

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0000420250210000506

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A presente contratação visa à locação de um imóvel localizado na Av. Ormecinda Correia Leite, 407 - Bairro Planalto, Jucás/CE, para sediar as atividades da Secretaria Municipal de Saúde do município de Jucás/CE. A escolha se fundamenta na necessidade de fornecer instalações físicas adequadas que facilitem o acesso da população aos serviços de saúde oferecidos pela secretaria. Este imóvel é crucial para o funcionamento eficiente da secretaria, oferecendo um espaço que atende aos requisitos de infraestrutura, acessibilidade e segurança.

O problema a ser resolvido está relacionado à inadequação ou insuficiência das instalações atuais da Secretaria Municipal de Saúde, que podem comprometer a qualidade e a eficácia dos serviços prestados à comunidade. O imóvel proposto apresenta uma localização estratégica que proporciona fácil acesso e conectividade, promovendo, assim, um atendimento mais ágil e eficiente aos cidadãos.

A decisão de locar o imóvel mencionado atende ao interesse público ao assegurar que a Secretaria de Saúde disponha de condições físicas adequadas para desempenhar suas funções com eficiência e eficácia, conforme preconizado nos princípios da legalidade, eficiência e interesse público estabelecidos pela Lei 14.133/2021.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Fundo Municipal de Saude	WEGLETON PEREIRA MARINHEIRO

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

Nesta etapa, fundamentamos os requisitos necessários para a locação do imóvel, garantindo que a escolha da solução seja feita com base em critérios sólidos, respeitando leis e regulamentações específicas e mantendo padrões mínimos de qualidade e desempenho, bem como incorporando práticas de sustentabilidade.

- Requisitos Gerais:

- Localização estratégica na Av. Ormecinda Correia Leite, 407 - Bairro Planalto, facilitando o acesso para a população e colaboradores.
- Presença de infraestrutura básica adequada, como salas amplas e ventiladas, que atendam às demandas operacionais e administrativas da Secretaria Municipal de Saúde.

● **Requisitos Legais:**

- Conformidade com a Lei 14.133/2021, que regula a locação de imóveis para uso público.
- Atendimento às normas de acessibilidade para assegurar acesso seguro a pessoas com mobilidade reduzida.
- Cumprimento de normas sanitárias e regulamentações da vigilância sanitária local.

● **Requisitos de Sustentabilidade:**

- Infraestrutura que permita a eficiência energética, com sistemas de baixo consumo para otimização de recursos.
- Possibilidade de implementação de medidas de logística reversa e reciclagem, conforme aplicável.

● **Requisitos da Contratação:**

- Instalações elétricas e hidráulicas em bom estado, aptas ao uso diário e seguro dos equipamentos de saúde.
- Medidas de segurança adequadas, incluindo saídas de emergência, sistema de combate a incêndio, e estruturas que garantam a integridade dos usuários.
- Disponibilidade de área de estacionamento para funcionários e visitantes.
- Infraestrutura para instalação de redes de dados, garantindo conectividade para operações administrativas diárias.

Concluimos que os requisitos essenciais para a contratação do imóvel com vistas ao atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Saúde são os enumerados acima. Evitamos listar requisitos desnecessários ou especificações excessivas, a fim de não prejudicar a competitividade da futura licitação e assegurar a seleção de propostas aptas para proporcionar o melhor uso dos recursos públicos.

4. Levantamento de mercado

O levantamento de mercado realizado para a locação do imóvel destinado ao funcionamento das atividades da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Jucas/CE considerou as seguintes soluções de contratação disponíveis entre fornecedores e órgãos públicos:

- **Contratação Direta:** Consiste na locação direta do imóvel junto a proprietários ou

representantes legais, mediante a celebração de contrato específico para este fim. Esta é uma solução frequentemente adotada pela administração pública para locações de imóveis que atendem a requisitos específicos de localização e infraestrutura.

- **Terceirização:** A locação do imóvel poderia ser viabilizada por meio de empresa terceirizada, que ficaria responsável por encontrar e gerir o espaço locado. Essa solução, no entanto, costuma ser utilizada em situações com um portfólio maior de imóveis ou quando a administração busca simplificar a gestão de contratos.
- **Formas Alternativas de Contratação:** Consideração de acordos de parceria público-privada ou convênios com outras entidades públicas que possam disponibilizar imóveis para o uso da Secretaria. Embora tais soluções sejam menos comuns para locação de imóveis específicos, podem ser consideradas para otimizar recursos.

A análise das soluções mencionadas indica que a contratação direta da locação do imóvel situado na Av. Ormecinda Correia Leite, 407, no Bairro Planalto, representa a solução mais adequada para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde. Este método permite maior controle sobre as condições do contrato, assegura que o imóvel atende precisamente aos requisitos técnicos e de localização necessários, e facilita a adequação do imóvel às normas de saúde e segurança vigentes.

Com base nas alternativas analisadas, a contratação direta é também a opção que oferece maior economicidade e celeridade ao processo, fatores prioritários conforme preconizado na Lei 14.133/2021, contribuindo para a eficiência no uso de recursos públicos.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para a locação do imóvel situado na Av. Ormecinda Correia Leite, 407, Bairro Planalto, em Jucás/CE, visa atender plenamente às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Jucás/CE. A seguir, descrevem-se os componentes essenciais da solução:

- **Localização Estratégica:** O imóvel está situado em uma avenida central de fácil acesso, que facilita a chegada de funcionários e da população que necessita dos serviços oferecidos pela Secretaria Municipal de Saúde.
- **Infraestrutura Adequada:** A propriedade possui espaço suficiente, com salas amplas e bem-ventiladas, permitindo a operação eficiente das atividades administrativas e de atendimento ao público. Esta infraestrutura suporta adequadamente as operações previstas, de acordo com os padrões de saúde pública.
- **Conformidade com Normas Legais:** O imóvel cumpre todos os requisitos legais de acessibilidade, segurança e infraestrutura necessários para sediar uma instalação pública de saúde, conforme as regulamentações vigentes no município.
- **Sistema de Redes e Conectividade:** O local possui a infraestrutura necessária para

a instalação de redes de dados e comunicação, essencial para as operações cotidianas da Secretaria.

- **Medidas de Segurança:** As medidas de segurança incluem saídas de emergência, sistemas de combate a incêndios, e outros mecanismos que garantem a segurança dos usuários e colaboradores.
- **Estacionamento Disponível:** O imóvel oferece estacionamento adequado, facilitando o acesso de colaboradores e visitantes, promovendo conveniência e segurança.
- **Aspectos Econômicos:** A solução de locação por ora um custo competitivo em relação a outros imóveis, considerando a comparação econômica efetuada, o que favorece a economicidade na aplicação de recursos públicos.

Esta solução representa a opção mais adequada considerando as especificações técnicas necessárias, as normas vigentes e a melhor utilização dos recursos públicos, proporcionando condições ideais para o funcionamento das atividades da Secretaria Municipal de Saúde.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	12,000	Mês
Especificação: O PRESENTE CONTRATO TEM COMO FINALIDADE, LOCAÇÃO DE 01(UM)IMÓVEL LOCALIZADO NA AV.ORMECINDA CORREIA LEITE,407 - BAIRRO- PLANALTO,PARA O FUNCIONAMENTO DAS ATIVIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DO MUNICIPIO DE JUCÁS/CE			

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	12,000	Mês	3.000,00	36.000,00
Especificação: O PRESENTE CONTRATO TEM COMO FINALIDADE, LOCAÇÃO DE 01(UM)IMÓVEL LOCALIZADO NA AV.ORMECINDA CORREIA LEITE,407 - BAIRRO- PLANALTO,PARA O FUNCIONAMENTO DAS ATIVIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DO MUNICIPIO DE JUCÁS/CE					

Deste modo, como tendo como parâmetro as pesquisas de preços realizadas, tem-se que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam a monta de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

1. **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** A locação do imóvel para funcionamento das atividades da Secretaria Municipal de Saúde apresenta-se como um serviço único e integrado, cuja divisibilidade não se mostra técnica ou funcionalmente viável. O imóvel específico atende às necessidades de acessibilidade, localização e infraestrutura exigidas pela secretaria, o que não permite a divisão do contrato

sem prejuízo à sua funcionalidade.

2. **Viabilidade Técnica e Econômica:** A opção de não parcelar a contratação deve-se à necessidade de garantir que a qualidade e a eficácia do espaço locado atendam de forma completa e unificada às demandas administrativas e operacionais da Secretaria de Saúde. Qualquer divisão comprometeria os resultados pretendidos, pela falta de locais alternativos que ofereçam as mesmas condições.
3. **Economia de Escala:** A locação do imóvel em um único contrato assegura a manutenção da economia de escala. Fragmentar este contrato não apenas elevaria os custos administrativos, mas poderia incorrer em valores desproporcionais ao benefício que um parcelamento, em tese, poderia oferecer.
4. **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** A inviabilidade de parcelamento é justificada pela natureza peculiar do serviço (locação de imóvel específico), onde a competitividade é naturalmente limitada pelo objeto da contratação. A divisão não ampliaria a participação de fornecedores, visto que outros imóveis não contemplam os mesmos requisitos.
5. **Decisão pelo Não Parcelamento:** Justifica-se o não parcelamento por considerar que este acarretaria em perdas significativas de eficiência e eficácia nas operações da Secretaria de Saúde, comprometendo a continuidade dos serviços e a comodidade dos cidadãos.
6. **Análise do Mercado:** Estudo de mercado detalhado reflete que a locação do imóvel na Av. Ormecinda Correia Leite, 407, em Jucás/CE é a opção mais alinhada às práticas usuais, não se justificando a busca por múltiplas unidades em função da especificidade e localização da oferta.
7. **Consideração de Lotes:** A natureza do contrato não contempla divisão em lotes, dado que se trata de um imóvel específico para aluguel em uma única unidade. Esta abordagem é confirmada pelo levantamento e análise detalhados, indicando que a integridade do objeto é essencial para o bom funcionamento das operações da secretaria.
8. **Transparência e Conformidade:** Todas as etapas da análise sobre o parcelamento foram documentadas conforme às normativas vigentes, assegurando um processo transparente e justo, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, garantindo a clareza nas justificativas e decisões apresentadas.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação para a locação do imóvel localizado na Av. Ormecinda Correia Leite, 407 - Bairro Planalto, Jucás/CE, está plenamente alinhada com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Jucás, no exercício financeiro de 2025. Esse alinhamento é fundamental para assegurar que a contratação está de acordo com o planejamento estratégico da entidade e atende às diretrizes e necessidades identificadas para o desenvolvimento das atividades da Secretaria Municipal de Saúde.

O processo administrativo, de número 0000420250210000506, foi devidamente incorporado no planejamento anual, garantindo que os recursos alocados sejam usados de maneira eficiente e eficaz. Este alinhamento também evidencia o compromisso da Administração Pública com a transparência e a correta aplicação dos recursos públicos, conforme preconiza a Lei 14.133/2021.

O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual, exercício de , conforme detalhamento a seguir:

ID PCA no PNCP: 07541279000160-0-000004/2025

Data de publicação no PNCP: 15/01/2025

ID do item no PCA	Classe/Grupo
-------------------	--------------

10. Resultados pretendidos

A contratação do imóvel localizado na Av. Ormecinda Correia Leite, 407 - Bairro Planalto, visa alcançar os seguintes resultados, alinhados com os princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei 14.133/2021:

- **Melhoria das Condições de Atendimento:** Proporcionar um ambiente adequado para o funcionamento eficiente das atividades da Secretaria Municipal de Saúde, com infraestrutura e acessibilidade que assegurem o atendimento digno e eficaz à população de Jucas/CE.
- **Eficiência Operacional:** Garantir que a localização estratégica do imóvel facilite o acesso dos usuários e colaboradores, reduzindo os custos operacionais com deslocamento e aumentando a efetividade dos serviços prestados.
- **Conformidade com Normas de Saúde e Segurança:** Assegurar que o imóvel atenda a todas as exigências técnicas e normativas, incluindo acessibilidade e segurança, proporcionando um ambiente seguro e adequado para as atividades de saúde.
- **Economicidade e Gestão Eficiente de Recursos:** Promover a utilização racional e eficiente dos recursos públicos, garantindo que os custos com a locação estejam compatíveis com os valores praticados no mercado, conforme exigido pela legislação vigente.
- **Desenvolvimento Sustentável:** Contribuir para o desenvolvimento sustentável do município, assegurando que a contratação atenda aos princípios de transparência, economicidade e eficiência, promovendo o acesso equitativo aos serviços de saúde pela comunidade local.

Estes resultados refletem o compromisso da Administração Pública com a melhoria contínua dos serviços prestados à população, assegurando que a contratação do imóvel para a Secretaria Municipal de Saúde contribua para o fortalecimento da governança e da gestão pública eficiente, conforme os princípios da Lei 14.133/2021.

11. Providências a serem adotadas

Para assegurar o êxito da contratação e o cumprimento dos objetivos da locação do imóvel para a Secretaria Municipal de Saúde do Município de Jucas/CE, as seguintes providências deverão ser adotadas:

- Elaborar e aprovar o contrato de locação contendo todas as cláusulas necessárias à proteção dos interesses da Administração, observando as disposições da Lei 14.133/2021.
- Realizar uma vistoria prévia no imóvel para verificar o cumprimento das especificações técnicas e condições de infraestrutura adequadas às atividades da secretaria.
- Cadastrar e treinar servidores responsáveis pela fiscalização e gestão do contrato, assegurando a capacitação para conduzir atividades de monitoramento e conformidade com os termos contratuais.
- Estabelecer um plano de comunicação com o locador para tratar de qualquer necessidade de manutenção ou ajuste no imóvel durante a vigência do contrato.
- Prever o gerenciamento de riscos, identificando possíveis obstáculos ao uso eficiente do imóvel e definindo medidas de mitigação.
- Assegurar o alinhamento contínuo entre as atividades da Secretaria e o uso do espaço locado, ajustando estratégias conforme necessário para otimizar o uso do espaço.
- Monitorar periodicamente o cumprimento das normas de segurança, acessibilidade e outras regulamentações aplicáveis ao uso do imóvel como unidade de saúde.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

A adoção do sistema de registro de preços não será aplicável para a presente contratação. Na análise das características do objeto, que consiste na locação de imóvel para o funcionamento das atividades da Secretaria Municipal de Saúde do município de Jucas/CE, a modalidade de inexigibilidade foi empregada, justificando a inviabilidade do sistema de registro de preços.

- Natureza do Objeto: A locação de imóvel é caracterizada por suas especificidades particulares, como localização e condições estruturais, que não se repetem em outras oportunidades, impossibilitando a padronização necessária para o registro de preços.
- Inviabilidade de Competição: Conforme definido pela Lei 14.133/2021, a inexigibilidade de licitação é adequada quando há inviabilidade de competição, especialmente no que se refere a bens e serviços únicos, justificando a presente situação.

- Análise da Lei: A Lei 14.133/2021, em seu teor, cobre situações em que a uniformização de preços e fornecimento não são praticáveis, o que é o caso dessa locação específica, reforçando que o procedimento mais vantajoso sob essa perspectiva é a contratação direta.

Portanto, embora o sistema de registro de preços seja um mecanismo eficiente para contratações recorrentes de itens padronizados, sua aplicabilidade é restrita nesses casos específicos, conforme demonstrado.

13. Da vedação da participação de empresas na forma de consórcio

Considerando a necessidade de garantir a efetividade e a segurança nas contratações públicas, a participação de empresas na forma de consórcio para a locação de imóveis para a Secretaria Municipal de Saúde do Município de Jucas/CE não se aplica. A decisão baseia-se nos princípios estabelecidos pela Lei 14.133, de 2021, que orienta contratações que promovem a economicidade e a melhor utilização dos recursos públicos. A formação de consórcios, embora permitida em algumas situações, deve ser justificada tecnicamente quanto às vantagens econômicas e operacionais, o que não se observa na presente contratação.

- 1. A preponderância das necessidades do projeto aponta que a simplicidade e a unidade na execução são mais vantajosas do que a divisão de responsabilidades e possíveis complexidades adicionais que um consórcio poderia acarretar.
- 2. A articulação de consórcios pode introduzir desafios de coordenação, risco de atrasos e complicações regulatórias que não são justificáveis dado o escopo limitado da locação imobiliária em questão.
- 3. O princípio da seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, disposto na Lei 14.133/2021, implica em assegurar que a contratação direta se dá com melhor aproveitamento dos recursos financeiros sem a necessidade de intermédio consorciado.
- 4. A legislação vigente, embora admitindo participações consorciadas, impõe que estas devem trazer benefícios claros e justificados, o que não corresponde aos interesses e à viabilidade na presente circunstância.
- 5. Preservando os princípios de economicidade e eficiência administrativa, a contratação individual é a modalidade mais alinhada ao interesse público, possibilitando maior controle e gestão sobre o contrato e seus desdobramentos.

Portanto, diante das justificativas apresentadas, a opção por não permitir a participação de consórcios se apresenta como a mais coerente com os objetivos estratégicos da Administração Pública, assegurando, assim, a eficácia e a eficiência na contratação do imóvel.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

A análise para identificação de possíveis impactos ambientais decorrentes da locação e utilização do imóvel localizado na Av. Ormecinda Correia Leite, 407 - Bairro Planalto, Jucas/CE, para o funcionamento das atividades da Secretaria Municipal de Saúde, foi realizada com base nos princípios estabelecidos pela Lei 14.133/2021. Abaixo, são apresentados os principais pontos observados, bem como as medidas mitigadoras propostas:

- **1. Consumo de energia:** A utilização das instalações da Secretaria pode aumentar o consumo de energia elétrica. Como medida mitigadora, propõe-se a implementação de sistemas de iluminação eficientes, como lâmpadas LED, e a otimização do uso de condicionadores de ar.
- **2. Geração de resíduos sólidos:** Durante as atividades diárias, espera-se a geração de resíduos sólidos comuns e hospitalares. A Secretaria deverá implementar um sistema de gerenciamento adequado para separação, armazenamento e destinação final dos resíduos, seguindo as diretrizes de saúde pública e ambiental.
- **3. Uso de recursos hídricos:** O funcionamento do imóvel pode aumentar significativamente o uso de água. Como medida de mitigação, sugere-se a instalação de dispositivos economizadores de água e o uso consciente por parte dos funcionários e usuários.
- **4. Poluição sonora:** As atividades administrativas e de atendimento podem gerar níveis de ruído que perturbem o entorno. É importante avaliar a possibilidade de incorporação de materiais acústicos que minimizem a dispersão sonora.
- **5. Impactos na mobilidade urbana:** O fluxo diário de pessoas e veículos pode intensificar o tráfego local. A criação de um plano de mobilidade que inclua incentivo ao uso de transporte público e rotas alternativas pode ajudar a minimizar este impacto.

Com a adoção das medidas acima descritas, busca-se minimizar os impactos ambientais associados à locação do imóvel, promovendo o uso responsável dos recursos naturais e aderindo às boas práticas ambientais, em conformidade com a legislação vigente.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Considerando tudo o que foi analisado neste Estudo Técnico Preliminar, a contratação para locação do imóvel situado na Av. Ormecinda Correia Leite, 407 - Bairro Planalto, para uso da Secretaria Municipal de Saúde de Jucas/CE, revela-se viável e razoável.

- A análise de mercado apontou que o custo de locação está condizente com os valores praticados na região e que o imóvel escolhido atende a todos os requisitos técnicos necessários para o desempenho eficiente das atividades da secretaria.
- Sob a ótica técnica e operacional, o imóvel oferece condições adequadas para

abrigar as operações administrativas e de atendimento ao público, cumprindo as normas de acessibilidade e segurança, conforme estabelecido na Lei 14.133, de 2021.

- A localização estratégica na Av. Ormecinda Correia Leite facilita o acesso da população aos serviços de saúde, promovendo assim a eficiência e eficácia no atendimento, conforme princípios de economicidade e interesse público previstos na legislação.
- A opção pela locação é justificada pela análise comparativa de custos com demais alternativas no mercado, assegurando que a Administração faça o melhor uso dos recursos disponíveis.

Dessa forma, conclui-se que a contratação é a melhor solução disponível, aliando aspectos econômico-financeiros a requisitos técnicos e de interesse público, em conformidade com a Lei 14.133/2021.

Jucás / CE, 12 de fevereiro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

JOSÉ JOSIVAN OLIVEIRA SILVA
PRESIDENTE

CICILANDIO DA SILVA COSTA
MEMBRO

ROSILEIDE MORENO DA SILVA
MEMBRO