

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

O presente documento visa analisar a viabilidade da contratação pretendida, bem como levantar os elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência, de forma a melhor atender às necessidades desta Unidade Administrativa.

Órgão Responsável pela Contratação: Secretaria de Saúde.

Responsável pela Contratação: Francisco Alex Sousa Oliveira.

NORMATIVOS QUE DISCIPLINAM O OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO PRETENDIDA

Lei Federal nº 14.133/2021, de 01 de abril de 2021 e suas alterações posteriores.

Lei Complementar nº 123/06, de 14 de dezembro de 2006 e suas alterações posteriores.

Decreto Municipal nº 05/2025, de 02 de janeiro de 2025 e suas alterações posteriores.

OBJETO

Locação de 01 (um) imóvel situado na Rua Manasses Pontes, 226 - Centro - Massapê/CE, destinado à instalação e funcionamento do Centro de Atenção Integral à Saúde - CAIS, junto a Secretaria de Saúde do Município de Massapê/CE.

NECESSIDADE/JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A locação do imóvel situado na Rua Manasses Pontes, 226, no Centro de Massapê/CE, para instalação e funcionamento do Centro de Atenção Integral à Saúde (CAIS) junto à Secretaria de Saúde do município se faz necessária devido à demanda crescente por serviços de saúde na região. Com a expansão da população e o aumento das necessidades de atendimento médico, é fundamental contar com um espaço adequado e bem localizado para oferecer um atendimento de qualidade e acessível à comunidade.

Além disso, a instalação do CAIS neste imóvel permitirá uma maior integração dos serviços de saúde oferecidos pelo município, facilitando o acesso dos pacientes a diferentes especialidades e garantindo um atendimento mais completo e eficiente. A localização central do imóvel também contribuirá para a comodidade dos usuários, facilitando o deslocamento e tornando o serviço mais acessível a todos que necessitam de assistência médica. Assim, a locação deste imóvel se justifica como uma medida essencial para garantir a melhoria e ampliação dos serviços de saúde oferecidos à população de Massapê/CE.

CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO

O objeto de contratação pública referente à locação de um imóvel situado na Rua Manasses Pontes, 226 - Centro - Massapê/CE, destinado à instalação e funcionamento do Centro de Atenção Integral à Saúde (CAIS) junto à Secretaria de Saúde do município de Massapê/CE, enquadra-se na categoria de serviços comuns, conforme estabelecido pela Lei 14.133 de licitações. Neste sentido, a contratação visa atender às necessidades da administração pública municipal, garantindo a prestação de serviços de saúde de forma eficiente e adequada à população local.

A escolha do imóvel para a instalação do CAIS deve seguir os critérios estabelecidos pela legislação vigente, garantindo a economicidade, a transparência e a eficiência na contratação pública. Dessa forma, a realização de um processo administrativo de contratação direta via inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel é fundamental para assegurar a seleção da proposta mais vantajosa para a administração pública, promovendo a concorrência entre os interessados e garantindo a legalidade e a imparcialidade na contratação. Assim, a contratação do imóvel para o funcionamento do



CAIS em Massapê/CE deve ser realizada de acordo com os princípios da administração pública, visando sempre o interesse coletivo e a qualidade dos serviços prestados a comunidade.

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A necessidade de contratação do imóvel situado na Rua Manasses Pontes, 226, no Centro de Massapê/CE, para a instalação e funcionamento do Centro de Atenção Integral à Saúde (CAIS) junto à Secretaria de Saúde do município se dá em virtude da demanda crescente por serviços de saúde na região. Com a ampliação do atendimento e a oferta de serviços integrados, será possível garantir um atendimento mais eficiente e humanizado à população, promovendo a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos de Massapê.

Além disso, a instalação do CAIS no referido imóvel permitirá a otimização dos recursos públicos, uma vez que a estrutura já existente poderá ser adaptada para atender às necessidades específicas da unidade de saúde. Dessa forma, a contratação do imóvel por meio de processo licitatório atende aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, conforme estabelecido na Lei 14.133/2021 de licitações, garantindo a transparência e a competitividade na escolha do fornecedor que melhor atenda às necessidades do município.

DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Informamos que a locação do imóvel na Rua Manasses Pontes, 226, em Massapê/CE, para o funcionamento do CAIS, não está prevista no plano de contratação anual, em conformidade com a nova Lei de Licitações 14.133. Estamos em processo de análise e planejamento para atender às necessidades da Secretaria de Saúde do município.

DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

1. A contratada deverá apresentar comprovação de regularidade fiscal e trabalhista, conforme previsto na legislação vigente, para garantir a idoneidade da empresa e sua capacidade de cumprir com as obrigações contratuais.
2. A contratada deverá comprovar experiência prévia na locação de imóveis para órgãos públicos, especialmente na área da saúde, a fim de assegurar a adequação do imóvel às necessidades do Centro de Atenção Integral à Saúde - CAIS.
3. A contratada deverá apresentar certidões negativas de débitos junto aos órgãos competentes, garantindo a regularidade fiscal e a capacidade financeira para cumprir com o contrato de locação.
4. A contratada deverá disponibilizar um imóvel que atenda a todas as normas de acessibilidade e segurança, garantindo o pleno funcionamento do CAIS e o bem-estar dos usuários e funcionários.
5. A contratada deverá apresentar um plano de manutenção preventiva do imóvel, incluindo serviços de limpeza, conservação e reparos necessários, a fim de garantir a durabilidade e a adequação do espaço para as atividades do CAIS.
6. A contratada deverá garantir a disponibilidade do imóvel durante todo o período contratual, assegurando a continuidade dos serviços prestados pelo Centro de Atenção Integral à Saúde - CAIS.





7. A contratada deverá apresentar um cronograma de entrega do imóvel, contemplando todas as etapas necessárias para a instalação e funcionamento do CAIS, de acordo com as especificações técnicas e prazos estabelecidos no contrato.

8. A contratada deverá fornecer garantias contratuais, como seguro de responsabilidade civil, para cobrir eventuais danos causados ao imóvel durante a vigência do contrato de locação, garantindo a segurança patrimonial do município de Massapê/CE.

PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE A CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

1. Realizar estudo de viabilidade para identificar a necessidade do imóvel e sua adequação às atividades do CAIS.
2. Elaborar termo de referência detalhando as especificações técnicas do imóvel e os serviços a serem prestados.
3. Realizar processo licitatório para seleção da empresa locadora, seguindo os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.
4. Capacitar servidores responsáveis pela fiscalização do contrato, garantindo o cumprimento das cláusulas estabelecidas.
5. Realizar vistoria prévia no imóvel para verificar as condições de uso e possíveis necessidades de reparos.
6. Definir os prazos de vigência do contrato, as formas de pagamento e as penalidades em caso de descumprimento.
7. Formalizar o contrato de locação, incluindo todas as cláusulas acordadas entre as partes.
8. Monitorar constantemente a execução do contrato, garantindo a qualidade dos serviços prestados e a correta utilização do imóvel.

LEVANTAMENTO DE MERCADO

No levantamento de mercado para a contratação da locação de um imóvel para instalação do Centro de Atenção Integral à Saúde (CAIS) em Massapê/CE, foram identificadas duas possibilidades: a compra de um imóvel ou a locação de um imóvel já existente.

A compra de um imóvel pode trazer como vantagem a possibilidade de investimento a longo prazo, com a propriedade do imóvel sendo um patrimônio do município. No entanto, os custos iniciais podem ser elevados e a burocracia envolvida na aquisição de um imóvel pode demandar tempo e recursos adicionais.

Por outro lado, a locação de um imóvel já existente pode ser uma opção mais rápida e prática, com menor investimento inicial e flexibilidade para mudanças futuras. No entanto, o município estará sujeito a contratos de locação e reajustes de aluguel, o que pode representar um custo a longo prazo.

Diante das opções apresentadas, a sugestão para o objeto de contratação em questão seria a locação de um imóvel já existente. Considerando a necessidade de instalação rápida do CAIS e a flexibilidade para possíveis mudanças futuras, a locação se mostra como a opção mais viável e adequada para atender às demandas da Secretaria de Saúde do município de Massapê/CE.

A seguir, relacionamos abaixo os procedimentos licitatórios/administrativos do objeto referente a contratação pretendida:

ORGÃO/MUNICÍPIO	PROCEDIMENTO	OBJETO	LINK
Prefeitura Municipal / Massapê/CE	Inexigibilidade de Licitação	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL LOCALIZADO NO BAIRRO	https://municipio.ma.gov.br/licitacoes/tce-ce.gov.br/



		NOSSA SENHORA DE FÁTIMA, S/N, MASSAPÊ - CE, PARA O FUNCIONAMENTO DO ESTÁDIO MUNICIPAL JUNTO À SECRETARIA DE CULTURA DO MUNICÍPIO DE MASSAPÊ/CE	dex.php/dispensa_inexibilidade/detalhes/proc/244651/licit/45883
Prefeitura Municipal / Massapê/CE	Inexigibilidade de Licitação	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA RUA MANASSES PONTES, CENTRO, MASSAPÊ, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA ESCOLA SANTA URSULA, JUNTO A SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE MASSAPÊ/CE	https://municipios-licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/dispensa_inexibilidade/detalhes/proc/247912/licit/47105
Prefeitura Municipal / Massapê/CE	Inexigibilidade de Licitação	LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL LOCALIZADO A RUA JOSÉ PONTES, S/N, CENTRO - MASSAPÊ/CE, PARA O FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA SECRETARIA, JUNTO A SECRETARIA DE EDUCAÇÃO	https://municipios-licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/dispensa_inexibilidade/detalhes/proc/247923/licit/47112

Conforme o quadro acima podemos verificar que o tipo de contratação que se torna mais vantajoso para atender as necessidades da Secretaria Contratante é a contratação de pessoa jurídica ou pessoa física para a aquisição do bem/prestação dos serviços, por ser mais econômico e mais célere, de modo que a administração conseguirá atender as suas necessidades com mais eficácia, eficiência e celeridade.

ESTIMATIVA DOS ITENS A SEREM CONTRATADOS

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND	QTD
1	LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL SITUADO NA RUA MANASSES PONTES, 226 - CENTRO - MASSAPÊ/CE, DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO INTEGRAL A SAÚDE - CAIS, JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE MASSAPÊ/CE	MÊS	12

JUSTIFICATIVA LICITAÇÃO POR LOTE:

Não se aplica.

ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QTD	UNIT	TOTAL
1	LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL SITUADO NA RUA MANASSES PONTES, 226 - CENTRO - MASSAPÊ/CE, DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO INTEGRAL A SAÚDE - CAIS, JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE MASSAPÊ/CE	MÊS	12	R\$ 3.000,00	R\$ 36.000,00



O valor estimado da contratação é de **R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais)**, de acordo com pesquisas de preços, realizadas nos moldes da legislação em vigor.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A locação do imóvel situado na Rua Manasses Pontes, 226 - Centro - Massapê/CE, destinado à instalação e funcionamento do Centro de Atenção Integral à Saúde - CAIS, junto à Secretaria de Saúde do município de Massapê/CE, é um processo fundamental para garantir o acesso da população local a serviços de saúde de qualidade. A escolha desse imóvel deve levar em consideração critérios como localização estratégica, infraestrutura adequada e capacidade de atender às necessidades específicas do CAIS.

A realização de uma licitação pública para a locação do imóvel é essencial para garantir a transparência e a legalidade do processo. De acordo com a Lei 14.133 de licitações públicas do Brasil, é necessário seguir os procedimentos estabelecidos para a seleção do melhor fornecedor, levando em consideração critérios como preço, qualidade e capacidade técnica.

Além disso, é importante que o contrato de locação estabeleça claramente as responsabilidades das partes envolvidas, as condições de pagamento, a duração do contrato e as garantias oferecidas. Dessa forma, é possível evitar possíveis conflitos e garantir a segurança jurídica do acordo.

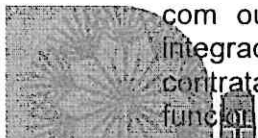
A instalação e funcionamento do CAIS no imóvel locado deve seguir as normas e regulamentos estabelecidos pelas autoridades de saúde, garantindo a qualidade e a segurança dos serviços prestados à população. É fundamental que o imóvel atenda às exigências técnicas e estruturais necessárias para o funcionamento adequado do centro de saúde.

Por fim, a locação do imóvel para o funcionamento do CAIS representa um investimento na melhoria da qualidade de vida da população de Massapê/CE, garantindo o acesso a serviços de saúde essenciais e contribuindo para a promoção do bem-estar e da qualidade de vida dos cidadãos. A escolha criteriosa do imóvel e a realização de uma licitação transparente e legal são passos fundamentais para o sucesso desse processo.

POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Após análise detalhada do objeto de contratação pública para a locação de um imóvel na Rua Manasses Pontes, 226, no Centro de Massapê/CE, destinado à instalação e funcionamento do Centro de Atenção Integral à Saúde (CAIS) junto à Secretaria de Saúde do município, concluímos que a contratação é adequada para atender a necessidade a que se destina. O imóvel está localizado em uma região central, facilitando o acesso da população aos serviços de saúde oferecidos pelo CAIS. Além disso, a estrutura do imóvel parece ser compatível com as atividades de atendimento integral à saúde, garantindo o conforto e a segurança dos usuários e profissionais envolvidos.

A instalação do CAIS nesse imóvel também pode contribuir para a integração dos serviços de saúde no município, possibilitando uma abordagem mais ampla e eficaz no atendimento às necessidades da população. A localização central do imóvel pode facilitar a articulação com outras unidades de saúde e serviços de apoio, promovendo uma atuação mais integrada e eficiente no cuidado com a saúde da comunidade. Portanto, consideramos que a contratação do imóvel na Rua Manasses Pontes atende aos requisitos necessários para o funcionamento adequado do Centro de Atenção Integral à Saúde em Massapê/CE.





JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O objeto de contratação pública para locação do imóvel na Rua Manasses Pontes, 226, em Massapê/CE, destinado ao funcionamento do Centro de Atenção Integral à Saúde (CAIS) não pode ser entregue de forma fracionada. A entrega deve ser imediata após a contratação, garantindo assim a instalação e funcionamento rápido e eficiente do serviço de saúde no município.

ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) foi elaborado com base em dados objetivos, diagnóstico de necessidades reais do órgão, e análise criteriosa das alternativas disponíveis para atendimento à demanda identificada.

A solução proposta encontra-se alinhada ao planejamento estratégico da instituição, notadamente no que se refere à locação do imóvel situado na Rua Manasses Pontes, 226 - Centro - Massapê/CE, destinado à instalação e funcionamento do Centro de Atenção Integral à Saúde (CAIS), junto à Secretaria de Saúde do município de Massapê/CE, atendendo aos princípios da economicidade, eficiência e eficácia previstos na Lei nº 14.133/2021.

Todos os requisitos técnicos, quantitativos e qualitativos definidos estão em consonância com a realidade orçamentária, a capacidade operacional do órgão e as exigências legais aplicáveis. A justificativa da contratação, a escolha da solução mais adequada e a avaliação de riscos foram conduzidas de maneira integrada, garantindo coerência entre o problema identificado, os objetivos pretendidos e os meios adotados para sua superação.

Dessa forma, considera-se que este ETP apresenta alinhamento pleno entre a necessidade da contratação, os resultados esperados, os requisitos técnicos propostos, os riscos avaliados e as diretrizes da administração pública, servindo como base sólida e consistente para as etapas subsequentes do processo de contratação.

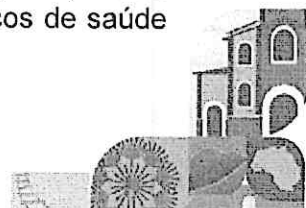
RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação da locação do imóvel na Rua Manasses Pontes, 226, em Massapê/CE, para instalação do Centro de Atenção Integral à Saúde (CAIS) visa atender às necessidades da Secretaria de Saúde do município. Com a implantação do CAIS, pretende-se oferecer um atendimento de qualidade e integral aos cidadãos, promovendo a prevenção, promoção e recuperação da saúde da população local.

Além disso, a contratação desse imóvel possibilitará a descentralização dos serviços de saúde, garantindo maior acesso da população aos cuidados de saúde. Com uma localização central, o CAIS poderá atender de forma mais eficiente e abrangente a comunidade, contribuindo para a melhoria dos indicadores de saúde do município.

Por fim, a instalação do CAIS no imóvel locado também trará benefícios para a economia local, gerando empregos diretos e indiretos, além de movimentar o comércio da região. Dessa forma, a contratação pública para a locação desse imóvel atende aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público, garantindo a prestação de serviços de saúde de qualidade à população de Massapê/CE.

CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES





O objeto em questão não é correlato e nem interdependente. A clareza na definição de relações entre objetos é fundamental.

POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

A locação de um imóvel para instalação do Centro de Atenção Integral à Saúde (CAIS) em Massapê/CE pode gerar impactos ambientais significativos. A utilização do espaço para atividades de saúde pode resultar em aumento do consumo de água, energia e geração de resíduos, além de possíveis danos à biodiversidade local.

Além disso, a localização do imóvel no centro da cidade pode contribuir para a intensificação do tráfego de veículos e emissão de poluentes atmosféricos, impactando a qualidade do ar e a saúde da população. A necessidade de manutenção e limpeza do imóvel também pode gerar resíduos sólidos que precisam ser adequadamente gerenciados.

Para minimizar os impactos ambientais gerados pela locação do imóvel para o CAIS, é importante adotar medidas sustentáveis, como a implementação de práticas de economia de água e energia, a separação e destinação correta dos resíduos gerados, o incentivo ao uso de transporte público e ações de conscientização ambiental junto aos funcionários e usuários do centro de saúde. A busca por alternativas mais sustentáveis e a adoção de boas práticas ambientais são essenciais para reduzir o impacto ambiental da atividade.

OUTROS

Sem observações a mais.

DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Com base nos elementos anteriores do presente documento de Estudos Preliminares realizado por esta Equipe de Planejamento, **DECLARAMOS** que:

(X) É VIÁVEL a contratação proposta pela unidade requisitante.

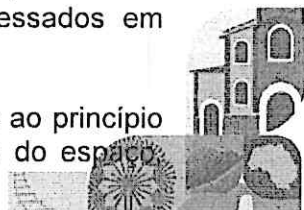
Justificativa:

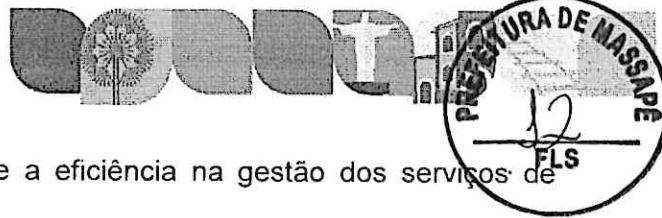
A contratação da locação do imóvel situado na Rua Manasses Pontes, 226 - Centro - Massapê/CE, destinado à instalação e funcionamento do Centro de Atenção Integral à Saúde (CAIS) junto à Secretaria de Saúde do município de Massapê/CE, atende aos princípios da Lei 14.133 de licitações, que tem como objetivo garantir a eficiência, transparência, competitividade e economicidade nas contratações públicas.

A escolha desse imóvel para sediar o CAIS é viável, pois está localizado em uma região central da cidade, facilitando o acesso da população aos serviços de saúde oferecidos. Além disso, o imóvel atende às necessidades estruturais e de espaço para o funcionamento do centro de saúde, garantindo a qualidade no atendimento aos pacientes.

A realização de uma licitação para a contratação da locação do imóvel é fundamental para garantir a escolha da proposta mais vantajosa para a administração pública, de acordo com os critérios estabelecidos no edital. Dessa forma, será possível assegurar a transparência no processo de contratação e a igualdade de condições para todos os interessados em participar da concorrência.

Além disso, a realização de uma licitação para a contratação do imóvel atende ao princípio da economicidade, pois permite a obtenção do melhor preço para a locação do espaço.





garantindo a otimização dos recursos públicos e a eficiência na gestão dos serviços de saúde oferecidos à população de Massapê/CE.

Portanto, a contratação da locação do imóvel para instalação do CAIS em Massapê/CE atende aos requisitos da Lei 14.133 de licitações, garantindo a legalidade, eficiência e economicidade na contratação pública, além de contribuir para a melhoria dos serviços de saúde oferecidos à comunidade local.

() **NÃO É VIÁVEL** a contratação proposta pela unidade requisitante.

Justificativa:

CONCLUSÃO

A Equipe de Planejamento identificada abaixo chegou à conclusão acima em razão do(s) seguinte(s) motivo(s):

Os estudos preliminares evidenciaram que a contratação da solução descrita no item "DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO" se mostra tecnicamente possível e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

Massapê/CE, 25 de junho de 2025.

Marcielle M. Alves

Marcielle Marques Alves
Presidente da Equipe de Planejamento da Contratação

Bianca Dias Vasconcelos

Bianca Dias Vasconcelos
Membro da Equipe de Planejamento da
Contratação

Thalia Eugênio Lopes

Thalia Eugênio Lopes
Membro da Equipe de Planejamento da
Contratação

