

Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo Nº 0000820250623000182



Unidade responsável
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
Prefeitura Municipal de Itarema



Data
26/06/2025



Responsável
Comissão De Planejamento

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria Municipal de Saúde de Itarema, no Ceará, enfrenta um aumento significativo na demanda por serviços de fisioterapia, que são essenciais para a recuperação e reabilitação dos pacientes. Atualmente, a infraestrutura limitada da rede municipal não suporta adequadamente o volume crescente de pacientes e a diversidade dos tratamentos requisitados, o que compromete a eficiência dos serviços oferecidos. Portanto, alugar um imóvel especificamente para sediar a nova Clínica Municipal de Fisioterapia é imperativo para suprir essa carência e atender às necessidades de saúde da população local de maneira eficaz, alinhando-se com o interesse público conforme definido no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

Sem essa locação, o sistema de saúde municipal permanecerá sobrecarregado, resultando em atrasos expressivos nos atendimentos e possível interrupção de serviços críticos de fisioterapia. Esta situação não apenas comprometerá o cumprimento de metas setoriais de saúde, mas também afetará adversamente a qualidade de vida das pessoas que dependem diretamente desses serviços para sua reabilitação. Dessa forma, a contratação é justificadamente de interesse público e essencial para prevenir o agravamento das condições de saúde, de acordo com as definições do art. 6º da Lei nº 14.133/2021.

A ação visa principalmente aumentar a capacidade de atendimento e melhorar a qualidade dos serviços prestados pela Secretaria de Saúde. Os resultados esperados incluem a continuidade dos serviços de fisioterapia, modernização dos atendimentos, conformidade com as normas de saúde pública e fortalecimento da infraestrutura de saúde municipal, harmonizando-se com os objetivos estratégicos da Administração. Ao oferecer acesso centralizado e facilitado às terapias necessárias, espera-se otimizar o fluxo de pacientes e promover um atendimento mais ágil e integrador, aspectos cruciais para o desenvolvimento sustentável e eficaz do município.

Concluindo, a locação do imóvel é fundamental para resolver as questões identificadas, garantindo que os objetivos institucionais da Secretaria Municipal de Saúde sejam

alcançados. Esta ação se destaca como a solução mais viável e eficaz para enfrentar as crescentes demandas, em conformidade com os princípios de legalidade, eficiência e interesse público delineados pela Lei nº 14.133/2021.

2. ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante
Secretaria Municipal de Saúde

Responsável
FRANCISCO JOSÉ LOPES

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A demanda pela locação de um imóvel para a instalação da Clínica Municipal de Fisioterapia, conforme identificado pela Secretaria Municipal de Saúde de Itarema, é motivada pela crescente necessidade de ampliar a capacidade de atendimento em fisioterapia na região. Isso se dá em razão do aumento da demanda por serviços de reabilitação, essenciais para a recuperação de saúde dos cidadãos. Indicadores de saúde pública locais sublinham essa necessidade, evidenciando a importância de expandir a infraestrutura disponível para atender de forma eficiente e eficaz os pacientes.

Os padrões mínimos de qualidade e desempenho para esta contratação incluem um imóvel que satisfaça condições específicas de acessibilidade, segurança e adequação funcional. O imóvel deve estar localizado em área de fácil acesso para a população, próximo a serviços essenciais e com facilidades de transporte público, assegurando assim que o fluxo de pacientes se realize sem interrupções. Além disso, a adequação das instalações para a prática de fisioterapia é indispensável, contemplando espaços suficientes para o movimento dos tratamentos e a instalação de equipamentos modernos. As métricas objetivas, como a área mínima requerida e a capacidade de execução de procedimentos simultâneos, serão definidas conforme os padrões normativos de saúde.

A utilização de catálogo eletrônico de padronização não é aplicável, dado que os requisitos específicos para a locação de imóveis não permitem padronização pré-existente que atenda às especificidades necessárias. Não há direcionamento para marcas ou modelos, visto que a contratação envolve locação de espaço físico, respeitando assim o princípio da competitividade e evitando a percepção de qualquer direcionamento inadequado.

Embora a contratação não envolva aquisição de bens, é imperioso garantir que o espaço não se configure como bem de luxo, atento ao art. 20 da Lei nº 14.133/2021 e diretrizes do Decreto nº 10.818/2021. Concentra-se na eficácia operacional em termos de adequação prática e técnica do local às necessidades de saúde pública identificadas, prescindindo da necessidade de análise CATMAT.

A execução eficiente da locação é essencial, exigindo que o espaço esteja apto para uso imediato, minimizando custos administrativos e de transição. Não há requisitos específicos quanto à amostra ou prova de conceito, embora o suporte técnico ao longo do contrato de locação deva assegurar manutenção e conformidade com normas vigentes.

Os critérios de sustentabilidade, embora não detalhadamente requisitos nesta contratação, devem considerar o uso eficaz de recursos, o que estará em sintonia com as orientações do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, sempre que aplicável, assessorado pela

Secretaria de Saúde.

Dessa forma, os requisitos aqui delineados direcionarão o levantamento de mercado, mantendo ampla concorrência sem comprometer a adequação à necessidade identificada, contribuindo para uma escolha final que seja técnica, econômica e funcionalmente a mais vantajosa, em plena concordância com a Lei nº 14.133/2021 e seus artigos 5º e 18.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado é um componente fundamental no planejamento da contratação do objeto descrito no 'Descrição da Necessidade da Contratação', conforme prescrito no art. 18, §1º, inciso V da Lei nº 14.133/2021. Este estudo visa assegurar que a solução contratual proposta esteja alinhada aos princípios da legalidade, economicidade e eficiência, preconizados nos arts. 5º e 11 da referida lei, promovendo uma contratação que minimize riscos de práticas antieconômicas.

Ao analisar a natureza do objeto para locação de um imóvel na Avenida João Batista Rios, destinado ao funcionamento da Clínica Municipal de Fisioterapia, ficou clara a necessidade de contratação de um serviço de locação de espaço físico. A análise demonstrou que a atual infraestrutura disponível é insuficiente para atender a demanda crescente por serviços de fisioterapia no município.

A pesquisa de mercado contemplou consultas a diversos fornecedores locais de imóveis, comparando-se faixas de preços mensais, condições contratuais e prazos. Três fornecedores locais foram analisados, resultando em uma faixa de preços entre R\$ 2.800,00 e R\$ 3.500,00 mensais, alinhados ao valor estimado de R\$ 3.000,00 mensais. Percorrendo contratações similares, observou-se a prática de locação de espaços próximos a centros de transporte público e unidades de saúde, integrando melhor a clínica aos serviços essenciais. As consultas a fontes públicas, como o Painel de Preços e Comprasnet, revelaram boas práticas de locação, reforçando a necessidade de considerar alternativas de contrato que permitam flexibilidade e sustentabilidade ao longo do tempo.

Comparativamente, a locação apresenta-se mais vantajosa frente à aquisição de um imóvel novo, que implicaria custos de manutenção elevados e imobilização de capital, sobretudo em vista das especificidades da localização e acessibilidade necessárias para a clínica. Alternativas de concessão de espaço ou parcerias público-privadas foram consideradas, mas não demonstraram viabilidade econômica ou operacional no contexto específico de Itarema.

Destarte, a alternativa de locação do imóvel revelou-se a mais adequada, apresentando eficiência e economicidade conforme os dados da pesquisa. Esta opção atende ao 'Resultados Pretendidos', possibilitando rápida adaptação e garantindo que a clínica opere com a infraestrutura necessária, utilizando de tecnologias sustentáveis para o funcionamento dos serviços de fisioterapia.

Com base nos insumos coletados no levantamento de mercado, recomenda-se seguir com a locação do imóvel pela Prefeitura Municipal de Itarema, assegurando um processo competitivo e transparente que contribua para o desenvolvimento sustentável da contratação e atenda plenamente às necessidades estratégicas da Secretaria Municipal de Saúde.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na locação de um imóvel localizado na Avenida João Batista Rios, 1055, Centro, Itarema, Ceará. O objetivo é destiná-lo ao funcionamento da Clínica Municipal de Fisioterapia, sob a gestão da Secretaria Municipal de Saúde de Itarema. Esta iniciativa visa resolver os problemas identificados na atual infraestrutura de saúde municipal, que não comporta a crescente demanda por serviços de fisioterapia. O novo espaço não apenas ampliará a capacidade de atendimento, mas também melhorará a qualidade dos serviços oferecidos aos pacientes.

O imóvel será preparado para atender às especificações técnicas necessárias para a execução de tratamentos fisioterapêuticos modernos, o que inclui a instalação de equipamentos especializados e a adaptação das instalações para acomodar serviços de reabilitação e recuperação. Sua localização estratégica facilitará o acesso dos cidadãos aos serviços, promovendo integração com outros serviços de saúde e melhorando a eficiência do atendimento. A escolha pela locação do imóvel está fundamentada em um levantamento de mercado que confirma sua adequação e viabilidade, além de considerar o custo-benefício em relação a outras alternativas como a construção de um novo espaço.

Concluimos que esta solução atende plenamente a necessidade apresentada, alcançando os resultados esperados pela Administração ao oferecer um espaço adequado para os serviços de fisioterapia. A solução está em conformidade com os princípios e objetivos da Lei nº 14.133/2021, representando a opção mais eficiente e economicamente vantajosa para melhorar os serviços de saúde municipais e, consequentemente, o bem-estar da população de Itarema.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE 01(UM) IMÓVEL, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CLÍNICA MUNICIPAL DE FISIOTERAPIA	12,000	Mês

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE 01(UM) IMÓVEL, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CLÍNICA MUNICIPAL DE FISIOTERAPIA	12,000	Mês	3.000,00	36.000,00

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

O parcelamento do objeto, conforme art. 40, V, b da Lei nº 14.133/2021, visa ampliar a



competitividade (art. 11) e deve ser promovido quando viável e vantajoso para a Administração, sendo esta análise obrigatória no ETP (art. 18, §2º). Assim, é necessário avaliar se a divisão por itens, lotes ou etapas é tecnicamente possível, considerando a 'Seção 4 - Solução como um Todo' e alinhando-se aos critérios de eficiência e economicidade expressos no art. 5º. A locação de um imóvel específico destina-se ao funcionamento de uma única clínica, o que sugere que o parcelamento do objeto não é tecnicamente viável, uma vez que se trata de uma necessidade unificada que requer tratamento integrado e singular.

Na análise da possibilidade de parcelamento, observa-se que a divisão por itens, lotes ou etapas, conforme o §2º do art. 40, não é aplicável, já que o objeto da locação é um imóvel único destinado a uma função específica e necessária para a Secretaria de Saúde. A indicação prévia no processo administrativo não sugere parcelamento, corroborando a uniformidade do objeto. Além disso, o mercado não dispõe de múltiplos fornecedores para partes distintas face à especificidade da demanda, o que inviabiliza um parcelamento que tenha como objetivo promover maior competitividade ou aproveitamento de mercado local.

Embora o parcelamento possa ser considerado em determinadas situações, a execução integral apresenta-se como mais vantajosa, conforme o art. 40, §3º, ao assegurar economia de escala e gestão contratual eficiente (inciso I). Isso preserva a funcionalidade de um sistema único e integrado (inciso II), considerado especificamente para a padronização do imóvel necessário para a prestação de serviços de fisioterapia. A consolidação da contratação em um único lote reduz riscos à integridade técnica e à responsabilidade, essencial para garantir a continuidade e qualidade dos serviços prestados, alinhando-se aos princípios do art. 5º.

A decisão de manter a contratação como um todo impacta diretamente na gestão e fiscalização, facilitando o controle contratual e a responsabilização administrativa. A execução consolidada simplifica a gestão, preservando a responsabilidade técnica e minimizando complexidades administrativas, o que poderia ser exacerbado por um parcelamento não justificável. Considerando a estrutura administrativa existente e os princípios de eficiência do art. 5º, a escolha pela integração é suportada pela capacidade institucional de gerenciar a única contratação necessária.

Conclui-se que a recomendação técnica mais vantajosa à Administração é a execução integral da contratação, dada a especificidade e unicidade do objeto relacionado à locação do imóvel para a Clínica Municipal de Fisioterapia. Esta abordagem está alinhada aos 'Seção 10 - Resultados Pretendidos', promovendo economicidade e competitividade (arts. 5º e 11) e respeitando os critérios do art. 40, garantindo que a solução atenda eficazmente às necessidades descritas.

9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O alinhamento da contratação ao Plano de Contratações Anual (PCA) e outros instrumentos de planejamento é fundamental para antecipar demandas e otimizar o orçamento, assegurando coerência, eficiência e economicidade, conforme estabelecido nos artigos 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021. Essa contratação é justificada pela necessidade identificada na documentação de formalização da demanda e na descrição da necessidade da contratação.

A contratação está prevista no PCA, indicando a vinculação e o planejamento estratégico estabelecidos, o que promove a economicidade e a competitividade, alinhando-se aos objetivos dos artigos 5º e 11 da legislação referida. Este alinhamento pleno afirma sua contribuição para resultados vantajosos, mantendo a transparência no planejamento e



assegurando a adequação aos resultados pretendidos, conforme preceitua o artigo 12.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação do imóvel situado à Avenida João Batista Rios, 1055, Centro, destinado ao funcionamento da Clínica Municipal de Fisioterapia, visa trazer benefícios diretos em termos de economicidade e melhor aproveitamento dos recursos institucionais da Secretaria Municipal de Saúde de Itarema. Isto é fundamentado pelos artigos 5º e 18, §1º, inciso IX da Lei nº 14.133/2021, que priorizam eficiência e economicidade nas aquisições públicas. A solução escolhida está alinhada à necessidade pública identificada, tratada em 'Descrição da Necessidade da Contratação', onde se evidencia a imprescindibilidade de expandir a infraestrutura para atender à crescente demanda por serviços de fisioterapia.

Ao transferir as operações para uma nova instalação, espera-se uma redução significativa nos custos operacionais, especialmente aqueles associados às inadequações do espaço físico anterior, como aluguel de instalações temporárias ou gastos excessivos em manutenção. Além disso, haverá um melhor aproveitamento dos recursos humanos, pois a nova estrutura física permitirá melhor organização dos espaços de trabalho e das atividades, reduzindo o tempo de deslocamento interno e agilizando o atendimento aos pacientes, conforme descrito no contexto operacional levantado em pesquisa de mercado.

Por meio da racionalização de tarefas e capacitação direcionada, os recursos humanos serão otimizados, resultando em um ambiente de trabalho mais eficiente e colaborativo. Nos recursos materiais, a expectativa é diminuir o desperdício e subutilização de equipamentos, já que a nova estrutura permitirá uma distribuição mais adequada e eficaz dos equipamentos necessários às terapias. Em termos financeiros, a locação do espaço a um valor de referência de R\$ 3.000,00 mensais representa uma negociação vantajosa, alinhada aos parâmetros de mercado e garantindo a competitividade preconizada pelo art. 11 da Lei nº 14.133/2021.

A implementação de um Instrumento de Medição de Resultados (IMR) será essencial para o monitoramento dos benefícios esperados, como percentuais de economia e horas de trabalho reduzidas. Este mecanismo permitirá comprovar os ganhos de eficiência previstos e embasar o relatório final da contratação, além de justificar o dispêndio público perante os objetivos institucionais, alinhando-se ao art. 11 da mesma Lei.

Conclui-se que, o planejamento e execução desta contratação proporcionarão ganhos substanciais para a administração local, concretizando uma melhoria significativa nos serviços de saúde prestados à população, refletindo os princípios de eficiência e economicidade estabelecidos pela legislação vigente.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

As providências internas antes da celebração do contrato serão essenciais ao ciclo de planejamento e governança da contratação, assegurando sua execução eficiente e a consecução dos objetivos de resultados pretendidos, mitigando riscos e promovendo o interesse público. Essas medidas integrarão o planejamento e articularão com a definição da solução e o modelo de execução contratual. Os ajustes físicos, tecnológicos ou organizacionais necessários ao ambiente onde o objeto será executado, como a instalação de infraestrutura e a adequação de espaço físico, serão descritos, justificando sua relevância para viabilizar os

benefícios esperados. Essas providências serão organizadas em um cronograma detalhado, especificando ações, responsáveis e prazos, a ser anexado ao ETP, destacando que a ausência desses ajustes poderá comprometer a execução, como riscos à segurança operacional ou instalação de equipamentos.

A capacitação dos agentes públicos para gestão e fiscalização do contrato será abordada, justificando tecnicamente como o treinamento assegurará os resultados previstos, segmentada por perfis como gestor, fiscais e técnicos, conforme a complexidade da execução. Essa abordagem subentenderá a metodologia e, se aplicável, utilizará listas ou cronogramas. Essas providências integrarão o Mapa de Riscos como estratégias preventivas de mitigação, articulando-se com a unidade de gestão de riscos ou controle interno, quando houver, para evitar comprometer prazos, qualidade ou conformidade legal, garantindo os benefícios projetados.

As ações preparatórias serão indispensáveis para viabilizar a contratação e assegurar os resultados esperados, otimizando recursos públicos e promovendo governança eficiente, alinhadas a resultados pretendidos, sendo que, se não houver providências específicas, a ausência será fundamentada tecnicamente no texto, considerando objeto simples que dispensa ajustes prévios.

12. JUSTIFICATIVA PARA ADOÇÃO DO REGISTRO DE PREÇOS

A decisão sobre a modalidade de contratação a ser adotada para a locação do imóvel destinado ao funcionamento da Clínica Municipal de Fisioterapia em Itarema, Ceará, requer uma análise cuidadosa à luz dos critérios técnicos, econômicos, operacionais e jurídicos. A opção de utilizar o Sistema de Registro de Preços (SRP) ou uma contratação tradicional deve se alinhar tanto à 'Descrição da Necessidade da Contratação' quanto à 'Solução como um Todo', respeitando os princípios básicos estabelecidos na Lei nº 14.133/2021.

Considerando a necessidade de estabelecer uma clínica permanente e bem localizada, com acessibilidade adequada para a população de Itarema, e dada a especificidade do imóvel considerado, a contratação tradicional se apresenta como a alternativa **adequada**. Este cenário reflete uma demanda fixa e conhecida, onde escolher um local específico e cumprir com as exigências espaciais e estruturais para um serviço de saúde essencial é crucial. Esta abordagem oferece segurança jurídica e atende à necessidade imediata da administração, conforme previsto nos arts. 11 e 18, §1º, incisos I e V.

O SRP, por outro lado, é ideal para situações de aquisições padronizadas, repetitivas e com entrega fracionada, como insumos contínuos e serviços periódicos. No caso em análise, a necessidade de locação de imóvel não está alinhada a estas características. A exigência de um local específico e customizado para as atividades da clínica descarta a incerteza de quantitativos que são melhor geridos sob um SRP. Assim, a contratação tradicional parece ser a via mais eficiente, assegurando que o espaço físico atenda exatamente às necessidades identificadas de forma mais eficaz.

Sob o prisma da economicidade, o SRP oferece vantagens de economia de escala e preços previamente negociados em contratações mais gerais; contudo, para a locação de um imóvel específico, a otimização de demanda única e bem definida se alinha melhor com a proposta de uma contratação tradicional. A análise de mercado reflete que este tipo de contratação proporciona segurança e eficácia no atendimento das necessidades públicas, otimizando os recursos públicos e assegurando maior agilidade e competitividade conforme disposto no art.

11 da Lei de Licitações e Contratos.

Em conclusão, a adoção de uma contratação tradicional se mostra a escolha adequada para alcançar os resultados pretendidos de forma eficiente e alinhada às necessidades específicas da Secretaria Municipal de Saúde de Itarema. Esta abordagem é mais apropriada para a situação particular da locação desse imóvel, garantindo o atendimento ao interesse público dentro dos parâmetros técnicos e jurídicos definidos pela legislação vigente.

13. DA VEDAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DE EMPRESAS NA FORMA DE CONSÓRCIO

A participação de consórcios na contratação para a locação de um imóvel destinado ao funcionamento da Clínica Municipal de Fisioterapia em Itarema, Ceará, deve ser analisada com base em critérios técnicos, operacionais, administrativos e jurídicos. Conforme o Art. 5º da Lei nº 14.133/2021, é essencial garantir a eficiência, economicidade, legalidade e interesse público na condução do processo licitatório. O Art. 15 permite a participação de consórcios como regra, salvo vedação fundamentada, enquanto o Art. 18, §1º, inciso I, destaca a importância de um adequado planejamento para assegurar o alinhamento da contratação com as necessidades identificadas.

A análise detalhada da demanda revela que a locação do imóvel em questão é caracterizada como uma necessidade contínua e indivisível, essencial para o funcionamento adequado da clínica. A contratação de consórcios, geralmente vantajosa em situações que exigem o somatório de especialidades ou capacidades financeiras aumentadas, pode ser considerada incompatível com a simplicidade deste objeto. Este tipo de contratação não apresenta uma alta complexidade técnica que justificaria benefícios adicionais de um consórcio, visto que se trata de um serviço padronizado e contínuo.

Além disso, a gestão e fiscalização de um fornecedor único seriam simplificadas, promovendo maior eficiência e economicidade nas operações administrativas e operacionais. A inclusão de consórcios pode introduzir uma complexidade desnecessária, aumentando a carga administrativa para gerenciar compromissos de constituição, escolha de empresa líder e responsabilidades solidárias, conforme as exigências legais para consórcios (Art. 15). A segurança jurídica também deve ser preservada, evitando riscos relacionados a multiplicidade de representações legais e possíveis disparidades na execução contratual, conforme os princípios do Art. 5º.

Portanto, considerando a análise técnica e operacional, assim como os resultados pretendidos que visam atender de maneira eficiente e econômica as necessidades identificadas na 'Descrição da Necessidade da Contratação', a vedação à participação de consórcios nesta contratação é mais adequada. Essa decisão visa garantir não apenas a eficiência e economicidade preconizadas no Art. 5º, mas também a segurança jurídica e a simplicidade na execução do contrato, indo ao encontro do interesse público e da concretização dos objetivos estabelecidos no ETP.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A análise de contratações correlatas e interdependentes é vital para assegurar que a locação



do imóvel para a Clínica Municipal de Fisioterapia está devidamente alinhada com outras iniciativas em curso ou planejadas pela Administração. Este exame é essencial para evitar superposições, identificar sinergias e otimizar o uso dos recursos públicos. Ao considerar contratos semelhantes ou complementares, é possível garantir eficiência no atendimento das necessidades públicas, maximizar a economicidade por meio de economia de escala e possibilitar um gerenciamento integrado das aquisições, conforme orientado pelos princípios da Lei nº 14.133/2021.

No desenvolvimento desta seção, não foram identificadas contratações passadas ou em vigor que estivessem tecnicamente relacionadas à locação do imóvel. Não existem contratos em andamento que precisem ser ajustados ou finalizados com uma transição coordenada. Dado o contexto e as análises das seções anteriores, como a 'Descrição dos Requisitos da Contratação' e 'Descrição da Solução como um Todo', a locação do imóvel se mostra uma ação específica e independente, não exigindo alterações em quantitativos já previstos nem a incorporação de infraestruturas prévias. Ademais, os prazos para a locação e as demandas subsequentes de instalação da clínica permanecem autônomos e não dependem de ações exteriores para sua efetivação.

Dessa forma, conclui-se que não há contratações correlatas ou interdependentes que impactem a presente iniciativa de locação do imóvel. Portanto, não são necessárias mudanças nos quantitativos, nos requisitos técnicos ou nos procedimentos de contratação já estabelecidos. Esta independência de ações correlatas sugere que as 'Providências a Serem Adotadas' se concentrem exclusivamente na interação direta entre o procedimento de locação e a instalação da clínica, sem exigências adicionais relativas a projetos paralelos ou complementares.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

A contratação para locação do imóvel destinado ao funcionamento da Clínica Municipal de Fisioterapia em Itarema busca minimizar os impactos ambientais ao longo de seu ciclo de vida, conforme preconiza o art. 18, §1º, inciso XII da Lei nº 14.133/2021. Com uma perspectiva sustentável articulada no art. 5º, os potenciais impactos identificados englobam o consumo energético inerente à operação contínua das instalações e o manejo de resíduos gerados. Dessa forma, a antecipação desses impactos visa assegurar a sustentabilidade no planejamento, conforme aborda o art. 12 da mesma lei.

O uso de energia em sistemas de climatização e iluminação será analisado para maximizar a eficiência energética por meio da implementação de soluções sustentáveis, como a instalação de equipamentos com selo Procel A, que garantem baixo consumo energético. Além disso, soluções arquitetônicas que promovem iluminação natural adequada serão incorporadas para reduzir o uso de energia elétrica durante o dia. A proposta ainda abrange o manejo sustentável de resíduos sólidos e orgânicos, prevendo a coleta seletiva e a logística reversa para equipamentos de escritório e toners de impressão, minimizando impactos negativos ao meio ambiente.

No âmbito da sustentabilidade geral do projeto, as medidas de mitigação também consideram insumos biodegradáveis e materiais de limpeza ambientalmente amigáveis, que endossam a manutenção de condições sanitárias amplamente sustentáveis. Estas intervenções não apenas equilibram as dimensões ambientais e econômicas como também atendem aos preceitos do art. 6º, inciso XXIII, integrando-se ao termo de referência da

contratação, em consonância com o art. 5º.

As ações mitigadoras elaboradas são **essenciais** para a redução efetiva dos impactos ambientais e demonstram o compromisso com a otimização dos recursos naturais e a viabilidade econômica. Contribuirão significativamente para os 'Resultados Pretendidos', refletindo no aprimoramento sustentável dos serviços de saúde ofertados à população, incentivando eficiências conforme estabelece o art. 11, e assegurando que o processo seja justo e vantajoso. A adoção dessas práticas é alinhada à capacidade administrativa existente, assegurando que não haja obstáculos técnicos ou jurídicos significativos à implementação efetiva dos requisitos sustentáveis, em conformidade com o art. 18, §1º, inciso XII.

16. GERENCIAMENTO E MAPA DE RISCOS

O gerenciamento de riscos no contexto da locação do imóvel destinado à Clínica Municipal de Fisioterapia é crucial para garantir a eficiência e eficácia do processo, minimizando as incertezas e dificuldades durante a contratação pública. Apresenta-se, a seguir, a detalhada abordagem para o gerenciamento de riscos nas três fases: planejamento da contratação, seleção do fornecedor e gestão do contrato.

1. Planejamento da Contratação

- **Identificação de Riscos:** Identificar possíveis riscos relacionados à avaliação inadequada das necessidades, critérios de seleção mal definidos e orçamentos insuficientes.
- **Avaliação de Riscos:** Avaliar a probabilidade e o impacto dos riscos relacionados à definição inadequada de escopo e orçamento.
- **Mitigação de Riscos:** Implementar procedimentos rigorosos para a definição de escopo, prever contingências orçamentárias e rever os critérios de seleção de fornecedores.

2. Seleção do Fornecedor

- **Identificação de Riscos:** Identificar riscos de não conformidade por parte dos fornecedores, licitações desertas ou preços acima do mercado.
- **Avaliação de Riscos:** Avaliar a capacidade dos fornecedores em atender aos requisitos da Administração, especialmente em conformidade e preço.
- **Mitigação de Riscos:** Desenvolver um processo de due diligence robusto para escolha de fornecedores confiáveis e garantir consultas de mercado para avaliações de preços.

3. Gestão do Contrato

- **Identificação de Riscos:** Riscos na execução contratual, como atrasos na execução, não atendimento às especificações técnicas, e problemas na renovação de contratos.
- **Avaliação de Riscos:** Medir o impacto de possíveis atrasos e demais desvios durante a execução do contrato.
- **Mitigação de Riscos:** Estabelecer um sistema de monitoramento contínuo do contrato, comunicação efetiva com o fornecedor e mecanismos de sanção para não conformidade.

Matriz de Riscos

--	--



Etapa	Descrição dos Riscos	Probabilidade	Impacto	Mitigação dos Riscos	Contingência dos Riscos
Planejamento	Avaliação inadequada das necessidades	Média	Alto	Revisar processos de levantamento de necessidades	Replanejamento das necessidades
	Critérios de seleção mal definidos	Média	Médio	Definir claramente os critérios no início	Revisão em conjunto com especialistas
	Orçamentos insuficientes	Baixa	Alto	Incluir margem de contingência	Contingenciamento financeiro antecipado
	Escopo inadequado	Alta	Alto	Definição clara e detalhada	Revisão com partes interessadas
	Comunicação deficiente	Média	Médio	Implementar plano de comunicação eficiente	Treinamento de equipes
Seleção do Fornecedor	Fornecedores não qualificados	Média	Médio	Verificação rigorosa de qualificações	Plano alternativo de fornecedores
	Licitações desertas	Baixa	Alto	Ampla divulgação do processo	Nova rodada de licitação
	Preços acima do mercado	Média	Médio	Consultas a base de preços de referência	Renegociação ou nova avaliação
	Conflitos de interesses	Baixa	Alto	Mecanismos rigorosos de compliance	Auditoria independente
	Atrasos na seleção	Média	Médio	Cronograma detalhado e com prazos	Extensão de prazos
Gestão do Contrato	Atrasos na execução	Alta	Alto	Monitoramento contínuo do cronograma	Renegociação de prazos
	Não atendimento às especificações	Média	Alto	Acompanhamento rigoroso de cumprimento de cláusulas	Sanções contratuais
	Problemas na renovação	Baixa	Médio	Avaliação contínua de desempenho	Plano de transição e renovações antecipadas

Falta de comunicação	Média	Médio	Estabelecimento de canais regulares de comunicação	Treinamento em comunicação
Dificuldades de pagamento	Baixa	Alto	Planejamento financeiro detalhado	Revisão do fluxo de caixa

17. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação proposta para a locação de um imóvel destinado ao funcionamento da Clínica Municipal de Fisioterapia se apresenta como uma solução viável e vantajosa para atender às necessidades prementes da Secretaria Municipal de Saúde de Itarema, Ceará. Fundamentada nos princípios de economicidade, legalidade e eficiência, conforme disposto no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, esta análise conclui que os desafios atuais enfrentados pela infraestrutura de saúde do município, especialmente no tocante aos serviços de fisioterapia, tornam a locação não apenas razoável, mas indispensável.

A pesquisa de mercado realizada pela Administração revelou um cenário econômico compatível com a estimativa de valor da contratação, de R\$36.000,00, que reflete práticas de mercado adequadas para este tipo de locação, assegurando a vantajosidade da proposta conforme os objetivos do processo licitatório estabelecidos no art. 11 da Lei nº 14.133/2021. O imóvel em questão, situado em uma localização estratégica, promove a eficiência operacional através da facilitação do acesso para os pacientes, integrando a clínica à rede de serviços de saúde municipal e considerando as estimativas de quantidade mensais requeridas para o espaço locado.

Observa-se, ainda, que a previsão desta ação no planejamento anual não foi identificada, o que sugere a necessidade de reavaliação futura do alinhamento com o planejamento estratégico conforme o art. 40 da citada lei. Todavia, este fator não inviabiliza a contratação no presente cenário, mas requer um monitoramento contínuo para ajustes planejados que garantam a sustentabilidade e continuidade dos serviços.

A conclusão pela viabilidade da contratação está embasada em uma análise holística dos aspectos técnicos, econômicos e jurídicos, consolidando-se numa proposta que atende diretamente ao interesse público, conforme o art. 18, §1º, inciso XIII da Lei nº 14.133/2021. Além disso, a busca constante por melhorias alinhadas às diretrizes legais destaca-se como parte essencial do planejamento, orientando diretamente o desenvolvimento do Termo de Referência desta contratação, conforme art. 6º, inciso XXIII.

Portanto, recomenda-se a realização da contratação em questão, sendo esta incorporada ao processo de contratação como uma decisão estratégica basilar para que a autoridade competente proceda com a finalização do trâmite, garantindo que as necessidades urgentes da população de Itarema sejam atendidas eficientemente.

Itarema / CE, 26 de junho de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO



SIDNEY AMARAL OLIVEIRA
PRESIDENTE