

Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo Nº 0000820260102000142



Unidade responsável
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
Prefeitura Municipal de Itarema



Data
06/01/2026



Responsável
Comissão De Planejamento

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Administração enfrenta atualmente uma insuficiência significativa de espaço para o armazenamento de materiais e equipamentos, essencial ao suporte das operações da Secretaria de Saúde do Município de Itarema, Ceará. Esse desafio é exacerbado pelo aumento contínuo na demanda por serviços de saúde, associado à necessidade de garantir uma gestão eficiente dos recursos materiais. A estrutura atual não atende aos requisitos técnicos atualizados para armazenamento, comprometendo a organização e a rapidez no atendimento ao cidadão, o que fere os princípios de eficiência e interesse público previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

A não resolução dessa problemática traz impactos institucionais relevantes, podendo resultar na interrupção de serviços essenciais e no descumprimento de metas estabelecidas para a área da saúde. Isso se conecta diretamente à missão pública da Secretaria, que visa garantir a qualidade dos serviços de saúde ofertados à população. Sem a locação do imóvel situado à Avenida Rios, nº 56, há risco de maior desorganização e atraso na disponibilização de insumos críticos, condição que acarreta consequências negativas para a saúde pública e para o bem-estar social.

Com a concretização da locação pretendida, espera-se implementar um sistema logístico otimizado, permitindo práticas mais rigorosas de inventário e controle de estoque, de acordo com os objetivos estratégicos de modernização e eficiência administrativa. A ação se alinha aos objetivos do art. 11 da Lei nº 14.133/2021, que visa assegurar uma contratação que traga o máximo benefício para a Administração Pública.

Portanto, a locação do imóvel destaca-se como uma solução imprescindível para contornar os desafios mencionados. A medida visa atingir a continuidade e a eficiência plena dos serviços de saúde, fundamentais para o interesse coletivo e o desenvolvimento local, conforme preconizado pelos arts. 5º, 6º e 18, § 2º da 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 Secretaria de Saúde do Município de Itarema, Ceará, identificou a necessidade de locação de um imóvel situado à Avenida Rios, nº 56, Centro, para servir como depósito de materiais e equipamentos. Este depósito será essencial para atender à crescente demanda por insumos médicos e equipamentos de saúde, facilitando a eficiência operacional e logística da Secretaria. A adequação do espaço de armazenamento é vital para a gestão de estoque, garantindo a disponibilização rápida e eficaz dos materiais necessários para manter a qualidade dos serviços de saúde prestados à população. Este planejamento encontra respaldo nos objetivos estratégicos da gestão municipal e é reforçado por indicadores que mostram um aumento expressivo na quantidade e diversidade de materiais requeridos.

Os padrões mínimos de qualidade e desempenho necessários ao imóvel incluem dimensões adequadas que garantam a acomodação eficiente dos materiais, segurança estrutural para proteção dos insumos armazenados e acessibilidade para facilitar as operações logísticas, de acordo com a eficiência e economicidade previstas no art. 5º da Lei nº 14.133/2021. Métodos de controle de inventário precisarão ser implementados no local, com previsão de sistema de organização que permita a categorização por uso e frequência, facilitando o acesso e a reposição rápida dos itens. Não foi identificada a utilização de um catálogo eletrônico de padronização, tendo em vista a inexistência de itens compatíveis ou específicos às necessidades desta contratação.

Quanto à regulamentação de marcas ou modelos de equipamentos a serem utilizados no imóvel, a vedação é pregada em conformidade com os princípios de competitividade estabelecidos pela lei, assegurando-se, caso necessário, justificativa técnica rigorosa para qualquer exceção fundamentada em características essenciais que não direcionem indevidamente o processo de escolha de fornecedores. O imóvel sob locação não se caracteriza como um bem de luxo conforme o art. 20 da Lei nº 14.133/2021, garantindo que sua seleção atende apenas aos requisitos funcionais e operacionais necessários à adequação desejada.

É necessário certificar a eficácia e rapidez na entrega e execução por parte do potencial locador, assegurando que todos os aspectos logísticos e estruturais estejam alinhados com as metas operacionais da Secretaria de Saúde, minimizando custos administrativos e garantindo continuidade eficiente dos serviços. Aspectos de sustentabilidade, alinhados ao Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, serão priorizados sempre que possível, considerando a disposição de materiais recicláveis e a mínima geração de resíduos, integrados aos requisitos operacionais para sustentabilidade ambiental e eficiência operacional.

Os requisitos aqui delineados orientarão o levantamento de mercado, confirmando a capacidade dos fornecedores em atender aos critérios técnicos e condições operacionais essenciais. Este preparo fundamentará o desenvolvimento do processo licitatório e do contrato subsequente, assegurando conformidade com a Lei nº 14.133/2021, em especial os arts. 5º e 18, e proporcionando uma base sólida para escolha da solução mais vantajosa à Administração.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado, conforme art. 18, §1º, inciso V da Lei nº 14.133/2021, é crucial para o planejamento da contratação do objeto descrito na 'Descrição da Necessidade da Contratação', visando prevenir práticas antieconômicas e embasar a solução contratual, alinhado aos princípios dos arts. 5º e 11, de forma neutra e sistemática.

A natureza do objeto da presente contratação refere-se à locação de um imóvel para funcionamento de depósito de materiais e equipamentos, conforme especificado na 'Descrição da Necessidade da Contratação'. Tal análise baseia-se na expressão-chave "locação de" utilizada para demonstrar a natureza do objeto como um serviço de locação.

A pesquisa de mercado incluiu consultas a três fornecedores atuantes no mercado de locação de imóveis comerciais na região de Itarema, Ceará. Os resultados indicam uma faixa de preços de locação mensal oscilando entre R\$2.800,00 e R\$3.200,00, com prazos flexíveis de negociação conforme a necessidade do locatário. As consultas ainda revelaram pontos como disponibilidade de imóvel com infraestrutura básica necessária para armazenagem e boas condições de segurança.

Ademais, a pesquisa incluiu análise de contratações similares realizadas por outros órgãos municipais na mesma região, os quais utilizam valores médios em contratos de locação de R\$3.000,00 mensais para espaços com características similares. Além disso, foram consultadas fontes públicas, como o Painel de Preços do Comprasnet, que corroboraram a adequação dos valores estimados dentro dos parâmetros de mercado.

Inovações quanto a soluções de armazenagem mais eficientes, como o possível uso de tecnologias de gestão de estoque integradas, foram observadas como tendências, contudo, seu emprego exigiria investimentos adicionais não disponíveis no escopo atual.

A análise comparativa das alternativas permitiu identificar a locação direta como a alternativa mais vantajosa em comparação com a compra de espaço, por se ajustar à necessidade específica temporária e ao orçamento estabelecido, viabilizando a operação célere sem compromisso financeiro de longo prazo.

A locação mostrou-se eficaz ao promover economicidade, com investimento inicial e operacional condizente, e flexibilidade na adaptação de espaço segundo a demanda da Secretaria de Saúde, impulsionando a gestão de recursos materiais e financeiros estratégicos desejados, conforme abordado nos 'Resultados Pretendidos'.

Recomenda-se, portanto, a abordagem da locação do imóvel como a estratégia mais eficiente para atender às necessidades da Secretaria de Saúde de Itarema, assegurando competitividade e transparência na contratação, conforme preconizado nos artigos 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta visa atender à necessidade urgente da Secretaria de Saúde do Município de Itarema, Ceará, para o armazenamento eficiente de materiais e equipamentos, mediante a locação de um imóvel específico situado à Avenida Rios, nº 56, Centro. Esta estratégia busca garantir a adequação do espaço físico para suportar o aumento da demanda por insumos.



médicos essenciais e permitir uma gestão logística aprimorada que assegure a disponibilidade permanente de materiais.

O imóvel a ser locado é Avaliado em atender plenamente aos requisitos técnicos e operacionais estabelecidos, oferecendo um ambiente seguro e adequado para a armazenagem e categorização de diversos tipos de insumos. A localização central e acessível do imóvel facilita o transporte e distribuição dos materiais, sendo um fator crítico para a eficiência das operações da Secretaria de Saúde. O contrato abrangerá a locação contínua do imóvel, sem a opção de sistemas de registro de preços, dado o caráter específico e a localização única da propriedade.

Esta solução foi delineada com base nos levantamentos de mercado que corroboram sua viabilidade técnica e econômica, sendo preferida pela adequação às necessidades identificadas e aos princípios de economicidade e eficiência, previstos na Lei nº 14.133/2021. A proposta está alinhada aos objetivos estabelecidos, garantindo que a Secretaria de Saúde de Itarema possa operar rapidamente e com mais autonomia em suas campanhas e programas de saúde pública, ao mesmo tempo em que minimiza riscos logísticos e operacionais.

Conclui-se que a locação do referido imóvel não só atende integralmente à necessidade destacada como também maximiza os resultados esperados em termos de organização, agilidade e eficiência administrativa, assegurando rigoroso cumprimento aos princípios de legalidade e interesse público previstos na Lei nº 14.133. Portanto, representa-se como a alternativa mais prática e estratégica para o contexto apresentado, sem impactos ambientais relevantes ou necessidade de qualificações técnicas especiais para a execução do contrato.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL PARA FUNCIONAR O DEPÓSITO DE MATERIAIS E EQUIPAMENTOS	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 PARA FUNCIONAR O DEPÓSITO DE MATERIAIS E EQUIPAMENTOS	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

A análise preliminar do parcelamento do objeto da contratação, em conformidade com o art. 40, inciso V, alínea b, da Lei nº 14.133/2021, indica que o parcelamento visa ampliar a competitividade, conforme estipulado pelo art. 11. Esse procedimento deve ser realizado sempre que viável e vantajoso para a Administração, sendo sua análise obrigatória no Estudo

Técnico Preliminar (art. 18, §2º). Considerando a 'Solução como um Todo' e os critérios de eficiência e economicidade do art. 5º, a divisão por itens, lotes ou etapas deve ser avaliada tecnicamente.

Na análise da possibilidade de parcelamento, verificou-se que o objeto permite divisão por itens, lotes ou etapas, conforme o §2º do art. 40. A indicação prévia do processo administrativo sugere a contratação em lote, o que poderá ser vantajoso ao permitir especialização, maior competitividade e requisitos de habilitação proporcionais. A pesquisa de mercado demonstra a existência de fornecedores especializados, onde a fragmentação pode facilitar o aproveitamento do mercado local e oferecer ganhos logísticos.

Ao comparar com a execução integral, embora o parcelamento se mostre viável, a execução integral pode oferecer mais vantagens, como economia de escala e gestão contratual eficiente (art. 40, §3º, inciso I). Ela preserva a funcionalidade de um sistema único e integrado (inciso II) e atende à padronização e exclusividade de fornecedor (inciso III). A consolidação reduz riscos à integridade técnica e à responsabilidade, priorizando essa alternativa após uma avaliação comparativa, de acordo com os princípios do art. 5º.

A decisão impactará a gestão e fiscalização. A execução consolidada simplifica a gestão e preserva a responsabilidade técnica. Em contrapartida, o parcelamento, apesar de aperfeiçoar o acompanhamento de entregas descentralizadas, aumentaria a complexidade administrativa, considerando a capacidade institucional e os princípios de eficiência do art. 5º.

Em conclusão, recomenda-se a execução integral como a alternativa mais vantajosa para a Administração. Essa alternativa está alinhada com os 'Resultados Pretendidos', favorecendo a economicidade e competitividade, conforme os arts. 5º e 11, e respeitando os critérios estabelecidos no art. 40. A avaliação técnica ratifica a consolidação como a melhor opção estratégica.

9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O alinhamento da contratação da locação de um imóvel para funcionamento como depósito de materiais e equipamentos está diretamente vinculado ao interesse público e ao planejamento estratégico da Secretaria de Saúde do Município de Itarema. Com base na análise da Descrição da Necessidade da Contratação, foi constatado que esta contratação está prevista no Plano de Contratação Anual (PCA), demonstrando coerência e antecipação das demandas, o que garante a eficiência e a economicidade conforme os princípios estabelecidos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

A inclusão desta contratação no PCA reflete o compromisso da Administração com um planejamento integrado, que considera não apenas o PCA, mas também outros instrumentos de planejamento relevantes, potencializando a competitividade e assegurando que as ações da Secretaria de Saúde sejam efetivas e sustentáveis. A medida permite a otimização de recursos e a implementação de práticas logísticas eficientes, contribuindo significativamente para a ampliação da capacidade de resposta da Saúde Pública local.

Com isso, esta contratação não só atende às necessidades configuradas como prioritárias no âmbito do PCA, mas também respeita os parâmetros de transparência e planejamento adequados, promovendo resultados vantajosos e alinhando-se integralmente aos objetivos delineados no art. 11 da Lei nº 14.133/2021. Dessa forma, reforça-se a capacidade do município de Itarema em garantir um serviço de qualidade, responsivo às novas demandas em saúde e alinhado aos interesses coletivos.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

Os benefícios diretos esperados da contratação do imóvel para depósito de materiais e equipamentos da Secretaria de Saúde de Itarema visam, primordialmente, atender a uma crescente demanda operacional, promovendo a economicidade e o melhor aproveitamento dos recursos disponíveis, conforme destaca o art. 5º e reforçado pelo art. 18, §1º, inciso IX da Lei nº 14.133/2021. O armazenamento adequado facilitará a organização logística, permitindo economias de escala que aumentam a eficiência operacional. A prática de inventário mais rigorosa, possibilitada por um espaço dedicado, promete reduzir custos operacionais e minimizar o retrabalho, alinhado ao princípio da competitividade preconizado no art. 11.

Os recursos humanos serão otimizados pela racionalização das tarefas de logística, aliviando a carga de trabalho existente e permitindo que o pessoal concentre esforços em atividades de maior valor agregado, conforme a descrição das necessidades identificadas. Paralelamente, recursos materiais serão empregados com eficácia a partir de melhor controle de estoque e menor desperdício, em linha com práticas de mercado observadas na pesquisa realizada.

A contratação também permite um melhor uso dos recursos financeiros municipais, reduzindo custos unitários por meio da gestão eficaz do depósito, o que pode ser monitorado através de um Instrumento de Medição de Resultados (IMR), onde indicadores como redução no percentual de gastos com armazenagem ou horas de trabalho poupadas serão chave. Tais previsões justificam plenamente o dispêndio público envolvido, promovendo não apenas a eficiência, mas o cumprimento de objetivos institucionais fundamentais, como a melhoria contínua do atendimento à população.

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, com base na descrição da necessidade da contratação. Estas 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 serão descritos, justificando sua relevância para viabilizar os benefícios esperados. Estas 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. Estas 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 aos resultados pretendidos, sendo que, se não houver providências específicas, a ausência será fundamentada tecnicamente no texto.

12. JUSTIFICATIVA PARA ADOÇÃO DO REGISTRO DE PREÇOS

Na análise da contratação para a locação de imóvel situado à Avenida Rios, nº 56, em Itarema, destinado ao depósito de materiais e equipamentos da Secretaria de Saúde, observa-se que a especificidade e a característica pontual desta demanda indicam que a contratação tradicional, por meio de licitação específica ou até mesmo contratação direta, alinha-se mais adequadamente aos interesses e necessidades imediatas da Administração Pública. A 'Descrição da Necessidade da Contratação' destaca a essencialidade de um espaço para armazenamento e a expectativa de que o imóvel satisfaça tal requerimento de maneira eficiente e tempestiva.

O Sistema de Registro de Preços (SRP), por sua natureza, é desenhado para atender contratações em que a repetitividade e a incerteza dos quantitativos a serem fornecidos são marcantes, como ocorre em casos de aquisições frequentes e contínuas de bens ou serviços padronizados. No entanto, no caso de locação de um imóvel para um objetivo específico e delimitado ao longo de um período, como estabelecido na 'Estimativa das Quantidades a Serem Contratadas' (doze meses), a contratação tradicional mostra-se a modalidade mais compatível, o que evita a dispersão dos objetivos e concentra eficiência na obtenção do espaço necessário.

Ademais, do ponto de vista econômico, a contratação tradicional para esta locação pontual permite maior controle sobre os custos estimados e a previsibilidade do orçamento, conforme o 'Levantamento de Mercado e Demonstração da Vantajosidade', ao contrário do SRP, que, embora ofereça economia de escala e redução de esforços administrativos em contextos de compra conjunta, não se aplica de forma vantajosa à locação única de um imóvel. A integração de fatores como padronização e repetição, típica das condições do SRP, não é observada nesta demanda, corroborando a escolha pela contratação específica.

Por fim, enquanto o SRP é reconhecido por sua potencialidade de planejamento para aquisições futuras segundo o art. 18, §1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, a segurança jurídica imediata proporcionada por uma contratação direta justifica sua seleção, estabelecendo clareza quanto aos direitos e deveres atrelados à utilização do imóvel para os próximos doze meses. Considerando a existência de um Plano de Contratação Anual vinculado a este processo, a contratação direta ou por licitação específica emerge como a decisão mais prática e adequada para assegurar a eficiência e agilidade requeridas, alinhada aos objetivos institucionais e ao interesse público definido na legislação pertinente.

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

A participação de consórcios na presente contratação revela-se incompatível devido à natureza indivisível e relativamente simples do objeto, que é a locação de um único imóvel para depósito de materiais e equipamentos da Secretaria de Saúde do Município de Itarema. Conforme disposto no art. 15 da Lei nº 14.133/2021, a participação de consórcios é admitida como regra, porém, a análise técnica e jurídica deve fundamentar a vedação ou admissão dessas entidades com base em critérios claros e objetivos. Considerando a descrição da necessidade da contratação e o levantamento de mercado realizado, o envolvimento de consórcios aumentaria desnecessariamente a complexidade administrativa e operacional sem trazer benefícios concretos ao processo. A execução eficiente e a economicidade, princípios do art. 5º, seriam melhor atendidos com a realização do contrato por meio de um fornecedor

Único.

A locação do imóvel em questão não demanda a integração de empresas com diferentes especialidades ou capacidades técnicas que caracterizam a atuação de consórcios. O compromisso de constituição de consórcio, a escolha de uma empresa líder e a responsabilidade solidária entre as partes poderiam introduzir atrasos ou complexidades adicionais, comprometendo a segurança jurídica e a eficiência da contratação, conforme destacado pelo art. 5º. Além disso, a exigência de acréscimo de 10% a 30% na habilitação econômico-financeira para consórcios não se justifica dado o valor e as condições do objeto desta contratação.

Subdividir o contrato ou permitir a formação de consórcios também poderia comprometer a isonomia do processo licitatório e prejudicar a agilidade da contratação pretendida. O art. 18, §1º, inciso I enfatiza a necessidade de avaliação com base nos interesses públicos e na análise do planejamento, que, neste caso, indicam que um fornecedor único e especializado será suficiente e preferível para o atendimento das necessidades da Secretaria de Saúde. Essa abordagem não somente corrobora os resultados pretendidos em termos de economicidade e eficiência, mas também minimiza riscos e complexidades que poderiam advir de um modelo contratual consorciado.

Concluimos que a vedação à participação de consórcios é a alternativa mais adequada nesta situação, garantindo a execução simplificada, a eficiência do processo licitatório e a minimização de riscos associados à gestão e fiscalização do contrato. Com base no Levantamento de Mercado e na análise dos Resultados Pretendidos, esta vedação se alinha com os princípios do art. 5º, garantindo segurança jurídica e eficiência operacional ao processo de locação proposto.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Analisar contratações correlatas e interdependentes é fundamental para garantir que o planejamento da contratação de locação do imóvel para depósito de materiais e equipamentos da Secretaria de Saúde do Município de Itarema esteja harmonizado com outras iniciativas da Administração. Este exame busca evitar desperdícios, promover economia, e assegurar que todas as operações funcionem de maneira eficiente e coordenada. A Lei nº 14.133/2021, através dos princípios estabelecidos em seu art. 5º, exige que a Administração Pública adote práticas que priorizem a eficiência, a economicidade, e um planejamento estratégico abrangente.

No contexto atual, não foram identificadas contratações anteriores, em andamento ou futuras que sejam técnicas, quantitativamente ou logisticamente relacionadas à presente locação de imóvel. Essa independência decorre da natureza específica e localizada do objeto da contratação, que é a criação de infraestrutura de armazenamento para materiais de saúde, que não possui interdependências diretas com outros processos contratuais identificáveis na Secretaria de Saúde. Entretanto, considera-se a possibilidade de que, no futuro, a padronização ou junção com contratos de locação similares poderia resultar em otimizações econômicas ou logísticas.

Conclui-se, portanto, que não há, no presente momento, necessidade de ajustes nos quantitativos, requisitos técnicos ou na forma de contratação decorrentes de contratações correlatas ou interdependentes. A análise não demanda próximas ações específicas além das providências já detalhadas na seção 'Providências a Serem Adotadas', permanecendo a

contratação independente na perspectiva de infraestrutura, fornecimento ou serviços adicionais, conforme o §2º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021. Essa avaliação irá evoluir juntamente com o desenvolvimento de um plano de contratação anual mais abrangente, caso seja elaborado no futuro.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

A contratação para locação de imóvel com a finalidade de funcionar como depósito de materiais e equipamentos deve considerar impactos ambientais potenciais ao longo do ciclo de vida da operação. Um dos principais aspectos a ser observado é o consumo energético do imóvel, que pode ser mitigado por meio da adoção de soluções sustentáveis, como a instalação de sistemas de iluminação e ventilação eficientes, que atendam a padrões de baixo consumo de energia, promovendo a sustentabilidade conforme art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

É imprescindível garantir que os processos de armazenamento e manuseio de materiais sigam diretrizes que minimizem a geração de resíduos, adotando práticas de logística reversa para o descarte adequado de materiais e embalagens. Isso se alinha com as melhores práticas identificadas no 'Levantamento de Mercado e Demonstração da Vantajosidade', assegurando que o objeto atenda às necessidades com o mínimo impacto ambiental, conforme delineado no planejamento sustentável previsto no art. 12 da mesma Lei.

O uso de materiais de construção reciclados ou certificação ambiental do imóvel pode ser considerado, equilibrando eficiência econômica com responsabilidade social e ambiental. Além disso, a implementação de um sistema de gestão de resíduos no local, incluindo separação e reciclagem, é essencial para reduzir o impacto ambiental e contribuir para os 'Resultados Pretendidos' de forma eficaz e sustentável.

Essas medidas são essenciais para reduzir os impactos ambientais potenciais associados ao uso do imóvel, garantindo que as atividades ali realizadas ocorram de maneira eficiente e com menor impacto possível aos recursos naturais. Assim, os esforços para assegurar uma operação ecologicamente correta não apenas reforçam a eficiência e a sustentabilidade, conforme art. 5º, mas também promovem a imagem ambientalmente responsável da entidade contratante.

16. MAPA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS

O gerenciamento de riscos no processo de locação do imóvel para depósito de materiais e equipamentos é essencial para garantir a efetividade, eficiência e cumprimento dos objetivos da contratação. Este gerenciamento deve ser conduzido de maneira sistemática em três fases distintas: planejamento da contratação, seleção do fornecedor e gestão do contrato. Em cada fase, estratégias específicas de identificação, avaliação e mitigação de riscos são necessárias para minimizar as incertezas e garantir a sustentabilidade e economicidade do processo, conforme os princípios da Lei nº 14.133/2021.

1. Planejamento da Contratação

Durante a fase de planejamento, os riscos potenciais devem ser inicialmente identificados e avaliados quanto à sua probabilidade e impacto. Estratégias para lidar

com esses riscos incluem:

- **Identificação:** Realizar workshops de brainstorming com a equipe do projeto para identificar riscos potenciais; utilizar checklists de riscos de projetos anteriores semelhantes.
- **Avaliação:** Aplicar matrizes de probabilidade e impacto para priorizar riscos.
- **Mitigação:** Desenvolvimento de planos contingenciais e estratégias proativas, como a realização de pesquisas de mercado detalhadas e consultas públicas preliminares.

2. Seleção do Fornecedor

Na fase de seleção do fornecedor, os principais riscos envolvem a idoneidade e capacidade técnica dos potenciais locadores. As estratégias de risco incluem:

- **Identificação:** Levantamento de informações sobre o histórico dos fornecedores; exigência de documentação comprobatória de capacidade técnica e financeira.
- **Avaliação:** Análise crítica dos documentos de habilitação e informações de antecedentes comerciais dos fornecedores.
- **Mitigação:** Aplicação de critérios objetivos e impessoais para seleção e análise da viabilidade das propostas técnicas e financeiras.

3. Gestão do Contrato

Durante a gestão do contrato, os riscos podem surgir em relação ao cumprimento dos termos e cronogramas contratuais. As estratégias incluem:

- **Identificação:** Monitoramento contínuo das obrigações contratuais por meio de auditorias regulares; reuniões periódicas com o fornecedor.
- **Avaliação:** Revisão regular do desempenho do fornecedor em relação ao SLA (Acordo de Níveis de Serviço) acordado.
- **Mitigação:** Imposição de penalidades contratuais para atraso ou descumprimento e mediação de conflitos para resolução amigável.

Matriz de Riscos

A matriz de riscos a seguir categoriza e avalia os riscos de cada fase: planejamento, seleção do fornecedor e gestão do contrato.

Etapa	Descrição dos Riscos	Probabilidade	Impacto	Mitigação	Contingência
Planejamento	Inadequado levantamento de mercado	Alta	Alto	Pesquisas complementares e benchmarking	Consultorias externas especializadas
	Falha na previsão orçamentária	Média	Alto	Revisão por equipe financeira experiente	Ajuste no planejamento orçamentário
	Desalinhamento com políticas públicas	Baixa	Médio	Adequação contínua ao plano de contratações anual	Revisão do projeto junto a órgãos reguladores

	Subestimação do espaço necessário	Alta	Alto	Consultas com profissionais da área	Locação adicional temporária
	Resistência de stakeholders	Média	Médio	Comunicação e workshops proativos	Mediação e realinhamento dos objetivos
Seleção do Fornecedor	Fornecedores não qualificados	Média	Alto	Critérios rigorosos de qualificação técnica	Reabrir processo de seleção
	Ofertas acima do orçamento	Alta	Alto	Negociações e ajuste de proposta	Busca por novos fornecedores
	Concorrência desleal	Baixa	Médio	Auditorias de processos de seleção	Ações judiciais e de compliance
	Prazos não cumpridos na seleção	Média	Alto	Gestão de cronogramas rigorosa	Aceleração do processo com equipes adicionais
	Desistência de fornecedores selecionados	Baixa	Alto	Back-up de fornecedores qualificados	Negociação direta e segura
Gestão do Contrato	Não conformidade com termos contratuais	Média	Alto	Auditorias e controle mensal	Renegociação e aplicação de penalidades
	Interrupção no fornecimento de serviços	Alta	Alto	Planos de continuidade e acordos secundários	Contratação emergencial de serviços
	Atrasos em manutenções críticas	Média	Médio	Cronograma detalhado de manutenções	Contratos alternativos de curto prazo
	Escopo de contrato não claro	Baixa	Médio	Revisão detalhada do contrato inicial	Adendos contratuais conforme necessário
	Impactos ambientais adversos	Baixa	Alto	Planos de gestão ambiental	Implementação de medidas mitigadoras

17. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO



A contratação para locação de um imóvel situado à Avenida Rios, nº 56, centro de Itarema, se apresenta como uma solução viável e estrategicamente alinhada às necessidades da Secretaria de Saúde do Município de Itarema, Ceará. A análise técnica e econômica reafirma a importância de dispor de um espaço adequado para o depósito de materiais e equipamentos, um componente essencial para a eficiência do serviço de saúde municipal. A pesquisa de mercado realizada revelou que a locação do referido imóvel é não apenas adequada em termos de localização e estrutura, mas também economicamente vantajosa, atendendo ao valor estimado compatível com o padrão de mercado. Assim, a viabilidade desta contratação é reafirmada pela possibilidade de otimização do controle logístico, melhoria na organização de insumos e atendimento célere à população, elementos que se coadunam com os princípios de eficiência, economicidade e interesse público estabelecidos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

Essa contratação potencializa as capacidades operacionais da Secretaria de Saúde, oferecendo um ambiente propício para o armazenamento seguro e organizado dos materiais, o que, em última instância, beneficia o usuário final dos serviços de saúde. Além disso, a escolha da locação como modalidade de solução permite flexibilidade na gestão de espaços e custos, em consonância com o art. 11 da mesma lei, que prioriza a vantajosidade e eficiência no uso dos recursos. A contratação está prevista no Plano de Contratação Anual (PCA), o que demonstra alinhamento com o planejamento estratégico municipal e garante a continuidade e qualidade dos serviços prestados.

Conclui-se, portanto, pela recomendação de realização da contratação, dado que os fundamentos técnicos e operacionais sustentam essa escolha como a mais razoável e fundamentada para atender à necessidade identificada. Esta decisão deve ser comunicada à autoridade competente, servindo como base para a formalização do Termo de Referência, conforme previsto no art. 6º, inciso XXIII, e como parte integrante do processo de contratação, garantindo que as ações estejam alinhadas com o planejamento estratégico do município, em conformidade com o art. 40 da Lei nº 14.133/2021.

Itarema / CE, 6 de janeiro de 2026

EQUIPE DE PLANEJAMENTO



SIDNEY AMARAL OLIVEIRA
PRESIDENTE