



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1 -INTRODUÇÃO

Este Estudo Técnico Preliminar - ETP - tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda que consta do Documento de Formalização de Demanda – DFD.24.01.08.DE3-403, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.

2 –IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

Locação de imóvel para funcionamento da Base do SAMU – SERVIÇO DE ATENDIMENTO MÓVEL DE URGÊNCIA, junto a SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE de Icó-CE.

3 –NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (Art.18,§1º, Inciso I, Lei nº14.133/2021)

A demanda foi oficializada pela Secretaria Municipal de Saúde de Icó-CE, que identificou a inexistência de imóvel próprio com condições adequadas para abrigar a base do SAMU, conforme os requisitos técnicos e operacionais exigidos pelo Ministério da Saúde.

A locação do imóvel é imprescindível para garantir a continuidade ininterrupta do Serviço de Atendimento Móvel de Urgência (SAMU) 192 de Icó-CE. A nova locação do mesmo imóvel é a solução mais econômica e eficiente para a Administração Pública, pois o local já está totalmente adequado e operacional para receber o SAMU, possui uma localização estratégica comprovada, que garante o tempo-resposta mínimo das ambulâncias, evitando os altos custos e o risco de paralisação ou prejuízo ao serviço essencial que seriam gerados pela busca, adequação e mudança para um novo local.

Desse modo, a base do SAMU é responsável por garantir o atendimento pré-hospitalar móvel à população, operando 24 horas por dia com equipes especializadas e ambulâncias devidamente equipadas. Para o pleno funcionamento, é imprescindível que o imóvel possua:

- Localização estratégica que permita rápida mobilização das ambulâncias;
- Área física compatível com as exigências do Ministério da Saúde;
- Infraestrutura adequada para abrigar salas administrativas, repouso de profissionais, garagem para viaturas, banheiros, copa e almoxarifado;
- Condições de segurança, acessibilidade e salubridade.

A locação visa assegurar a continuidade dos serviços do SAMU, evitando prejuízos à população e garantindo o cumprimento das diretrizes do Programa Nacional de Atenção às Urgências.

Portanto, a contratação é justificada pela necessidade premente de manutenção da atividade-fim de urgência e emergência e pela vantagem administrativa de utilizar um imóvel já adaptado e validado. Vieram então os autos a esta Assessoria Jurídica, instruídos com a documentação, para emissão de Parecer quanto à legalidade e à conformidade da contratação direta.

Estima-se, para o futuro contrato, prazo de vigência de 12 (doze) meses, com possibilidade de rescisão



antecipada atrelada à hipótese de descumprimento dos requisitos do imóvel ou finalização da reforma.

4 –ALINHAMENTO AO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL (Art.18,§1º, Inciso II, Lei nº 14.133/2021)

A demanda está prevista no Plano de Contratações Anual 2025, conforme detalhamento a seguir:

Itens	Descrição
DFD.24.01.08.DE3-403	Locação de imóvel específico, destinado a atender as necessidade da Secretaria da Saúde para funcionamento da BASE do SAMU

5 –REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Art.18,§1º, Inciso II, Lei nº14.133/2021)

5.1 Especificação e requisitos técnicos dos bens ou serviços:

Locação do imóvel situado na Rua São José, Nº 1245, Bairro Novo Centro, Icó/CE, com área total de 946,00m² e área construída de 332,00m² (vide escritura do imóvel). Imóvel perfeitamente adequado às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

O Imóvel para locação possui com todas benfeitorias existentes, medindo 22,00mts de extensão na linha de frente, por 43,00mts de fundos. O imóvel possui:

01 SALA DE ESTAR

02 SALA DE JANTAR

01 QUARTO NORMAL SEM SUÍTE

04 QUARTOS COM SUÍTE SIMPLES

02 BANHEIRO SOCIAL

01 ÁREA DE SERVIÇO

01 COPA

02 GARAGEM

01 COZINHA

01 DEPÓSITO

LUÍZ ALBERTO NOGUEIRA, inscrito no CPF sob nº: 123.112.513-68, é o atual proprietário e locador do imóvel.

O prazo de vigência da contratação é de 12(doze) meses, prorrogável por até 10 anos, conforme artigo 107 e 108 da Lei 14.133/2021.

5.2 Sustentabilidade:

Adotar as práticas de sustentabilidade, bem como todos os preceitos da Lei nº9795 de abril de 1999 seguindo os critérios e práticas de sustentabilidade.

5.3 Legais:

1	Locação de imóvel específico para atender as necessidades da SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE para abrigar a SEDE DO SAMU	Mês	12	O contrato de locação do imóvel terá vigência de 12 meses conforme preceitua a legislação, o DFD estima as quantidades pelo número de meses, desta forma faz-se necessária a quantidade de 12 para atender as necessidades da SECRETARIA DE SAÚDE
---	--	-----	----	---

7 –LEVANTAMENTO DE MERCADO – CONSULTAS E ESTUDOS REALIZADOS (Art.18,§1º, IncisoV, Lei nº14.133/2021)

7.1 Consulta a contratações similares feitas por outros órgão se entidades públicas.

7.1.1 Foram realizadas pesquisas no que tange às contratações dos serviços em questão no âmbito de outros Órgãos da Administração Pública, com o objetivo de verificar as soluções compatíveis/similares que venham a dar atendimento aos requisitos e necessidades apresentadas no presente estudo.

7.1.2 Para tanto, conforme quadro a seguir, observa-se que vários órgãos adotam a estratégia de contratação Direta de locação de imóvel por meio de INEXIGIBILIDADE de licitação.

7.1.3 Consultando a necessidade da Secretaria Municipal de Saúde por um imóvel para abrigar a sede DO SERVIÇO DE ATENDIMENTO MÓVEL DE URGÊNCIA, foi identificado apenas um locador capaz de atender à demanda da Administração:

Locador	CPF	Cidade	UF
LUIZ ALBERTO NOGUEIRA	123.112.513-68	ICÓ	Ceará

8 –ESTIMATIVA DE PREÇOS (Art.18,§1º, Inciso VI, Lei nº14.133/2021).

O valor estimado para a contratação, constante do PCA de 2025 publicado (conforme DFD's), é de R\$ 83.880,00 (OITENTA E TRÊS OITOCENTOS E OITENTA REAIS).

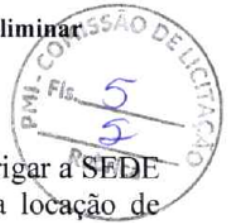
Para o cálculo do valor anual da contratação, utilizou-se como base o atual valor mensal a ser pago ao Locador, de aproximadamente R\$ 6.990,00 (SEIS MIL NOVECENTOS E NOVENTA REAIS), acrescido de eventual correção, estimada, à época da elaboração do PCA 2025, em 5%.

Considerando o prazo de vigência de 12 (doze) meses, a estimativa do valor total do contrato fica em R\$ 83.880,00 (OITENTA E TRÊS OITOCENTOS E OITENTA REAIS).

A definição do valor da locação será precedida da elaboração de laudo de avaliação do valor do aluguel do imóvel, de acordo com o seu valor de mercado, pela Comissão de Avaliação Imobiliária.

9 –ANÁLISE DE SOLUÇÕES POSSÍVEIS

Salientamos o interesse da Secretaria Municipal de Saúde em realizar a locação de um imóvel localizado na Rua São José, Nº 1245, Bairro Novo Centro. A Locação de um imóvel localizado na parte central da cidade facilita o acesso a população que necessita do atendimento.



Ademais, não há no município de Icó-CE, sede própria da Prefeitura de Icó-CE que possa abrigar a SEDE do SERVIÇO DE ATENDIMENTO MÓVEL DE URGÊNCIA, sendo, pois, necessária a locação de imóvel capaz de atender a presente demanda.

A localização do imóvel e suas características de instalações específicas tornam necessária e condicionam sua escolha, tratando-se de contratação por inexigibilidade de licitação.

Ademais, fica assegurada a Secretaria Municipal de Saúde a possibilidade de rescisão antecipada do Contrato de Locação por ocasião de término da reforma ou por fato superveniente que torne o contrato inconveniente para a administração municipal.

10 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (Art.18,§1º, Inciso VII, Lei nº14.133/2021)

Locação de um imóvel residencial no Bairro Novo Centro, Icó/CE, para fins não residenciais e com destinação específica de mante instalada provisoriamente a SEDE DO SERVIÇO DE ATENDIMENTO MÓVEL DE URGÊNCIA - SAMU.

1. Objetivo da Locação

- Disponibilizar um imóvel adequado para servir como base operacional do SAMU em Icó-CE.
- Garantir que o espaço atenda às necessidades de rápido, seguro atendimento e eficiente da população.

2. Critérios de Escolha do Imóvel

- Localização estratégica: próximo a vias de acesso rápido, hospitais e áreas de maior demanda de ocorrências.
- Espaço físico suficiente: áreas para garagem de ambulâncias, salas administrativas, repouso de equipes, almoxarifado e área de higienização.
- Acessibilidade: cumprimento das normas de acessibilidade (rampas, banheiros adaptados).
- Segurança: sistema de vigilância, iluminação externa e estrutura que garanta integridade de profissionais e veículos.

3. Adequações Necessárias

- Infraestrutura elétrica e hidráulica compatível com equipamentos médicos e de comunicação.
- Climatização em áreas de repouso e atendimento.
- Rede de dados e telefonia para integração com a central de regulação.
- Sinalização interna e externa para fácil identificação do serviço.

4. Benefícios da Solução

- Redução do tempo-resposta em emergências, já que a base estará estrategicamente posicionada.
- Melhor qualidade de trabalho para as equipes, com espaços adequados para descanso e suporte.
- Maior eficiência operacional, com áreas específicas para manutenção e higienização das ambulâncias.
- Atendimento humanizado, pois a estrutura física influencia diretamente na agilidade e qualidade do socorro.

5. Etapas de Implementação

1. Mapeamento de imóveis disponíveis em Icó que atendam aos requisitos básicos.
2. Vistoria técnica para verificar adequações necessárias.



3. Negociação e formalização do contrato de locação.
4. Adequação do espaço físico conforme normas da ANVISA e Ministério da Saúde.
5. Instalação de equipamentos e mobiliário.
6. Início das operações com monitoramento contínuo.

6. Sustentabilidade e Custos

- Avaliar imóveis que permitam baixo custo de adaptação.
- Prever contrato de médio a longo prazo, garantindo estabilidade operacional.
- Considerar eficiência energética (iluminação LED, ventilação natural) para reduzir despesas fixas.

Esta é a solução mais viável, pois assim os atendidos no local não precisarão se deslocar até outras cidades para serem assistidos pelo serviço, o que torna a locação em tela uma alternativa mais segura, econômica e benéfica para a população da cidade.

11 –JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DO OBJETO (Art.18,§1º,IncisoVIII, Lei 14.133/2021)

O parcelamento do objeto da contratação não se revela viável pois trata-se de um único imóvel.

Com efeito, a hipótese em tela é de locação de imóvel único, para alocar provisoriamente a SEDE DO SERVIÇO DE ATENDIMENTO MÓVEL DE URGÊNCIA - SAMU, onde parcelamento não se justificam in casu.

12 -RESULTADOS PRETENDIDOS (Art. 18, §1º, Inciso IX, Lei 14.133/2021)

A presente contratação almeja locar imóvel que atenda, além dos requisitos específicos estabelecidos neste documento, a formalização de contrato que garanta a economicidade, eficácia, eficiência e melhor aproveitamento. Desse modo, o imóvel esteja plenamente adequado para oferecer serviço de atendimento célere e eficaz para a população, oferecendo:

Infraestrutura física adequada

- Imóvel com acessibilidade universal (rampas, corrimãos, banheiros adaptados)
- Ambientes ventilados, iluminados e com boa conservação
- Quartos com capacidade adequada, respeitando privacidade e conforto.

Ambiente seguro e acolhedor

- Sistema de segurança (portões, câmeras, controle de acesso)
- Espaços comuns para convivência, lazer e atividades coletivas
- Ambientes que promovam autonomia e bem-estar

Conformidade legal e técnica

- Imóvel regularizado junto aos órgãos competentes (vigilância sanitária, corpo de bombeiros, prefeitura)

Capacidade de atendimento

- Número de vagas compatível com a demanda local e com os recursos disponíveis
- Possibilidade de acolhimento emergencial e de longa permanência



- **Sustentabilidade e manutenção**

- Plano de manutenção preventiva e corretiva do imóvel
- Uso eficiente de recursos (água, energia)

13 - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (Art. 18, §1º, Inciso X, Lei 14.133/2021)

Verificar se as condições constantes no laudo de avaliação imobiliária continuam mantidas para que os objetivos possam ser alcançados.

Não se vislumbram outras providencias a serem adotas previamente.

14 - INDICAÇÃO DE CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES (Art. 18, §1º, Inciso XI, Lei 14.133/2021)

Contratação correlata:

Não se vislumbra contratações correlatas.

15 - DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS (Art. 18, §1º, Inciso XII, Lei 14.133/2021)

1. Consumo de Energia Elétrica

- Impacto: aumento do consumo devido a climatização, iluminação e equipamentos médicos.
- Medidas Mitigadoras:
 - Instalação de lâmpadas LED e sensores de presença.
 - Uso de equipamentos com selo de eficiência energética.
 - Manutenção preventiva de sistemas elétricos e de climatização.

2. Consumo de Água

- Impacto: maior demanda de água para higienização de ambulâncias, banheiros e uso diário da equipe.
- Medidas Mitigadoras:
 - Instalação de torneiras e descargas com dispositivos economizadores.
 - Reaproveitamento de água de chuva para limpeza externa.
 - Campanhas internas de uso consciente da água.

3. Geração de Resíduos Comuns e de Saúde

- Impacto: resíduos sólidos urbanos (papel, plástico, orgânicos) e resíduos de saúde (materiais descartáveis usados em atendimentos).
- Medidas Mitigadoras:
 - Implantação de coleta seletiva e parceria com cooperativas locais.
 - Segregação e destinação adequada de resíduos de saúde conforme normas da ANVISA.
 - Treinamento das equipes em boas práticas de descarte.

4. Ruídos e Tráfego de Ambulâncias

- Impacto: aumento de ruídos e tráfego intenso em horários de emergência.



- Medidas Mitigadoras:
 - Definição de rotas de saída que minimizem impacto em áreas residenciais.
 - Manutenção regular das ambulâncias para reduzir emissão de ruídos e poluentes.
 - Instalação de barreiras acústicas ou isolamento em áreas sensíveis do imóvel.

5. Emissão de Poluentes Atmosféricos

- Impacto: emissões de gases provenientes da frota de ambulâncias.
- Medidas Mitigadoras:
 - Manutenção periódica da frota para reduzir emissões.
 - Avaliar gradualmente a adoção de veículos mais eficientes ou híbridos.
 - Incentivo ao uso de bicicletas ou transporte coletivo para deslocamento de funcionários.

6. Impacto Visual e Urbanístico

- Impacto: alteração da paisagem urbana com instalação de sinalização, garagem e movimentação constante.
- Medidas Mitigadoras:
 - Uso de sinalização padronizada e discreta.
 - Paisagismo e arborização no entorno do imóvel.
 - Manutenção da fachada em conformidade com o ambiente urbano.

A locação do imóvel para a sede do SAMU de Icó, embora essencial para a saúde pública, pode gerar impactos ambientais de baixo a médio porte, principalmente relacionados a consumo de recursos e resíduos. Com a adoção das medidas mitigadoras propostas, é possível minimizar significativamente esses impactos, garantindo uma operação sustentável, eficiente e em conformidade com as normas ambientais.

16 - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, Inciso XIII, Lei 14.133/2021)

Conclui-se que a melhor alternativa que atende as necessidades da Secretaria Municipal da Saúde é a locação provisória do supracitado imóvel, o que trará resultados significativos para a administração municipal, mostrando-se economicidade, melhora no desempenho logístico garantindo que os pacientes não tenham que se deslocar para outras cidades, contribuindo para a satisfação da população, satisfazendo o interesse público, princípio fundamental para a administração pública.

17 – ÁREA REQUISITANTE

SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE

18 – DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

18.1. A equipe responsável pelo planejamento da contratação, após a conclusão dos Estudos Técnicos Preliminares, declara ser viável e adequada a contratação pretendida.



19 – RESPONSÁVEL

Icó-CE, 23 DE OUTUBRO DE 2025

Maria Zuleide de Amorim Muniz
Secretária de Saúde