

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

1. INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

2. OBJETO

LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL SITUADO NA LOCALIDADE DE ÁGUA FRIA - MUNICÍPIO DE QUIXERÉ, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO TEMPORÁRIO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE - UBS DE ÁGUA FRIA, JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A necessidade de contratação para a locação de um imóvel na localidade de Água Fria, no município de Quixeré, surge como resposta à demanda urgente de um espaço adequado para abrigar temporariamente a Unidade Básica de Saúde (UBS) de Água Fria. Esta solicitação é uma iniciativa da Secretaria de Saúde do município de Quixeré, com o propósito de assegurar a continuidade e a qualidade dos serviços de saúde prestados à comunidade local.

A atual situação da UBS de Água Fria demanda uma intervenção imediata, pois o espaço físico atualmente utilizado apresenta limitações que comprometem o atendimento eficaz à população. Tais limitações podem incluir falta de espaço para acomodar equipamentos médicos, salas insuficientes para consultas e procedimentos, infraestrutura inadequada para garantir o conforto dos pacientes e profissionais da saúde, entre outros aspectos.

Portanto, a contratação da locação de um novo imóvel na localidade de Água Fria se faz imprescindível para garantir que a UBS possa continuar a desempenhar suas funções de forma eficiente e adequada, proporcionando atendimento médico de qualidade à comunidade, enquanto são realizadas eventuais obras de reforma ou construção de uma nova unidade definitiva. Este espaço temporário será crucial para garantir a continuidade dos serviços de saúde essenciais à população de Água Fria e regiões adjacentes, promovendo assim o bem-estar e a qualidade de vida dos habitantes do município de Quixeré.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A fim de atender de modo satisfatório a demanda em tela, é necessário que a solução escolhida atenda à demanda de modo a viabilizar que o imóvel locado atenda aos padrões de estrutura que se seguem.

SERVIÇOS PÚBLICOS EXISTENTES

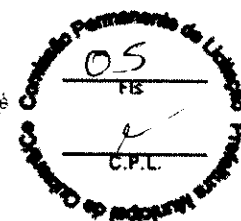
Água encanada: SISAR - CAGECE, Comunicação: rede Telefônica, Energia Elétrica: Enel, Segurança: inexistente, Transporte: inexistente, Limpeza Pública: periódica semanal, Vias pavimentadas em Paralelepípedo.

ACABAMENTOS, CONSERVAÇÃO E ESPECIFICAÇÕES DO PRÉDIO

cobertura com telha cerâmica, piso cerâmico e piso de alta resistência, revestimento cerâmico em toda parede dos banheiros, e parte da cozinha. Pintura Simples interna, instalações elétricas e hidráulicas, sem restrição. O imóvel encontra-se em bom estado, aparentemente não necessitando modificações na estrutura, apenas adaptações dos ambientes para o funcionamento da Unidade Básica



GOVERNO MUNICIPAL
SECRETARIA DE SAÚDE
QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A área total do imóvel referente ao aluguel contém uma casa residencial de um pavimento com vários compartimento sendo esses: 01 hall, 01 ponto comercial, 02 quartos, 03 banheiros, 01 sala e 01 cozinha. cobertura com telha cerâmica, piso cerâmico e piso de alta resistência, revestimento cerâmico em toda parede dos banheiros, e parte da cozinha. Pintura Simples interna, instalações elétricas e hidráulicas, sem restrição. O imóvel encontra-se em bom estado, aparentemente não necessitando modificações na estrutura, apenas adaptações dos ambientes para o funcionamento da Unidade Básica.

Por sua vez, no que se refere às normas contratuais específicas para orientação do pacto, passamos a expor os requisitos intrínsecos ao ajuste com o futuro contratante. A vigência contratual será de **08 (oito) meses**, podendo ser prorrogada no interesse da Administração, observada a legislação aplicável.

A LOCATÁRIA poderá realizar benfeitorias úteis, necessárias e voluntárias no imóvel. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, bem como as úteis, estas desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

As benfeitorias voluptuárias introduzidas pela LOCATÁRIA, finda a locação, podem ser levantadas, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, nos termos do art. 36 da Lei Federal 8.245/91.

Da mesma forma, considerando que o IPTU é uma obrigação *propter rem*, ou seja, vinculada à propriedade, deverão ficar a cargo do locador.

A futura contratação ainda deverá estar em conformidade com a Lei Nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Devem, ainda, ser avaliadas regularidade do imóvel, estando desimpedido e livre de ônus que possam representar riscos à devida execução do objeto. Além disso, a aptidão do proprietário para firmar pacto com o poder público.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A quantidade, no presente caso, corresponde a 01 (um) imóvel que reúna as características bastantes, já identificadas neste documento, para atender a demanda da SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE destinado a funcionar temporariamente como UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE- UBS NA LOCALIDADE DE ÁGUA FRIA- MUNICÍPIO DE QUIXERÉ.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

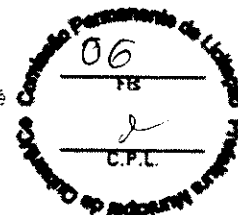
Dentre as possibilidades que poderiam representar solução para viabilizar espaço que possa ser adequado ao funcionamento temporário da UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE – UBS na localidade de ÁGUA FRIA, DESTE MUNICÍPIO, encontram-se:

- a) Locação de imóvel compatível com a finalidade;
- b) Aquisição de um imóvel adequado para o funcionamento temporário da UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE – UBS na localidade de ÁGUA FRIA
- c) Disponibilidade de imóvel da SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE adequado para o uso disposto;
- d) Construção de um novo imóvel para a referida destinação.

As alternativas “b”, “c” e “d” não se fazem viáveis, já que a Secretaria de Saúde dispõe de um local para funcionamento da Unidade Básica de Saúde nesta localidade, no



GOVERNO MUNICIPAL
SECRETARIA DE SAÚDE
QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”



entanto o imóvel está sendo reformado e só terá condições de suportar as instalação de uma UBS, quando a citada reforma for concluída, logo a opção mais viável por se tratar de um contrato de locação com previsão temporária é a alternativa “a” locação de imóvel.

7. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O valor mensal estimado da contratação é de R\$ **1.000,00 (um mil reais)**, apurado em conformidade com laudo em anexo.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Identifica-se no presente caso que a solução que se mostra viável e necessária é a locação do imóvel devidamente identificado no laudo em anexo, porquanto o mesmo é compatível com as especificações que se impõem ao caso, sendo identificado como único apto e disponível, com localização, área, infraestrutura, dimensões, acabamento e conservação, que demonstram sua singularidade para a finalidade em tela.

Em face do exposto, cumpre observar que a Lei Nº 14.133/21 define, em seu art. 74, inciso V, acerca da aplicação da figura jurídica da inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, desde que cumpridos os requisitos legais, valendo destaque aos dispositivos adiante colacionados:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

[...]

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tomem necessária sua escolha.

[...]

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

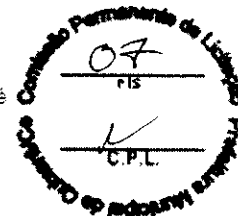
II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Desse modo, em conformidade com os documentos ora anexados, notadamente certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e laudo técnico com as exposições pertinentes ao estado do imóvel e demais elementos necessários e que demonstram a singularidade do imóvel, entende-se, *a priori*, como viável a contratação por meio de inexigibilidade, o que deverá ser submetido ao crivo do órgão de assessoramento jurídico para fins de emissão de parecer acerca dos aspectos legais envolvidos.



GOVERNO MUNICIPAL
SECRETARIA DE SAÚDE
QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”



O imóvel em questão se refere ao situado na **Rua Principal, Sítio Água Fria, Zona Rural, município de Quixeré**, Estado do Ceará, de propriedade do(a) Sr(a). **DOLORES DE SOUSA LIMA**, inscrito no **CPF sob o Nº 720.735.863-68**, com endereço no **Sítio Água Fria S/Nº, Distrito de Água Fria, Quixeré/CE**, cujos detalhes e especificações encontram-se devidamente detalhados em documentação anexa.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO

Considerando as especificidades do presente objeto, se tratando de locação de imóvel a ser firmado por meio de inexigibilidade, não se justifica o parcelamento do objeto, posto que, pela natureza da avença, não comporta divisibilidade.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a locação do imóvel pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades básicas para o funcionamento temporário da **UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE – UBS** na localidade de **ÁGUA FRIA, DESTE MUNICÍPIO**.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Não será realizada nenhuma providência previa à contratação

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não existem contratações correlatas/interdependentes previstas para o objeto em apreço.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

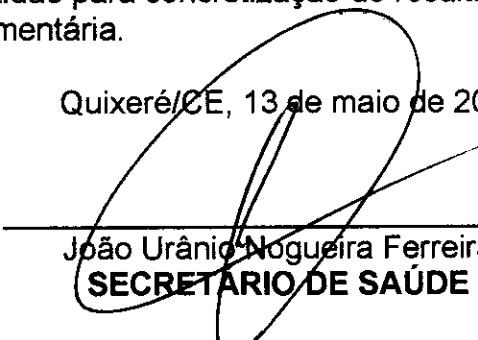
A locação temporária da **UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE – UBS** na localidade de **ÁGUA FRIA, DESTE MUNICÍPIO**, não causa ou causará qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

A eventual adequação do imóvel, para atendimento as exigências do Termo de Referência e as necessidades do projeto, deverão observar a legislação federal, estadual e municipal sobre o aspecto da geração e destinação de resíduos, bem como práticas sustentáveis na construção civil.

14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Conclui-se pela viabilidade da contratação, considerando os requisitos expostos, os preços avaliados, a aptidão para concretização do resultado pretendido, e, ainda, por haver adequação orçamentária.

Quixeré/CE, 13 de maio de 2024.



João Urânio Nogueira Ferreira
SECRETÁRIO DE SAÚDE