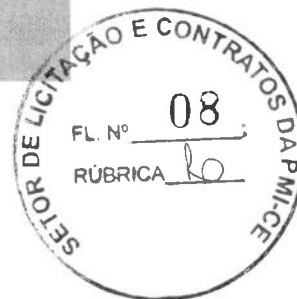


ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



Unidade Requisitante

Secretaria Municipal da Saúde, 11.979.908/0001-05



Alinhamento com o Planejamento Anual

No que diz respeito ao Plano de Contratações Anual (PCA) do município de Iguatu-CE, o mesmo se encontra publicado no PNCP em conformidade com a lei 14.133/2021, bem como levando em consideração a previsão contida no decreto municipal 018/2023, o qual regulamentou a aplicação da Nova Lei de Licitações (NLL) no âmbito do município de Iguatu-CE, e dispôs em seu art. 6º que o município poderá elaborar o seu plano anual em um exercício para a execução no exercício seguinte.



Equipe de Planejamento

Nayara Kelly de Jesus Alencar, Anne Karine Maia Duarte, Andresa do Nascimento Rolim



Problema Resumido

A Prefeitura Municipal de Iguatu enfrenta a necessidade de espaços adequados para acomodar suas atividades administrativas e operacionais.

Em atendimento ao inciso I do art. 18 da Lei 14.133/2021, o presente instrumento caracteriza a primeira etapa do planejamento do processo de contratação e busca atender o interesse público envolvido e buscar a melhor solução para atendimento da necessidade aqui descrita.



DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Prefeitura Municipal de Iguatu enfrenta um problema crítico relacionado à falta de espaços adequados para acomodar suas atividades administrativas e operacionais essenciais. Atualmente, a Farmácia Municipal, o Laboratório de Vigilância em Saúde e o Centro de Saúde da Mulher não dispõem de instalações apropriadas para atender à demanda crescente da população. Essa situação compromete a eficiência dos serviços prestados e a qualidade do atendimento à comunidade.

A ausência de instalações adequadas afeta diretamente os cidadãos que dependem desses serviços para obter medicamentos, realizar exames laboratoriais e receber cuidados de saúde especializados. Além disso, os profissionais de saúde enfrentam dificuldades operacionais que impactam



negativamente a produtividade e a capacidade de resposta às necessidades da população. A percepção geral é de que a infraestrutura atual é insuficiente para garantir um atendimento digno e eficaz.

Resolver esse problema é de interesse público, pois a locação de um imóvel adequado permitirá a melhoria significativa dos serviços prestados à comunidade. Espera-se que, com instalações apropriadas, haja uma redução no tempo de espera para atendimento, um aumento na eficiência operacional e uma melhoria na satisfação dos usuários. Esses benefícios justificam o investimento, pois resultam em um serviço público mais eficiente e acessível, alinhado aos princípios de qualidade e equidade no atendimento à saúde.



REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A definição precisa dos requisitos para a locação de imóveis é essencial para garantir que as necessidades das atividades administrativas e operacionais da Prefeitura Municipal de Iguatu sejam atendidas de forma eficaz. A seguir, são apresentados os requisitos indispensáveis para a contratação.

- Localização Estratégica: O imóvel deve estar situado em uma área de fácil acesso para a população, preferencialmente próximo a paradas de transporte público e vias principais.
- Espaço Adequado: O imóvel deve possuir área suficiente para acomodar a Farmácia Municipal, o Laboratório de Vigilância em Saúde e o Centro de Saúde da Mulher, com espaços distintos para cada função.
- Infraestrutura Básica: O imóvel deve dispor de instalações elétricas e hidráulicas em bom estado, além de sistemas de ventilação e iluminação adequados.
- Acessibilidade: O imóvel deve ser acessível para pessoas com deficiência, incluindo rampas de acesso.
- Segurança: O imóvel deve contar com sistemas de segurança, como extintores de incêndio, saídas de emergência sinalizadas.
- Conformidade Sanitária: O imóvel deve atender às normas sanitárias vigentes, especialmente em relação aos espaços destinados ao Laboratório de Vigilância em Saúde e à Farmácia Municipal.
- Estacionamento: O imóvel deverá estar localizado em área que possibilite o acesso e a parada de veículos nas proximidades, proporcionando maior comodidade aos funcionários e usuários.
- Condições de Manutenção: O imóvel deve estar em boas condições de manutenção, sem necessidade de reformas estruturais significativas antes do início das operações.
- Custo-Benefício: O valor da locação deve ser compatível com o mercado, garantindo o melhor custo-benefício para a administração pública.



SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Locação de Imóvel Comercial Existente

Descrição: Locação de um imóvel comercial já existente na região de Iguatu, adequado para abrigar a Farmácia Municipal, o Laboratório de Vigilância em Saúde e o Centro de Saúde da Mulher.

Vantagens:

- Imediata disponibilidade para ocupação.
- Diversas opções de localização estratégica.



- Menor custo inicial comparado à construção.
- Flexibilidade contratual para ajustes futuros.

Desvantagens:

- Possíveis adaptações necessárias para atender às normas de saúde.
- Dependência de contratos de locação, com risco de reajustes.
- Limitações estruturais que podem não atender plenamente às necessidades específicas.

Construção de Imóvel Próprio

Descrição: Construção de um imóvel próprio pela Prefeitura, projetado especificamente para as necessidades dos serviços de saúde mencionados.

Vantagens:

- Personalização total do espaço de acordo com as necessidades específicas.
- Maior controle sobre a manutenção e gestão do imóvel.
- Investimento de longo prazo, sem dependência de locadores.

Desvantagens:

- Elevado custo inicial e necessidade de orçamento robusto.
- Prazo de implementação mais longo devido ao tempo de construção.
- Necessidade de gestão contínua de obras e projetos.

Parceria Público-Privada (PPP)

Descrição: Estabelecimento de uma parceria público-privada para a construção e/ou gestão de um imóvel destinado aos serviços de saúde.

Vantagens:

- Compartilhamento de custos e riscos com o parceiro privado.
- Possibilidade de acesso a expertise e inovação do setor privado.
- Potencial para prazos de entrega mais rápidos devido à eficiência privada.

Desvantagens:

- Complexidade na elaboração e gestão do contrato de parceria.
- Dependência de um parceiro privado, com riscos associados à sua performance.
- Possíveis conflitos de interesse entre objetivos públicos e privados.

Adaptação de Imóvel Público Existente

Descrição: Utilização e adaptação de um imóvel público já existente para acomodar as atividades da Farmácia Municipal, Laboratório de Vigilância em Saúde e Centro de Saúde da Mulher.

Vantagens:

- Economia de custos com aquisição ou locação de novo imóvel.
- Aproveitamento de recursos já disponíveis na administração pública.
- Controle total sobre o espaço e suas adaptações.

Desvantagens:

- Possíveis limitações estruturais do imóvel existente.
- Necessidade de investimento em reformas e adequações.
- Potenciais restrições de localização e acessibilidade.



DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO



ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUATU
NÚCLEO DE PLANEJAMENTO DE CONTRATAÇÕES
PÚBLICAS



A escolha pela locação de um imóvel comercial existente para abrigar a Farmácia Municipal, o Laboratório de Vigilância em Saúde e o Centro de Saúde da Mulher da Prefeitura Municipal de Iguatu apresenta diversas vantagens técnicas. Primeiramente, o desempenho esperado dessa solução é elevado, pois permite a rápida disponibilização de espaços adequados para as atividades essenciais de saúde, sem a necessidade de longos períodos de construção ou reforma. A compatibilidade com a infraestrutura existente é um ponto forte, já que imóveis comerciais geralmente possuem a estrutura básica necessária para adaptação às funções pretendidas, facilitando a implementação e reduzindo custos iniciais.

A facilidade de implementação é outro aspecto técnico relevante. A locação de um imóvel já pronto elimina a complexidade de gerenciar obras e licitações para construção, permitindo que os serviços de saúde comecem a operar em menor tempo. Além disso, a solução é escalável, pois a locação pode ser ajustada conforme as necessidades futuras, seja por meio de expansão para imóveis adicionais ou renegociação de espaços, garantindo flexibilidade para atender a demandas crescentes.

Do ponto de vista operacional, a manutenção e suporte são simplificados, uma vez que muitos contratos de locação incluem cláusulas de manutenção predial, o que assegura a continuidade e confiabilidade do funcionamento das instalações. A adaptabilidade da solução ao contexto da organização e da região é garantida, pois o imóvel pode ser escolhido considerando a localização estratégica e o fácil acesso para a população, otimizando o atendimento ao público.

Economicamente, a locação de um imóvel comercial existente oferece um excelente custo-benefício em comparação com a construção de novas instalações. Os custos iniciais são significativamente menores, e o retorno sobre o investimento é mais rápido, já que os serviços podem ser iniciados imediatamente após a adaptação do espaço. Além disso, a locação pode resultar em redução de custos indiretos, como despesas com manutenção de infraestrutura própria e gestão de obras.

Por fim, a solução atende de forma eficaz o interesse público, garantindo que a população de Iguatu tenha acesso rápido e eficiente aos serviços de saúde essenciais. A escolha pela locação se mostra mais adequada em relação a outras opções, como construção ou reforma de imóveis próprios, devido à agilidade na implementação e à flexibilidade para ajustes futuros. Dessa forma, a Prefeitura pode concentrar recursos e esforços na melhoria dos serviços de saúde, promovendo um impacto positivo na qualidade de vida dos cidadãos.

1=

QUANTITATIVOS E VALORES

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO					
Lote 01					
Item	Descrição	Unidade	Quant.	R\$ Unid.	R\$ Total
1	Locação de 01 (um) imóvel, destinado à instalação e funcionamento das atividades da Farmácia Municipal, do Laboratório de Vigilância em Saúde e do Centro de Saúde da Mulher, localizado na Rua Eduardo Lavor, N° 355, Centro, Iguatu/CE.	Mês	12,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor Total				R\$ 0,00	



PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação não será parcelada.

A escolha por não parcelar a contratação para a locação do imóvel destinado à Farmácia Municipal, Laboratório de Vigilância em Saúde e Centro de Saúde da Mulher é a mais adequada, pois garante a centralização das atividades em um único local. Isso facilita a gestão operacional e administrativa, promovendo sinergia entre os serviços e melhorando o atendimento à população. A integração dos serviços em um único espaço físico otimiza o fluxo de trabalho e reduz a necessidade de deslocamento entre diferentes locais, aumentando a eficiência no atendimento.

Além disso, a contratação integral permite uma economia de escala, já que a negociação de um único contrato pode resultar em condições mais vantajosas em termos de custo e manutenção. A centralização também simplifica a gestão do contrato, reduzindo a complexidade administrativa e os custos associados à gestão de múltiplos contratos. Isso resulta em uma alocação mais eficiente de recursos públicos, atendendo melhor ao interesse público.

Por fim, a responsabilidade técnica e a manutenção do imóvel são mais facilmente geridas quando se trata de um único contrato. Isso assegura que todas as exigências técnicas e operacionais sejam atendidas de forma uniforme, garantindo a qualidade e a segurança dos serviços prestados. A solução integral, portanto, não só atende às necessidades imediatas da Prefeitura Municipal de Iguatu, mas também promove uma gestão mais eficaz e econômica dos recursos públicos.



RESULTADOS PRETENDIDOS

Economicidade

A locação de um imóvel comercial existente oferece uma solução de custo-benefício ao evitar os altos investimentos iniciais associados à construção de novas instalações. Essa abordagem permite que a Prefeitura Municipal de Iguatu direcione recursos financeiros para outras áreas prioritárias, enquanto atende às necessidades imediatas de espaço.

Otimização de recursos

A centralização das atividades da Farmácia Municipal, Laboratório de Vigilância em Saúde e Centro de Saúde da Mulher em um único imóvel promove a melhor alocação de recursos humanos e materiais. Isso reduz a duplicidade de funções e otimiza o uso de equipamentos e materiais, minimizando desperdícios.

Eficiência e eficácia

A locação do imóvel facilita a melhoria na prestação de serviços ao proporcionar um ambiente adequado e acessível para funcionários e usuários. Isso racionaliza processos e contribui para o alcance dos objetivos, como a melhoria na qualidade do atendimento e a redução de tempo de espera.

Indicadores ou metas mensuráveis

- Redução de 20% no tempo de deslocamento entre unidades, aumentando a eficiência operacional.
- Diminuição de 15% nos custos operacionais totais em comparação com a manutenção de múltiplas instalações.
- Aumento de 25% na capacidade de atendimento mensal da Farmácia Municipal.
- Melhoria de 30% na satisfação dos usuários, medida por meio de pesquisas de feedback.



PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para viabilizar a locação do imóvel comercial destinado à Farmácia Municipal, Laboratório de Vigilância em Saúde e Centro de Saúde da Mulher, é essencial realizar adaptações físicas e tecnológicas específicas. Primeiramente, a infraestrutura elétrica deve ser avaliada e, se necessário, adaptada para suportar equipamentos médicos e de laboratório, garantindo a segurança e eficiência energética. Além disso, a climatização adequada dos ambientes é crucial para a conservação de medicamentos e o conforto dos usuários e funcionários. A instalação de sistemas de ventilação e ar condicionado deve ser planejada conforme as necessidades específicas de cada setor.

O espaço físico deve ser cuidadosamente planejado para acomodar as atividades de cada unidade, respeitando normas de acessibilidade e fluxo de pessoas. Isso inclui a adequação de salas para atendimento, armazenamento de medicamentos e realização de exames, além de garantir acessos logísticos para a entrada e saída de equipamentos grandes e suprimentos. A sinalização interna e externa também deve ser considerada para facilitar a orientação dos usuários.

Por fim, é necessário obter licenças e autorizações específicas, como alvarás sanitários e de funcionamento, para assegurar que o imóvel atenda às exigências legais e regulatórias. A capacitação técnica de servidores pode ser necessária para operar novos equipamentos ou sistemas de gestão de saúde, garantindo que a equipe esteja preparada para oferecer um atendimento eficiente e seguro.



CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A solução escolhida, consistente na locação de imóvel comercial existente para abrigar a Farmácia Municipal, o Laboratório de Vigilância em Saúde e o Centro de Saúde da Mulher, poderá demandar contratações correlatas ou interdependentes para garantir o adequado funcionamento dos serviços. Inicialmente, poderá ser necessária a realização de adequações ou ajustes no imóvel, caso identificada a necessidade, a fim de atender às características e necessidades específicas das unidades que serão instaladas, incluindo eventuais adequações nas instalações elétricas, hidráulicas, de climatização, divisórias e demais intervenções necessárias, observadas as condições do imóvel e as normas aplicáveis.

Também poderão ser necessárias contratações relacionadas à manutenção predial, limpeza e demais serviços necessários à conservação e ao adequado funcionamento do imóvel, conforme a necessidade da Administração e as responsabilidades estabelecidas no contrato de locação.

Além disso, poderá haver necessidade de contratação de serviços relacionados à tecnologia da informação e conectividade, tais como acesso à internet e suporte aos sistemas utilizados pelas unidades, de acordo com as necessidades operacionais dos serviços.

Ressalta-se que tais contratações não constituem objeto da presente contratação, sendo realizadas de forma independente, conforme a necessidade da Administração e observados os respectivos procedimentos legais.

Dessa forma, a locação do imóvel constitui a solução principal para atendimento da necessidade identificada, podendo as demais contratações ser realizadas de maneira complementar, quando necessárias, para assegurar o pleno funcionamento da Farmácia Municipal, do Laboratório de Vigilância em Saúde e do Centro de Saúde da Mulher.



IMPACTOS AMBIENTAIS

Impactos Ambientais Identificados

Consumo Energético

A operação dos serviços de saúde pode aumentar a demanda por energia elétrica, especialmente com equipamentos médicos e de refrigeração.

Resíduos Gerados

A atividade pode gerar resíduos sólidos e químicos, exigindo manejo adequado para evitar contaminação ambiental.

Uso de Recursos Hídricos

O funcionamento das unidades de saúde pode aumentar o consumo de água, especialmente em laboratórios.

Medidas Mitigadoras Propostas

Adotar equipamentos com selo de eficiência energética para reduzir o consumo de eletricidade.

Implementar um programa de gestão de resíduos, incluindo coleta seletiva e parceria com empresas de descarte especializado.

Instalar dispositivos de economia de água, como torneiras e descargas eficientes, para reduzir o consumo hídrico.

Considerar a possibilidade de consórcios regionais para gestão de resíduos, caso a infraestrutura local seja limitada.

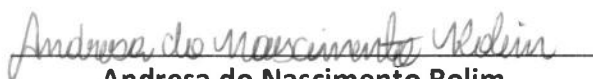
Avaliar a necessidade de licenciamento ambiental, assegurando que a responsabilidade seja claramente definida entre a Administração e o contratado.



CONCLUSÃO

As análises iniciais demonstraram que a contratação da solução aqui referida é viável e tecnicamente indispensável. Portanto, com base no que foi apresentado, podemos DECLARAR que a contratação em questão é **PLENAMENTE VIÁVEL**.

Iguatu - CE, 06 de julho de 2026



Andresa do Nascimento Rolim

Membro da Equipe de Planejamento

Prefeitura Municipal de Iguatu - CE