



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURRAIS NOVOS/RN
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Abílio Chacon, 346 – Bairro JK - CNPJ 12.981.841/0001-06 - Fones (0xx84)-3405-2727 e 3405-2731.

E-mail: gestaosemsacn@gmail.com

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a locação 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.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Para garantir o adequado funcionamento da Unidade de Vigilância Sanitária municipal, vinculada à Secretaria Municipal de Saúde, faz-se necessária a contratação dos(a) locatários(a) ANDREA BARBARA PINHEIRO TRINDADE GOMES, CPF 017.395.454-51 e ANNA KAROLINA PINHEIRO TRINDADE GOMES, CPF 017.395.414-64, tendo em vista a necessidade de locação do imóvel situado na Rua Governador Dix Sept Rosado, Nº 252 - Centro, Currais Novos-RN. A locação justifica-se pela necessidade de um espaço adequado para a realização das atividades de fiscalização, controle sanitário e atendimento às demandas do município, garantindo acessibilidade, segurança e organização administrativa.

O imóvel deve atender às condições técnicas e estruturais para o desenvolvimento das atividades da Vigilância Sanitária, observando diretrizes como: adequação do espaço físico às necessidades operacionais; cumprimento das normas de segurança, acessibilidade e sanitárias; formalização do contrato de locação com valores, prazos e responsabilidades definidos; implementação de medidas de segurança patrimonial, como monitoramento, controle de acesso e prevenção contra incêndios; e organização dos fluxos de trabalho para assegurar eficiência no desempenho das funções da unidade.

re E



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURRAIS NOVOS/RN
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Abílio Chacon, 346 – Bairro JK - CNPJ 12.981.841/0001-06 - Fones (0xx84)-3405-2727 e 3405-2731.

E-mail: gestaosemsacn@gmail.com

A disponibilização desse espaço contribuirá para a melhoria das ações de fiscalização sanitária, promovendo maior eficiência na gestão dos serviços prestados à população e garantindo o cumprimento das normas de saúde pública no município.

2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O plano anual de contratação está em elaboração para o exercício de 2025, e esta contratação será realizada com base na experiência de outras demandas já previstas anualmente. A previsão desta contratação segue a orientação da Lei nº 14.133/2021, que enfatiza a necessidade de planejamento detalhado e prévio para garantir a economicidade e a eficiência dos processos de contratação. Essa previsão no plano anual visa atender à demanda contínua e essencial das unidades de saúde, assegurando a disponibilidade dos insumos necessários para a manutenção da saúde pública e mitigando riscos de desabastecimento.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 3.1** Fica sob a responsabilidade do(a) **LOCADOR(A)**, o pagamento do IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel citado na primeira Cláusula deste Contrato;
- 3.2** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.3** Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no contrato;
- 3.4** Não veicular publicidade ou qualquer outra informação acerca das atividades, objeto deste estudo técnico preliminar, sem a prévia autorização do Contratante;
- 3.5** Apresentar documentação relativa à regularidade fiscal perante a fazenda Federal, Estadual e Municipal de domicílio do imóvel no ato da assinatura do contrato, bem como na apresentação mensal das Notas Fiscais ou documento equivalente, sob pena de rescisão contratual;

RE E



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURRAIS NOVOS/RN
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Abílio Chacon, 346 – Bairro JK - CNPJ 12.981.841/0001-06 - Fones (0xx84)-3405-2727 e 3405-2731.

E-mail: gestaosemsacn@gmail.com

- 3.6** Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas neste estudo técnico preliminar;

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

Mediante locação do exercício anterior, envolvendo inexigibilidades, justificamos as seguintes quantidades:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Referente à locação de imóvel do tipo comercial	Mês	02	R\$ 2.043,20	R\$ 4.086,40

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Durante a análise das possíveis soluções de mercado, verificaram-se as seguintes possibilidades:

- Aquisição de um imóvel comercial para a instalação da Unidade de Vigilância Sanitária Municipal: esta opção é considerada inviável devido ao elevado custo de aquisição, bem como aos gastos recorrentes com manutenção, tributos e demais encargos inerentes à posse do imóvel. Além disso, essa alternativa representa um impacto financeiro significativo para o município, tornando-se economicamente desfavorável em comparação a outras soluções disponíveis no mercado;
- Locação de imóvel tipo comercial com impostos e despesas com manutenção por conta do (a) contratado (a): esta solução foi constatada como viável.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estimativa de Valor: R\$ 4.086,40

O valor global estimado dessa locação é de R\$ 4.086,40 (Quatro mil, oitenta e

E

B



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURRAIS NOVOS/RN
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Abílio Chacon, 346 – Bairro JK - CNPJ 12.981.841/0001-06 - Fones (0xx84)-3405-2727 e 3405-2731.

E-mail: gestaosemsacn@gmail.com

seis reais e quarenta centavos), tendo como base a Instrução Normativa 65/2021, que dispõe sobre procedimentos administrativos básicos para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens e contratações de serviços em geral, baseado nos valores do aditivo nº 01 ao Contrato Administrativo nº 69/2024.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A locação de um imóvel comercial, com os encargos tributários e despesas de manutenção sob responsabilidade do locador, apresenta-se como uma solução viável para o Município de Currais Novos, pois reduz os impactos financeiros diretos sobre a administração pública. Essa modalidade evita os elevados custos de aquisição de um imóvel próprio, além de minimizar os gastos recorrentes com manutenção e tributos, que seriam de responsabilidade do município em caso de propriedade própria. Adicionalmente, a locação possibilita maior flexibilidade para ajustes estratégicos, permitindo a adequação do espaço às necessidades operacionais da Vigilância Sanitária Municipal, sem comprometer recursos em investimentos de longo prazo.

Neste sentido, a locação supracitada será realizada por meio de contratação direta, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021 e o Decreto Municipal nº 5.372, de 14 de março de 2024. A validade da contratação será de 02 (dois) meses a partir da data de assinatura do Contrato Administrativo.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A locação deverá ser faturada mensalmente, conforme os termos estabelecidos em contrato, permanecendo vigente até a sua conclusão ou enquanto houver a necessidade por parte desta secretaria.

9. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO E



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURRAIS NOVOS/RN
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Abílio Chacon, 346 – Bairro JK - CNPJ 12.981.841/0001-06 - Fones (0xx84)-3405-2727 e 3405-2731.

E-mail: gestaosemsacn@gmail.com

9. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO E NECESSIDADE DE CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Não se aplica a esta contratação.

10. IMPACTOS AMBIENTAIS

Possíveis impactos ambientais da contratação e medidas de tratamento em razão dos impactos ambientais devem ser observadas pelas locadoras conforme o estabelecido nas seguintes legislações: Instrução Normativa nº 01, de 19 de janeiro de 2010 e Decreto nº 7.746, de 05/06/2012 e XI, art. 7º da Lei nº 12.305, de 02 de agosto de 2010.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS E CONCLUSÃO

Esta locação tem por finalidade atender a demanda advinda do setor de Vigilância Sanitária, bem como a necessidade de continuidade dos serviços prestados em local apropriado. Neste sentido, destacamos a viabilidade desta locação para o bom funcionamento das ações desenvolvidas por esta secretaria.

12. DA ANÁLISE DE RISCOS

Numa análise de risco de prédios locados de terceiros, verificamos que existe a possibilidade de colapso estrutural do imóvel, podendo ocasionar a paralisação parcial ou completa dos serviços prestados pela Vigilância. Para evitar esse possível transtorno, o imóvel a ser locado deverá passar por uma fiscalização estrutural do setor de Projetos da Prefeitura Municipal de Currais Novos, a fim de indicar possíveis defeitos na estrutura do imóvel a ser locado.

Em outra análise, o não pagamento de contas de água e luz anteriores a locação, pode ocasionar a suspensão desse abastecimento, e por consequência a inutilização do imóvel para os serviços de vigilância sanitária. Desta forma, é interessante verificar se o mesmo possui débitos em aberto que precisem ser sanados antes do início da vigência da locação.

② E



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURRAIS NOVOS/RN
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Abílio Chacon, 346 – Bairro JK - CNPJ 12.981.841/0001-06 - Fones (0xx84)-3405-2727 e 3405-2731.

E-mail: gestaosemsacn@gmail.com

Currais Novos, 24 de dezembro de 2024

RESPONSÁVEIS:

Layo Macedo Gomes

LAYO MACEDO GOMES

CPF nº083.988.844-95

Enfermeiro – COREN 458.704

E

ELTON FREIRE DE SOUSA

CPF nº 018.284.634-26

Coordenador Geral SEMSA