



**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXANDRIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE**

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

1.Introdução

Este documento apresenta os estudos técnicos preliminares, onde será avaliada a contratação pretendida, demonstrando os elementos e as informações essenciais que servirão para embasar a elaboração do Termo de Referência, quando for considerada viável, de modo a melhor atender aos interesses e as necessidades da Administração, representada pela sua estrutura organizacional.

2.Objeto

Constitui objeto do presente estudo técnico a pretensa: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL COMERCIAL LOCALIZADO NA RUA DR. GREGÓRIO DE PAIVA, 210 – CENTRO – ALEXANDRIA/RN – CEP 59965–000. COM UMA ÁREA DE 125,40(METROS QUADRADOS) DE TERRENO E COM UMA ÁREA DE 376,20(METROS QUADRADOS) DE ÁREA CONSTRUÍDA, COM 4 SALAS DE ESCRITÓRIO/CONSULTÓRIO, 2 BANHEIROS ACESSÍVEL, 1 HALL, 4 SALAS DE ESCRITÓRIO/CONSULTÓRIO NO SEGUNDO PAVIMENTO, 2 BANHEIROS ACESSÍVEL, 1 HALL, SALÃO DE REUNIÃO, 1 COPA, HAL E 1 BANHEIRO, ESTES NO TERCEIRO PAVIMENTO.

3.Necessidade da contratação

A contratação descrita, que mesmo com o contínuo esforço de sempre buscar a otimização dos processos de trabalho, é essencial: Pela necessidade da devida efetivação de serviço para suprir demanda específica – LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL COMERCIAL LOCALIZADO NA RUA DR. GREGÓRIO DE PAIVA, 210 – CENTRO – ALEXANDRIA/RN – CEP 59965–000. COM UMA ÁREA DE 125,40(METROS QUADRADOS) DE TERRENO E COM UMA ÁREA DE 376,20(METROS QUADRADOS) DE ÁREA CONSTRUÍDA, COM 4 SALAS DE ESCRITÓRIO/CONSULTÓRIO, 2 BANHEIROS ACESSÍVEL, 1 HALL, 4 SALAS DE ESCRITÓRIO/CONSULTÓRIO NO SEGUNDO PAVIMENTO, 2 BANHEIROS ACESSÍVEL, 1 HALL, SALÃO DE REUNIÃO, 1 COPA, HAL E 1 BANHEIRO, ESTES NO TERCEIRO PAVIMENTO – considerada oportuna e imprescindível, bem como relevante medida de interesse público; e ainda, pela necessidade de desenvolvimento de ações continuadas para a promoção de atividades pertinentes, visando à maximização dos recursos em relação aos objetivos programados, observadas as diretrizes e metas definidas nas ferramentas de planejamento aprovadas.

4.Alinhamento aos planos da Administração

A contratação pretendida está alinhada aos planos estratégicos da Administração, delineados nas diretrizes e metas definidas nas ferramentas de planejamento aprovadas, onde estão fixadas e detalhadas as respectivas ações ao alcance dos objetivos institucionais, primando pela eficácia, eficiência e efetividade dos respectivos projetos, programas e processos.

5.Requisitos da contratação

As características e especificações do objeto da referida contratação são:

CÓDIGO	DESCRIÇÃO DO ITEM	UNIDADE	QUANTIDADE
ETP 1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL COMERCIAL LOCALIZADO NA	MÊS	12

RUA DR. GREGÓRIO DE PAIVA, 210 – CENTRO – ALEXANDRIA/RN – CEP 59965–000. COM UMA ÁREA DE 125,40(METROS QUADRADOS) DE TERRENO E COM UMA ÁREA DE 376,20(METROS QUADRADOS) DE ÁREA CONSTRUÍDA: PRIMEIRO PAVIMENTO: - 4 SALAS DE ESCRITÓRIO/CONSULTÓRIO - 2 BANHEIROS ACESSÍVEL - 1 HALL SEGUNDO PAVIMENTO: - 4 SALAS DE ESCRITÓRIO/CONSULTÓRIO - 2 BANHEIROS ACESSÍVEL - 1 HALL TERCEIRO PAVIMENTO: - 1 SALÃO DE REUNIÃO - 1 COPA - HALL - 1 BANHEIRO		
--	--	--

O prazo máximo para a execução do objeto desta contratação e que admite prorrogação nas condições e hipóteses previstas na Lei 14.133/21, está abaixo indicado e será considerado da assinatura do Contrato ou equivalente:

Início: 3 (três) dias;

Conclusão: 12 (doze) meses.

A vigência da presente contratação será determinada: 12 (doze) meses, considerada da data de assinatura do respectivo instrumento de ajuste; podendo ser prorrogada, nas hipóteses e nos termos dos Arts. 105 a 114, da Lei 14.133/21.

A contratação do serviço, objeto deste estudo preliminar, deverá considerar os seguintes normativos: Lei Federal nº 14.133, de 1º de Abril de 2021; Lei Complementar nº 123, de 14 de Dezembro de 2006; e legislação pertinente, consideradas as alterações posteriores das referidas normas.

Uma vez autorizada, a contratação pretendida deverá possuir previsão e adequação orçamentária e financeira com o orçamento vigente, necessariamente demonstrada, e compatibilidade com as diretrizes e metas definidas nas ferramentas de planejamento aprovadas.

6.Relação entre a demanda pretendida e o dimensionamento do serviço

O adequado equilíbrio entre a demanda requerida e a dimensão da correspondente contratação é fundamental para o seu planejamento e execução, notadamente com o intuito de reduzir ou, até mesmo, de se evitar aditivos contratuais desnecessários ou, ainda, a necessidade da realização de novo certame, com consequente perda de economia de escala.

O quantitativo e a respectiva unidade da presente contratação em função do serviço delineado e utilização prováveis, foram devidamente definidos mediante observância à previsão da demanda a ser atendida e possíveis alterações em decorrência das atividades a serem desenvolvidas e seus desdobramentos, bem como considerando o orçamento disponível e ainda a sequência histórica da realização de despesas semelhantes, quando existente.

7.Levantamento de mercado

Foram analisadas contratações similares feitas por outras entidades, por meio de consultas aos respectivos sistemas de gestão dos órgãos fiscalizadores, com o intuito de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendessem às

necessidades da Administração e as identificadas, quando possível e consideradas viáveis, foram incorporadas na contratação em análise.

Constatou-se, inclusive, que para a realização de despesas semelhantes ao objeto do presente estudo técnico, diversas entidades públicas efetivam a contratação de forma análoga à que se pretende adotar pela Administração, cumprindo as regras e exigências legais e normativas.

8. Justificativa da escolha do tipo de solução a contratar

A solução que melhor atende aos interesses e as necessidades da Administração, representada pela sua estrutura organizacional, é a pretensa: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL COMERCIAL LOCALIZADO NA RUA DR. GREGÓRIO DE PAIVA, 210 - CENTRO - ALEXANDRIA/RN - CEP 59965-000. COM UMA ÁREA DE 125,40(METROS QUADRADOS) DE TERRENO E COM UMA ÁREA DE 376,20(METROS QUADRADOS) DE ÁREA CONSTRUÍDA, COM 4 SALAS DE ESCRITÓRIO/CONSULTÓRIO, 2 BANHEIROS ACESSÍVEL, 1 HALL, 4 SALAS DE ESCRITÓRIO/CONSULTÓRIO NO SEGUNDO PAVIMENTO, 2 BANHEIROS ACESSÍVEL, 1 HALL, SALÃO DE REUNIÃO, 1 COPA, HAL E 1 BANHEIRO, ESTES NO TERCEIRO PAVIMENTO. Salienta-se que a vigência da contratação será determinada: 12 (doze) meses, considerada da data de assinatura do respectivo instrumento de ajuste; podendo ser prorrogada, nas hipóteses e nos termos dos Arts. 105 a 114, da Lei 14.133/21.

Nesse mesmo diapasão, sopesadas as possibilidades previstas no Art. 44, da Lei 14.133/21, quando houver, observados os aspectos da demanda requerida, e após considerados os custos e os benefícios de cada opção prevista no referido diploma legal, indica-se como a alternativa mais vantajosa para a Administração, a contratação do objeto detalhado no presente instrumento, da forma como se apresenta.

9. Estimativas preliminares dos preços

Nos termos da norma vigente o valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto. Informamos que, relativamente ao procedimento em tela, existe previsão de dotação específica no orçamento vigente, apropriada para a devida execução do objeto a ser contratado, conforme consulta prévia efetuada ao setor responsável.

A pretensa contratação é realizada por ente federativo e não envolve recurso da União. Nesse caso o valor previamente estimado foi definido por meio da utilização de outros sistemas de custos adotados pelo respectivo ente.

Com base nos custos para execução do objeto da contratação, definidos na forma estabelecida no Art. 23, § 3º, da Lei 14.133/21, relacionamos abaixo o preço de referência considerado satisfatório.

A estimativa preliminar total a ser considerada é equivalente a R\$ 110.400,00.

10. Descrição da solução como um todo

Conforme os elementos apresentados, a solução é: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL COMERCIAL LOCALIZADO NA RUA DR. GREGÓRIO DE PAIVA, 210 - CENTRO - ALEXANDRIA/RN - CEP 59965-000. COM UMA ÁREA DE 125,40(METROS QUADRADOS) DE TERRENO E COM UMA ÁREA DE 376,20(METROS QUADRADOS) DE ÁREA CONSTRUÍDA, COM 4 SALAS DE ESCRITÓRIO/CONSULTÓRIO, 2 BANHEIROS ACESSÍVEL, 1 HALL, 4 SALAS DE ESCRITÓRIO/CONSULTÓRIO NO SEGUNDO PAVIMENTO, 2 BANHEIROS ACESSÍVEL, 1 HALL, SALÃO DE REUNIÃO, 1 COPA, HAL E 1 BANHEIRO, ESTES NO TERCEIRO PAVIMENTO. Entende-se que o serviço poderá ser realizado por execução indireta, sob o regime de empreitada por preço unitário.

11. Justificativa para o parcelamento ou não da solução

De acordo com a legislação vigente, é obrigatório o parcelamento quando o objeto da contratação tiver natureza divisível, desde que não haja prejuízo para o conjunto a ser licitado. Compras, obras ou serviços efetuados pela Administração serão divididos em tantos itens,

parcelas e etapas que se comprovem técnica e economicamente viáveis, procedendo-se a licitação com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado, sem prejuízo da economia de escala. A norma ainda permite cotação de quantidade inferior à demandada no certame, com vistas a ampliação da competitividade, podendo o ato convocatório fixar quantitativo mínimo. Nesse sentido, o competente processo licitatório a ser deflagrado para efetivação da presente contratação será realizado em um único item, conforme as características e especificações constantes da tabela acima destacada.

Considerados os aspectos e as características da solução que melhor atende aos interesses e as necessidades da Administração, acima detalhada e, ainda, as particularidades e a dinâmica das atividades a serem desenvolvidas, entende-se que sobre o objeto da presente contratação não poderá incidir outra possibilidade de parcelamento, quer seja no modo formal, não permitindo a impraticável cotação de quantidade inferior à demandada no procedimento para o respectivo item; quer seja na forma material, não sendo possível a execução em consórcio ou ocorrer a autorização para a realização de subcontratação.

12.Resultados pretendidos

A Administração almeja com a contratação da pretensa solução, em termos de economicidade, eficácia, eficiência e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, inclusive com respeito a impactos ambientais positivos, os seguintes resultados:

Em termos de economicidade, a efetivação da melhor contratação viável, especialmente quanto ao melhor custo benefício, relativamente a: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL COMERCIAL LOCALIZADO NA RUA DR. GREGÓRIO DE PAIVA, 210 - CENTRO - ALEXANDRIA/RN - CEP 59965-000. COM UMA ÁREA DE 125,40(METROS QUADRADOS) DE TERRENO E COM UMA ÁREA DE 376,20(METROS QUADRADOS) DE ÁREA CONSTRUÍDA, COM 4 SALAS DE ESCRITÓRIO/CONSULTÓRIO, 2 BANHEIROS ACESSÍVEL, 1 HALL, 4 SALAS DE ESCRITÓRIO/CONSULTÓRIO NO SEGUNDO PAVIMENTO, 2 BANHEIROS ACESSÍVEL, 1 HALL, SALÃO DE REUNIÃO, 1 COPA, HAL E 1 BANHEIRO, ESTES NO TERCEIRO PAVIMENTO.

Com relação à eficácia, o atendimento de todas as demandas logísticas e funcionais, no suporte às atividades finalísticas da Administração, inerentes aos correspondentes serviços prestados de interesse público. Quanto à eficiência, assegurar a continuidade da prestação regular de tais serviços, com demanda notadamente crescente, e do uso racional dos recursos financeiros disponíveis.

Relativo ao melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros, com a contratação em comento, da forma como se apresenta - consideradas as especificações, prazos, quantitativos e demais exigências devidamente definidas -, espera-se o regular cumprimento, por parte do interessado que venha a ser contratado, de todas as obrigações e compromissos assumidos, pois, desse modo, não haverá a necessidade de extinção contratual ou outras sanções em decorrência de inexecução do instrumento de ajuste pactuado, permitindo ao contratante, em vez de envidar esforços para a realização de novo certame destinado a contratação do mesmo objeto, destinar seus recursos humanos, materiais e financeiros para outras atividades fins da Administração.

Entende-se que a correta execução do objeto da contratação em tela, cuja regularidade será fiscalizada pela Administração, não atenta quanto ao meio ambiente e, principalmente, não acarretará impactos ambientais negativos.

13.Providências para adequação do ambiente da Administração

Verificou-se não haver a necessidade iminente de providências no sentido de adequações físicas no ambiente da Administração em decorrência da execução do objeto da contratação.

14.Análise de risco

Não foram identificados riscos substanciais a fora os comuns a toda contratação semelhante, tais como: a inexecução total ou parcial do ajuste pactuado; o não cumprimento de obrigações, especificações, projetos e prazos; bem como a ocorrência de caso fortuito ou de força maior.

Entende-se que as ações, de iniciativa da Administração, necessárias para reduzir a ocorrência dos riscos identificados, já estão previstas nos normativos aos quais à contratação do presente

serviço deverá estar devidamente fundamentada, representadas pelas sanções administrativas a serem definidas, observando-se os aspectos e características do seu objeto.

15. Conclusão

Com base nas especificações e requisitos da solução escolhida que melhor atende aos interesses e as necessidades da Administração, bem como considerando os elementos obtidos nos estudos preliminares realizados, avalia-se viável a contratação pretendida.

Alexandria - RN, 23 de fevereiro de 2026.

MAYARA SOUSA SARMENTO
Secretária