

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



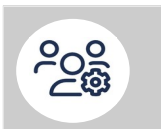
Unidade Requisitante

Secretaria de Saúde, 11.238.483/0001-83



Alinhamento com o Planejamento Anual

A necessidade objeto do presente estudo não possui previsão no plano de contratações anual da Organização.



Equipe de Planejamento

Gustavo Plínio de Marins Soares



Problema Resumido

Falta de um local adequado para a implantação do novo centro de especialidades odontológicas na Prefeitura Municipal de São José do Belmonte.

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 São José do Belmonte enfrenta a problemática da falta de um espaço adequado para a implantação de um novo centro de especialidades odontológicas. Atualmente, a escassez de estrutura física apropriada compromete a capacidade de atendimento à população nas diversas necessidades relacionadas à saúde bucal, que vão desde atendimentos clínicos básicos até procedimentos especializados.

A ausência de um local adequado para abrigar esse centro significa restrições no acesso da população a serviços indispensáveis à saúde, afetando diretamente a qualidade de vida dos cidadãos. Além disso, a inadequação das instalações pode resultar em ineficiência nos serviços prestados, dificultando a realização de ações preventivas e educativas, fundamentais para a promoção da saúde oral na comunidade.

A carência de um centro especializado em odontologia está alinhada com a necessidade de atender a demanda crescente por tratamentos acessíveis e de qualidade, em consonância com os princípios da saúde pública. Com um espaço próprio e bem estruturado, será possível proporcionar uma gama mais ampla de serviços odontológicos, envolvendo não apenas o atendimento clínico, mas também



atividades de promoção e prevenção da saúde, visando a redução de doenças bucais entre os munícipes.

Dessa forma, é imprescindível a criação de um centro de especialidades odontológicas funcional e acessível, que atenda às demandas da população de São José do Belmonte. A solução dessa questão não só contribuirá para a melhoria da saúde da comunidade, mas também garantirá que os cidadãos tenham direito a um atendimento digno e eficaz, reforçando o compromisso da administração pública com o bem-estar social e a qualidade dos serviços de saúde oferecidos.



REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A presente elaboração de estudo técnico preliminar visa definir os requisitos mínimos para a contratação de uma solução que atenda à necessidade da construção de um novo Centro de Especialidades Odontológicas na Prefeitura Municipal de São José do Belmonte. O objetivo é garantir que a proposta escolhida atenda plenamente às demandas da população, proporcionando um local adequado, seguro e eficiente para os serviços odontológicos.

Requisitos da contratação:

1. Localização: O imóvel deve estar situado em área central ou de fácil acesso à população, com transporte público nas proximidades.
2. Espaço físico: O terreno deve ter, no mínimo, 1.000 m² de área total, com espaço suficiente para as instalações descritas nos projetos.
3. Infraestrutura: O imóvel deve contar com água potável, rede de esgoto, energia elétrica e acessibilidade para pessoas com deficiência (ADC).
4. Ambientes internos: O projeto deverá contemplar pelo menos as seguintes salas: recepção, sala de espera, consultórios odontológicos (mínimo de 5), sala de sterilização, banheiro, e área de apoio administrativo.
5. Ventilação e iluminação: Os ambientes devem ser adequadamente ventilados e iluminados, atendendo as normas de saúde, segurança e conforto dos usuários e profissionais.
6. Materiais e acabamentos: Utilizar materiais não inflamáveis e de fácil limpeza nos acabamentos internos, garantido a durabilidade e a higiene necessária para ambientes de saúde.
7. Sistema elétrico: O projeto deve incluir instalações elétricas otimizadas, com pontos de energia suficientes e circuitos dedicados aos equipamentos odontológicos.



8. Sistema de segurança: O imóvel deve possuir sistema de alarme e monitoramento, além de saídas de emergência devidamente sinalizadas.

9. Conformidade legal: A proposta deve atender a todas as exigências legais e regulamentares pertinentes à construção e operação de unidades de saúde, incluindo Alvará de Funcionamento e Licença Sanitária.

10. Prazos de execução: O cronograma de execução da obra não deve exceder 12 meses, com etapas e prazos bem definidos para garantir a conclusão dentro do prazo estipulado.

Esses requisitos são essenciais para assegurar que a futura contratação possa efetivamente solucionar a falta de um local adequado para a implantação do novo centro de especialidades odontológicas, propiciando à população de São José do Belmonte um atendimento de qualidade em saúde bucal.



SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Soluções Disponíveis para a Implantação do Novo Centro de Especialidades Odontológicas

1. Construção de um novo prédio

- Vantagens:

- Adequação total do espaço às necessidades específicas do centro de especialidades odontológicas.

- Possibilidade de incluir tecnologia moderna em seu projeto, aumentando a eficiência e qualidade do atendimento.

- Flexibilidade no design e layout, permitindo adaptações futuras conforme a demanda.

- Desvantagens:

- Custo elevado devido à compra de terreno, materiais de construção e mão de obra.

- Alto tempo de implementação, podendo variar de 12 a 24 meses ou mais.

- Necessidade de manutenção constante, principalmente em fase inicial.

- Risco de atrasos e problemas burocráticos na obtenção de licenças.

2. Readequação de um imóvel existente

- Vantagens:

- Custo menor em comparação com a construção de um novo prédio, uma vez que o espaço já existe.

- Tempo de implementação geralmente reduzido, podendo ser concluído em 3 a 6 meses.

- Menor impacto ambiental, pois evita-se a construção de novas estruturas.

- Desvantagens:

- Limitações na adaptação do espaço, podendo não atender totalmente às necessidades do centro.

- Possíveis problemas estruturais a serem resolvidos que podem aumentar os custos e o prazo.

- Adaptações que afetem a operação do serviço enquanto as obras estão em andamento.



3. Parceria Público-Privada (PPP) para construção e gestão do centro

- Vantagens:

- Compartilhamento de riscos financeiros e operacionais entre a prefeitura e o parceiro privado.
- Acesso a investimentos privados que podem minimizar gastos públicos imediatos.
- Inovação trazida pela experiência do setor privado, resultando em serviços de maior qualidade.

- Desvantagens:

- Complexidade na elaboração do contrato e nas negociações, demandando tempo e recursos especializados.

- Dependência das condições do mercado, que podem impactar a viabilidade financeira da parceria.

- Potencial conflito de interesses entre lucro da iniciativa privada e qualidade do serviço público.

4. Locação de espaço já adaptado

- Vantagens:

- Rapidez na implementação, podendo estar operacional em poucos meses.
- Menor custo inicial, evitando gastos com construção e adequações significativas.
- Flexibilidade na escolha do local, com possibilidade de fácil ajuste conforme a demanda.

- Desvantagens:

- Seleção restrita de imóveis, que pode resultar em instalações inadequadas para a prática odontológica.

- Contrato de locação pode acarretar custos contínuos que somam ao longo do tempo.

- Menor controle sobre o espaço e possíveis limitações impostas pelo proprietário.

5. Utilização de unidades móveis (consultórios odontológicos em veículos)

- Vantagens:

- Flexibilidade extrema e capacidade de deslocar o serviço conforme a demanda da população.
- Implementação rápida, permitindo iniciar atividades em poucas semanas.
- Custo operacional relativamente baixo comparado a estruturas fixas.

- Desvantagens:

- Limitação do espaço e recursos disponíveis em comparação com um centro físico fixo.
- Dependência de condições climáticas e infraestrutura pública para operar eficientemente.
- Pode não proporcionar o mesmo nível de conforto e privacidade aos pacientes.

Análise Comparativa:

- Custo: A locação de espaço e readequação são as opções mais acessíveis inicialmente; a construção e PPP têm custo elevado.

- Eficiência: A construção nova proporciona uma instalação totalmente adaptada, enquanto unidades móveis podem ter limitações.

- Prazo de implementação: Locação e unidades móveis são as opções mais rápidas; construção nova leva muito mais tempo.

- Adequação ao interesse público: Readequação e construção nova podem oferecer melhor serviço a longo prazo, enquanto locação depende da oferta disponível.



- Flexibilidade: Unidades móveis oferecem alta flexibilidade; a construção nova e readequação têm limitações dependendo do projeto.

Cada solução tem suas características que devem ser ponderadas de acordo com a urgência do problema, orçamento disponível e finalidade pública, visando sempre o melhor atendimento à população de São José do Belmonte.



DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A escolha pela locação de um espaço já adaptado para a implantação do novo centro de especialidades odontológicas na Prefeitura Municipal de São José do Belmonte apresenta diversas justificativas técnicas e operacionais que contribuem tanto para a eficiência quanto para a viabilidade do projeto.

Do ponto de vista técnico, a locação de um espaço já adaptado permite que o centro de especialidades odontológicas comece a operar rapidamente, minimizando o tempo entre o planejamento e a execução dos serviços. Estruturas já adequadas garantem a compatibilidade com as normas de saúde e segurança exigidas para a atuação odontológica, além de atender às especificações técnicas necessárias para os diferentes procedimentos que serão realizados. O desempenho do serviço será maximizado uma vez que não haverá necessidade de grandes reformas ou adequações, evitando atrasos na implementação e assegurando que o atendimento à população ocorra em um prazo reduzido.

Em relação aos benefícios operacionais, a escolha pela locação oferece vantagens significativas em termos de manutenção e suporte. Espaços já funcionais geralmente contam com infraestrutura estabelecida, como sistemas elétricos, hidráulicos e de ventilação adequados, o que diminui significativamente a demanda por intervenções futuras. Além disso, os contratos de locação contemporâneos frequentemente incluem cláusulas que garantem a manutenção do imóvel por parte do locador, a qual é responsável por manter o espaço adequado ao funcionamento das atividades do centro, liberando a Prefeitura de responsabilidades adicionais nesse aspecto. A escalabilidade da solução também é um ponto forte; caso haja uma necessidade de ampliação ou ajustes nos serviços oferecidos, a locação proporciona maior flexibilidade para alterar a ocupação do espaço sem os desafios associados a uma estrutura própria.

No que diz respeito à análise econômica, a locação de um espaço já adaptado revela-se uma opção mais vantajosa sob a perspectiva do custo-benefício. A construção ou reforma de um espaço para o centro de especialidades implicaria em altos investimentos iniciais, além do comprometimento do orçamento durante o período de obras. Com a locação, a Prefeitura pode destinar recursos financeiros diretos à contratação de profissionais qualificados e à aquisição de equipamentos necessários, potencializando a qualidade do atendimento oferecido. O retorno esperado desse investimento se traduz na melhoria do acesso da população a serviços odontológicos especializados, refletindo um impacto positivo na saúde pública local e na satisfação da comunidade.



Portanto, a opção pela locação de um espaço já adaptado para a criação do centro de especialidades odontológicas na Prefeitura Municipal de São José do Belmonte é justificada não apenas pela sua adequação técnica e operacional, mas também por sua vantagem econômica. Essa abordagem garante um início de operações mais ágil, eficiente e alinhado ao interesse público, promovendo serviços de saúde de qualidade com responsabilidade fiscal.



QUANTITATIVOS E VALORES

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO

Lote 01

Item	Descrição	Unidade	Quant.	R\$ Unid.	R\$ Total
1	Locação de Imóvel para o funcionamento do Centro de Especialidades Odontológicas (CEO)	mês	12,00	R\$ 6.600,00	R\$ 79.200,00
Valor Total				R\$ 79.200,00	



PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação não será parcelada.

A contratação para a locação de um espaço já adaptado para o novo centro de especialidades odontológicas da Prefeitura Municipal de São José do Belmonte não será parcelada devido à necessidade de disponibilização imediata e integral da estrutura necessária para atender à demanda de serviços. O parcelamento poderia comprometer a agilidade na implementação do serviço, uma vez que a desarticulação causada pela segmentação da locação poderia resultar em atrasos significativos na abertura do centro, afetando diretamente o atendimento à população.

Além disso, a locação de um espaço já adaptado requer condições específicas que não se prestam bem ao modelo de contratação parcelada. A natureza dessa contratação depende de um local que abrigue todas as unidades necessárias para o funcionamento adequado dos serviços odontológicos. Qualquer fracionamento poderia levar a incompatibilidades técnicas e operacionais, dificultando a criação de um ambiente funcional para os profissionais e usuários.

Ao optar pela contratação não parcelada, assegura-se uma execução mais eficiente e coordenada, garantindo assim que os recursos sejam mais bem aproveitados e que a resposta às necessidades da comunidade ocorra de maneira célere. Esta abordagem não só atende ao interesse público de forma mais eficaz, mas também promove a transparência e a boa gestão dos recursos públicos, fundamentais para o sucesso da iniciativa.



RESULTADOS PRETENDIDOS



A locação de um espaço já adaptado para a implantação do novo centro de especialidades odontológicas na Prefeitura Municipal de São José do Belmonte apresenta resultados favoráveis em termos de economicidade. Ao optar por essa solução, evita-se o custo elevado de construir e adequar um novo espaço, que incluiria despesas com materiais, mão de obra e possíveis atrasos no cronograma. A locação, portanto, maximiza o custo-benefício, permitindo que os recursos financeiros disponíveis sejam direcionados para outras áreas essenciais da saúde pública.

Além disso, essa solução proporciona um aproveitamento eficiente dos recursos humanos e materiais. O tempo necessário para a obtenção de um local adequado é significativamente reduzido, permitindo que os profissionais de saúde iniciem rapidamente os atendimentos à população. A utilização de um espaço já adaptado elimina a necessidade de treinamentos extensivos para o uso de novas instalações e equipamentos, favorecendo a produtividade da equipe responsável.

Do ponto de vista financeiro, a locação oferece previsibilidade de custos e facilita a gestão orçamentária, uma vez que os gastos são estabelecidos e podem ser monitorados facilmente. A solução escolhida permite que a administração pública utilize melhor os recursos, garantindo que as verbas destinadas à saúde sejam empregadas de forma eficaz, priorizando a assistência odontológica e a melhoria do atendimento à população. Dessa maneira, a locação apresenta-se como uma alternativa viável que cumpre com os objetivos estabelecidos, promovendo uma maior eficiência administrativa e financeira para o município.



PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para a implementação da locação de um espaço já adaptado para o novo centro de especialidades odontológicas da Prefeitura Municipal de São José do Belmonte, é imprescindível adotar uma série de providências que estrategicamente garantam a eficácia e a eficiência na utilização dos recursos públicos.

Primeiramente, deve-se realizar um levantamento detalhado das características necessárias para o espaço a ser locado, incluindo a área mínima, a distribuição dos ambientes e a acessibilidade, considerando as normas de saúde e segurança pertinentes. Isso permitirá a seleção de locais que atendam às exigências específicas para a oferta dos serviços odontológicos.

Além disso, é fundamental a realização de uma análise do mercado local para identificar imóveis disponíveis que sejam passíveis de locação e que já contem com infraestrutura adequada. Essa análise deve considerar aspectos como localização, proximidade de transporte público e acessibilidade para usuários, assegurando que o serviço seja eficiente e atenda ao público-alvo.

Outro passo essencial é captar informações sobre os custos associados à locação, não apenas o valor do aluguel, mas também os encargos adicionais que podem surgir, como taxas de condomínio e



contas de água e energia. Essa avaliação deve ser comparativa, visando garantir a escolha da opção mais econômica e que apresente melhor relação custo-benefício.

Dependendo das especificidades do imóvel escolhido, poderão ser necessárias contratações complementares para ajustes ou manutenção, como serviços de telefonia, internet, e adequações menores que garantam o bom funcionamento do espaço em termos de equipamento tecnológico adequado e mobiliário necessário para atender aos profissionais de saúde e usuários.

Por último, é importante considerar a capacitação de servidores responsáveis pela fiscalização e gestão do contrato de locação, especialmente se eles não tiverem experiência anterior em administração de espaços adaptados para a saúde. Essa formação deve incluir tópicos relativos à legislação vigente, padrões de higiene e qualidade no atendimento, garantindo que os profissionais estejam aptos a monitorar a execução do contrato de forma eficaz.

Essas providências são cruciais para assegurar que a solução de locação objetivada atenda plenamente às necessidades da população e contribua para a melhoria dos serviços odontológicos oferecidos pelo município.



CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A análise da necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes para a locação de um espaço já adaptado para o novo centro de especialidades odontológicas na Prefeitura Municipal de São José do Belmonte indica que, neste contexto específico, não se fazem necessárias contratações adicionais antes da implementação da solução escolhida.

Primeiramente, ao optar pela locação de um imóvel já adaptado, presume-se que o espaço atenda às exigências técnicas básicas para funcionamento do centro de especialidades odontológicas. Assim, não há necessidade de contratações relacionadas à construção civil, já que o ambiente já está pronto para receber os serviços.

Além disso, considerando que a locação é um espaço apropriado, não são previstas contratações para adequações estruturais ou modificações significativas no imóvel. Isso elimina a necessidade de licitações para obras civis ou reformas.

Outra questão importante diz respeito à manutenção do espaço locado. No caso dessa contratação, espera-se que as responsabilidades de preservação e manutenção do local sejam estabelecidas no contrato de locação, com as obrigações definidas entre locador e locatário. Portanto, não há necessidade de prévias contratações para serviços de manutenção ou reparos que possam ser realizados conforme previstos no acordo contratual.

Por fim, não se identificam outras dependências técnicas ou operacionais que demandem contratações adicionais para garantir a operação eficiente do novo centro. A estrutura já existente no



imóvel alugado, aliada ao contrato a ser firmado, deverá contemplar todos os aspectos necessários para a sua operacionalidade sem a necessidade de intervenções externas.

Dessa forma, conclui-se que não há contratações relacionadas ou interdependentes que necessitem ser realizadas antes da contratação da solução escolhida para resolver a falta de um local adequado para a implantação do novo centro de especialidades odontológicas.



IMPACTOS AMBIENTAIS

A análise dos possíveis impactos ambientais relacionados à locação de um espaço já adaptado para a implantação do novo centro de especialidades odontológicas na Prefeitura Municipal de São José do Belmonte revela alguns aspectos importantes. Primeiramente, o uso de um local já existente pode diminuir a necessidade de novas construções, contribuindo para a preservação do solo e a redução do desmatamento em áreas não urbanizadas. Contudo, é necessário considerar os impactos na infraestrutura do local, que podem incluir o aumento na geração de resíduos sólidos e a demanda por energia, água e outros recursos.

Uma das medidas mitigadoras propostas é a implementação de práticas de gestão sustentável de resíduos. O centro deve adotar um sistema de segregação de resíduos, promovendo a reciclagem de materiais como papel, plástico e metal. É fundamental que exista um direcionamento adequado dos resíduos gerados nos atendimentos odontológicos, com a disposição correta dos materiais infectantes conforme as normas vigentes. Além disso, pode-se incentivar a doação de equipamentos ou insumos excedentes a instituições que necessitem, minimizando o descarte desnecessário.

Quanto à eficiência energética, a locação de um espaço já adaptado deve priorizar a utilização de lâmpadas LED e equipamentos com selo de eficiência energética, como aparelhos de climatização. A instalação de sistemas de controle de iluminação e climatização, como sensores de presença e temporizadores, também pode contribuir significativamente para a redução do consumo de energia. Além disso, promover campanhas de conscientização entre os colaboradores sobre o uso responsável de energia deverá ser uma prática contínua.

Em relação à logística reversa, é pertinente estabelecer parcerias com empresas de reciclagem e reaproveitamento de materiais. Isso poderá facilitar a devolução de produtos que não são mais utilizados, como embalagens de insumos médicos ou equipamentos obsoletos. Essa ação não apenas minimiza a quantidade de resíduos enviados a aterros sanitários, mas também contribui para a economia circular, onde os materiais podem ser reciclados e reintegrados ao ciclo produtivo.

Por fim, é essencial que a gestão ambiental do novo centro de especialidades inclua um plano de monitoramento contínuo dos impactos, garantindo que as medidas mitigadoras sejam efetivas e que os objetivos de sustentabilidade sejam alcançados. Com essas ações, a locação de um espaço já adaptado pode se transformar em um exemplo de compromisso com a eficiência ambiental e a saúde pública.





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**.

São José do Belmonte - PE, 30 de Junho de 2025

Gustavo Plínio de Marins Soares
Assessor

