

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 – INTRODUÇÃO

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar fundamenta-se na Nova Lei de Licitações e Contratos (NLLC), Lei nº 14.133/2021, de 01 de abril de 2021, no Decreto Municipal nº 033/2025, de 28 de fevereiro de 2025, Instrução Normativa nº 007/2023, art.2º, IX e Instrução Normativa deste Município nº 002/2023, art. 10, §1º de 26 de abril de 2023.

2 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERANDO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO

2.1. No Brasil, a Atenção Básica é desenvolvida com o mais alto grau de descentralização e capilaridade, ocorrendo no local mais próximo da vida das pessoas. Ela deve ser o contato preferencial dos usuários, a principal porta de entrada e centro de comunicação com toda a Rede de Atenção à Saúde.

2.2. Desta forma, é fundamental que ela se oriente pelos princípios da universalidade, da acessibilidade, do vínculo, da continuidade do cuidado, da integralidade da atenção, da responsabilização, da humanização, da equidade e da participação social.

2.3. Uma regional de saúde é uma unidade administrativa que integra a organização e a execução de serviços de saúde em uma determinada região, neste caso é responsável pelas Unidades inseridas no território da Regional 06, tendo como objetivo principal garantir o acesso à saúde de qualidade, em tempo oportuno e de forma resolutiva, além de promover a equidade na atenção à saúde, racionalizar os gastos e otimizar os recursos, integrando a organização, o planejamento e a execução de ações e serviços de saúde.

2.4. A Secretaria Municipal de Saúde tem como objetivo dar continuidade onde funcionará o Conselho Municipal de Saúde, no bairro de Piedade, Jaboatão dos Guararapes-PE, tendo em vista que o imóvel já vem atendendo as necessidades do município.

2.5. Para o melhor atendimento à população do município é importante que a unidade de saúde seja em um local de fácil acesso de forma descentralizadas e próximo de residências, para que os munícipes sejam melhores assistidos.

2.7. Diante da inexistência de imóvel próprio, que possua a capacidade de instalar o serviço sob comento, é imprescindível encontrar um imóvel para dar continuidade a prestação do serviço.

3 - PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

3.1. A presente contratação está prevista no Plano Anual de Contratação – PCA 2025 da Secretaria Municipal de Saúde do Jaboatão dos Guararapes, devidamente alinhada com o Planejamento da Pasta, conforme detalhamento do código de identificação nº 113622 no Sistema de Governança Institucional (SGI).



4 - DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Os requisitos para a presente contratação são divididos da seguinte forma:

4.1.1. Seguindo os requisitos da Norma de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos – NBR 9050/2020;

4.1.2. Condições mínimas de acessibilidade, localizado em área segura, sem registro de inundações, características estas, necessárias para a possibilidade de instalação e funcionamento da unidade de saúde da família.

5 - LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA TÉCNICA DA ESCOLHA DO TIPO DA SOLUÇÃO A CONTRATAÇÃO A CONTRATAR

5.1. Dentro do presente estudo foram analisadas possibilidades para suprir a necessidade da Secretaria Municipal de Saúde do Jaboatão dos Guararapes, tais como: Disponibilidade de Prédios Públicos, Aquisição e Locação de imóvel na Região.

5.1.1. Quanto à possibilidade de Prédios Públicos, foi feito um levantamento no Município e restou identificada a indisponibilidade de prédio que possa atender as necessidades e critérios da Política de Atenção Primária em Saúde para instalação de uma Unidade de Saúde na Região. Indisponibilidade a qual foi atestada e acostada, em anexo, pela Declaração de Inexistência de Imóvel Públicos Vagos e Disponíveis.

5.1.2. Após avaliação do imóvel localizado através do chamamento público, foi identificado que o imóvel atendeu as necessidades e critérios estabelecidos para dar continuidade ao Conselho Municipal de Saúde, onde o mesmo foi avaliado em R\$ 1.320.113,06 (um milhão, trezentos e vinte mil, cento e treze reais e seis centavos).

5.1.3. Para a Aquisição do imóvel: assim, nesta opção de compra de imóvel, fica de responsabilidade da Administração Pública ao adquirir o imóvel assumir todos os custos dele decorrentes, como: Construção, Reforma e Manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas, por exemplo, quando não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições/critérios necessários para o funcionamento, tornando essa opção mais onerosa para a administração pública.

5.1.4. Foi analisada a possibilidade da locação através da possibilidade de dois modelos, sendo: locação do imóvel sem adequações, da forma que se encontra, sendo reformado posteriormente às custas da SMS, caso haja necessidade; ou locação de imóvel sob medida (*built to suit*), compreendida dentro deste modelo a locação de imóvel com reforma encomendada, podendo ser o valor da reforma reembolsado ao locador.

5.2. Analisou-se ainda outros Processos Licitatórios, onde se buscou identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendessem às necessidades do município. E assim foi observado que a necessidade de locação de imóvel por esses órgãos é realizada em processos de contratação similares à que já vem sendo adotada no Município do Jaboatão dos Guararapes.

A) PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOATÃO DOS GUARARAPES:

PROCESSO Nº 028.2023.INEX.013. EPC- SMS

INEXIGIBILIDADE Nº 013/2023

LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE SAÚDE DA FAMÍLIA ALTO SÃO SEBASTIÃO.

PROCESSO Nº 037.2023.INEX.017. EPC- SMS

INEXIGIBILIDADE Nº 017/2023

LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE SAÚDE DA FAMÍLIA CURADO II.

PROCESSO Nº 031.2023.INEX.015. EPC - SMS

INEXIGIBILIDADE Nº 015/2023

LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE SAÚDE DA FAMÍLIA - USF VILA DOS PALMARES I.

B) OUTROS MUNICÍPIOS/ESTADOS E ENTIDADES:

PREFEITURA DE CAMARAGIBE - PE

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 036/2024

LOCAÇÃO DE IMÓVEL NO MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA SEDE DO PROGRAMA MUNICIPAL DE IMUNIZAÇÃO - PMI, CAMARAGIBE-PE.

MUNICÍPIO DE CAMPOS NOVOS - SC

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 03/2024

INEXIGIBILIDADE Nº 03/2024

LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESCRITO JUNTO A MATRICULA Nº 28.914 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, COM ÁREA DE 210 M², SITUADO NA RUA CORONEL FARRAPO, Nº 2202, BAIRRO SÃO SEBASTIÃO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO POSTO DE SAÚDE, NO MUNICÍPIO DE CAMPOS NOVOS/SC.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU - PA

INEXIGIBILIDADE Nº 005/2024

LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE TIA CHICA CHAGAS, NA VILA DE CURUPAITI NO MUNICÍPIO DE VISEU/PA.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARCOVERDE - PE

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 089/2023

INEXIGIBILIDADE Nº 012/2023

LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO A UBS - DAVI DE BRITO SILVA, SÃO MIGUEL, ARCOVERDE - PE.

6 - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. Assim, para a construção do Plano de Contratações Anual tomou-se por base valores pesquisados de imóvel localizado na Regional 06, apresentando desta forma um valor anual estimado de R\$ 6.950,00 (seis mil, novecentos e cinquenta reais).

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1. Das soluções apresentadas no levantamento de mercado, buscou identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendessem às necessidades do Município.

7.2. Diante da falta de Prédios Públicos disponíveis, foi analisada a possibilidade da aquisição de imóvel ou locação.

7.3 O imóvel que vem sendo utilizado para o Conselho Municipal de Saúde, vem atendendo as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde. Contudo, após Laudo de Avaliação desse imóvel, o mesmo foi avaliado no valor de R\$ 1.320.113,06 (um milhão, trezentos e vinte mil, cento e treze reais e seis centavos) para aquisição, e para a possibilidade de locação esse mesmo imóvel teve valor médio de aluguel de R\$ 6.950,00 (seis mil, novecentos e cinquenta reais) por mês, ou seja, o equivale ao pagamento de 14 anos de aluguel.

7.4. No que diz respeito à razão da escolha do imóvel em atendimento ao que preconiza o art.74, V, §5º da Lei 14.133/2021, cumpre destacar que decorreu mediante análise documental elaborada pela área técnica desta Secretaria Municipal de Saúde, atendendo aos 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.

7.5. A vigência contratual será de até 05 (cinco) anos, desde que comprovada a cada exercício financeiro, a disponibilidade de créditos orçamentários, a previsão no plano plurianual, a vantajosidade e a manutenção do equilíbrio econômico financeiro da relação, em conformidade com as disposições legais dispostas nos art. 105 e art. 106 da Lei nº 14.133/2021.

7.6. Portanto, a melhor solução, atualmente, para esta administração pública é a locação do imóvel, onde foram encontradas as opções de Locação de imóvel sob medida (*built to suit*) e Locação de imóvel sem adequações, onde elencam-se abaixo alguns pontos relativos a cada possibilidade:

7.6.1. Locação de imóvel sob medida (*built to suit*): Esta opção não é viável porque o Built to suit retrata uma forma de locação personalizada, em uma tradução livre, significa “construído para adequar/servir”. Essa personalização do imóvel diz respeito tanto à construção como à reforma substancial, surgida pela encomenda do futuro locatário. Modelo de locação de longo prazo onde o imóvel é construído/reformado especificamente para as necessidades da Unidade de Saúde da Família, sendo encomendada a construção ou uma reforma do imóvel, para posteriormente, alugá-lo, o que torna oneroso e demorado para administração.

7.6.2. Locação de imóvel sem adequações: Esta opção é viável porque o imóvel é locado com a estrutura física que se encontra conforme inicialmente ofertado pelo proprietário, para posteriormente,



após firma do contrato de locação do imóvel, serem realizadas, pela Secretaria Municipal de Saúde, as adequações requeridas para atender às necessidades da unidade, possibilitando rapidez na implantação da unidade de saúde para suprir a necessidade dos municípios. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente, segundo o princípio da economicidade e eficiência pública.

7.7. Desta forma, a solução mais viável atualmente para administração pública é a locação do imóvel sem adequações para Gerência de Atenção Especializada, da Secretaria Municipal de Saúde, destinado ao funcionamento do Conselho Municipal de Saúde, visando assim garantir as mínimas condições de alocação de móveis, pacientes e agentes públicos, facilitando o acesso do público alvo qualidade no atendimento, segundo o Princípio da Economicidade e Eficiência Pública.

8- DEMONSTRAÇÃO DA COMPATIBILIDADE DO PREÇO DO IMÓVEL SELECIONADO COM OS VALORES PRATICADOS NO MERCADO

8.1. No tocante a justificativa de preços encontra-se atrelado ao Laudo de Avaliação que objetiva determinar o valor de mercado do bem avaliado, entende este, como valor justo e real do imóvel e consequente o valor para a sua locação.

8.3. Do resultado do Laudo de avaliação, foi avaliado o imóvel, com idade aparente de 20 anos e a área externa de 1.443,00m², e área construída de 4.654,02m², tendo como valor médio para o aluguel, o correspondente a R\$ 6.950,00 (seis mil, novecentos e cinquenta reais) mês, podendo ser negociado o valor menor.

8.4. O pavimento terreno compreende: 05 (cinco) salas, 5 (cinco) banheiros, e 04 (quatro) áreas de circulação.

8.5. Além da singularidade do imóvel, vale destacar que o imóvel em tela foi avaliado no valor de R\$ 1.320.113,06 (um milhão, trezentos e vinte mil, cento e treze reais e seis centavos), o que equivale ao pagamento de 14 anos de aluguel; demonstrando-se desta forma a vantajosidade econômica para esta Administração Pública, quando da escolha pela locação.

8.6. No tocante aos débitos fiscais, foi solicitado baixa do IPTU, considerando a concessão de isenção de impostos dos imóveis cedidos aos órgãos da administração direta, indireta, autárquica e fundacional do Poder Executivo e ao Poder Legislativo, por meio de locação, cessão, exclusivamente durante o período de ocupação.

8.7. Assim, destaca-se que o imóvel solicitado será para atender a população da Regional 06 que tem como objetivo assegurar a qualidade nos atendimentos diários à visando à integralidade do cuidado a partir de ações destinadas à promoção, identificação, prevenção e recuperação da saúde dos municípios.

9 - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

9.1. Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.



10 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDO

10.1. No Brasil, a Atenção Básica é desenvolvida com o mais alto grau de descentralização e capilaridade, ocorrendo no local mais próximo da vida das pessoas. Ela deve ser o contato preferencial dos usuários, a principal porta de entrada e centro de comunicação com toda a Rede de Atenção à Saúde.

10.2. A Gerência da Atenção Especializada pretende com esta locação de imóvel dar continuidade aos serviços e atividades realizadas Conselho Municipal de Saúde, visando assim garantir o acesso de qualidade de saúde aos munícipes.

10.3. Pretende-se ainda com a locação de imóvel garantir melhor atendimento aos pacientes dentro da Rede Municipal de Saúde, tendo em vista que o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores, e dessa forma não interromper os atendimentos, que são imprescindíveis para os munícipes do Município do Jaboatão dos Guararapes.

11 - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

11.1. A área técnica entende que, a partir da análise do Laudo de Avaliação do Imóvel emitido, pela Secretaria Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, em 18 de outubro de 2024, não há providências a serem adotadas pela administração quanto à readequação para divisão de ambientes, tendo em vista que o imóvel já foi requalificado anteriormente.

12 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

12.1. Considerando que se trata de uma aquisição de uma locação de imóvel para o funcionamento do Conselho Municipal de Saúde, não foi identificada a existência de nenhuma contratação correlata ou interdependente que venha a interferir ou merecer maiores cuidados no planejamento.

13 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

13.1. Este estudo técnico preliminar evidência que a locação do imóvel ora pretendida, visa atender as demandas do Município do Jaboatão dos Guararapes, mostra-se possível tecnicamente e fundamentadamente necessária.

13.2. Assim, com base na necessidade e solução levantada ao longo deste estudo, entenda-se que a locação do imóvel é VIÁVEL, uma vez que as questões aqui elencadas estabelecem critérios de razoabilidade, eficiência, legalidade, especificações, preço e o Princípio da Economicidade para Administração Pública.

13.3. Neste sentido, conclui-se que a melhor solução a ser adotada para suprir a necessidade da Secretaria Municipal de Saúde, é a locação do imóvel sem adequações, respeitado os requisitos mínimos da contratação e descrição da solução mencionado no presente estudo, com fundamento na Lei 14.133/21, que instituiu normas para Licitações e Contratos da Administração Pública, Decreto Municipal nº 033, de 28 de fevereiro de 2025, que regulamenta os procedimentos de aquisição de bens e serviços no Município do Jaboatão dos Guararapes e Instrução Normativa nº 07/2023, de 28 de Agosto de 2023, que dispõe sobre as locações de imóveis de terceiros no âmbito da Administração Pública Municipal.



Jaboatão dos Guararapes, data de assinatura digital.

Elaborado por

José Vinicius Ferreira da Costa Pereira

4.0916245.2