

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO 2409/2025

I-OBJETO

Prestação de serviços de locação de imóvel para funcionamento da base do SAMU.

ÓRGÃO	UND	QUAN.	DESCRIÇÃO	VALOR UNITÁRIO ESTIMADO	VALOR TOTAL ESTIMADO
FMS	Parcelas	12	LOCAÇÃO DE UMA CASA RESIDENCIAL, CONTENDO 08 CÔMODOS, FEITOS DE TIJOLOS, COBERTO DE TELHAS COLONIAIS, PISO LADRILHADO, E MAIS UM BARRACÃO RESIDENCIAL COM 03 CÔMODOS, FEITO DE TIJOLOS, COBERTO DE TELHAS FRANCESAS, NO LOTE 03, QUADRA 25, MEDINDO 800 METROS QUADRADOS, SITUADA À RUA 14, NA CIDADE DE ITAGUARU-GO	R\$ 1.450,00	R\$ 17.400,00
Valor estimado					R\$ 17.400,00

II - DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

A Secretaria Municipal de Saúde de Itaguaru-GO identifica como necessária a contratação de imóvel para instalação e funcionamento da base do Serviço de Atendimento Móvel de Urgência (SAMU) no município, tendo em vista que o referido serviço integra a Rede de Atenção às Urgências do Sistema Único de Saúde (SUS) e tem como finalidade garantir o pronto atendimento pré-hospitalar à população em situações de urgência e emergência.

O Município de Itaguaru-GO não dispõe de imóvel próprio que atenda às exigências técnicas e estruturais para o funcionamento adequado da base do SAMU, sendo indispensável a locação de imóvel que ofereça espaço físico compatível, localização estratégica, segurança, ventilação, acessibilidade e infraestrutura adequada para abrigar as equipes de atendimento, os equipamentos e as ambulâncias.

A ausência de local apropriado comprometeria a execução das atividades do serviço, podendo acarretar prejuízos diretos à prestação de atendimento emergencial à população, além de colocar em risco a operacionalidade e a eficiência do sistema de saúde municipal. Assim, a contratação do imóvel é essencial para assegurar a continuidade e a qualidade dos serviços de urgência e emergência, bem como para garantir condições adequadas de trabalho aos profissionais que atuam na unidade.

Dessa forma, a locação do imóvel descrito mostra-se necessária e urgente para atender ao interesse público e à manutenção de um serviço essencial, justificando plenamente a abertura do processo de Inexigibilidade de Licitação nº 057/2025, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

III - JUSTIFICATIVA

A presente contratação justifica-se pela necessidade de garantir a continuidade e eficiência dos serviços de urgência e emergência prestados à população por meio do SAMU, serviço essencial integrante do Sistema Único de Saúde (SUS).

A base do SAMU é responsável por coordenar o atendimento pré-hospitalar móvel no município e região, sendo imprescindível dispor de um espaço físico adequado, seguro e estrategicamente localizado, que possibilite o abrigo das equipes de plantão, dos equipamentos e da ambulância, assegurando resposta rápida às ocorrências.

O imóvel identificado — casa residencial com 08 cômodos e um barracão com 03 cômodos, construídos em alvenaria de tijolos, situados no Lote nº 03, Quadra nº 25, medindo 800 m², localizado na Rua 14, na cidade de Itaguara-GO — apresenta as condições ideais para o funcionamento da unidade, com espaço suficiente para área administrativa, alojamento, garagem e demais dependências necessárias ao serviço.

Ademais, não há no município outro imóvel disponível que reúna as mesmas condições estruturais e de localização exigidas para o desempenho das atividades do SAMU, configurando-se, portanto, a inviabilidade de competição prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que admite a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características tornem necessária a sua escolha.

Assim, a contratação direta mostra-se a medida mais adequada, eficiente e econômica, atendendo ao interesse público e garantindo a continuidade do serviço essencial de atendimento móvel de urgência à população itaguaruense.

IV - DESCRITIVO DA SOLUÇÃO

A solução proposta consiste na locação de imóvel que atenda plenamente às necessidades estruturais, operacionais e logísticas para o funcionamento da base do Serviço de Atendimento Móvel de Urgência (SAMU) no município de Itaguara-GO.

Após análise das alternativas disponíveis no mercado imobiliário local, verificou-se que o imóvel situado na Rua 14, Lote nº 03, Quadra nº 25, com área total de 800 m², composto por uma casa residencial com 08 cômodos, construída em alvenaria de tijolos, coberta com telhas coloniais, piso ladrilhado, e um barracão com 03 cômodos, também de alvenaria e coberto com telhas francesas, apresenta as condições ideais para instalação da base.

O imóvel em questão oferece infraestrutura adequada, com divisões internas que permitem a organização dos espaços em áreas administrativas, alojamentos, cozinha, banheiros, área de descanso para os profissionais de plantão e garagem para abrigo das ambulâncias. Além disso, possui localização estratégica, próxima às principais vias de acesso do município e às regiões de abrangência do serviço, o que facilita o deslocamento rápido das equipes em atendimento às ocorrências.

A solução escolhida também se mostra tecnicamente viável e economicamente adequada, uma vez que dispensa custos adicionais de adequação estrutural significativos e não há necessidade de investimentos em obras ou reformas complexas. Assim, a locação deste imóvel representa a opção mais vantajosa para a Administração Municipal, considerando os princípios da eficiência, economicidade e continuidade do serviço público essencial.

V - DA IMPOSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

No caso em análise, não é possível o parcelamento do objeto, uma vez que a locação de imóvel constitui uma unidade indivisível de contratação. O imóvel a ser locado deve atender, de forma integral, às necessidades estruturais, operacionais e logísticas do Serviço de Atendimento Móvel de Urgência (SAMU), não havendo como fracionar fisicamente ou contratualmente o bem de modo a garantir a execução parcial do objeto.

O funcionamento do SAMU exige instalações integradas em um mesmo local, contemplando área administrativa, alojamentos, banheiros, cozinha, sala de equipamentos e garagem para as ambulâncias, sendo inviável a divisão dessas dependências em imóveis distintos.

Ademais, a Lei nº 14.133/2021, ao tratar do planejamento das contratações, orienta que o parcelamento deve ser considerado apenas quando técnica e economicamente viável, o que não se aplica à hipótese de locação de imóvel, em razão da necessidade de um espaço único e contínuo para o adequado desempenho das atividades da base operacional.

Dessa forma, a solução não comporta fracionamento, devendo a contratação ocorrer em parcela única, referente à locação integral do imóvel identificado como o mais adequado para o fim pretendido.

VI - ESTIMATIVA DA QUANTIDADE/VALOR

A contratação deverá permanecer por 12(doze) meses, podendo ser prorrogada desde que haja interesse entre as partes e nos termos da Lei 14.133/21; sendo tal lapso temporal propício para a realização dos serviços em condições descritas no Termo de Referência e futuro contrato.

A estimativa de valor deverá se balizar pelo mercado, com devidas comprovações, conforme documentos fornecidos, devendo ser considerado o valor aplicado pela empresa a ser contratada em outros Municípios que possui contrato de igual teor.



Da cotação que foi fornecida chegou-se ao valor global estimado de R\$ 17.400,00 (dezesete mil e quatrocentos reais), sendo este o valor máximo.

VII - REQUISITOS A SEREM ATENDIDOS PELO FUTURO CONTRATADO

O futuro contratado deverá atender a todos os requisitos legais, técnicos e administrativos necessários à formalização e execução do contrato de locação, garantindo a disponibilidade e manutenção do imóvel em condições adequadas de uso durante toda a vigência contratual.

São requisitos mínimos a serem observados:

Comprovação de propriedade ou posse legítima do imóvel a ser locado, mediante apresentação da documentação atualizada (matrícula ou escritura registrada em cartório);

Comprovação de regularidade fiscal e jurídica do locador, nos termos da Lei nº 14.133/2021;

Disponibilizar o imóvel em perfeitas condições de uso e conservação, atendendo às exigências de segurança, salubridade, acessibilidade e habitabilidade;

Garantir o acesso contínuo ao imóvel, permitindo sua utilização ininterrupta para o funcionamento da base do SAMU;

Manter o imóvel em conformidade com as normas municipais e sanitárias, atendendo aos padrões exigidos pelos órgãos competentes;

Permitir a realização de vistorias e inspeções periódicas por parte da Administração Municipal, sempre que necessário;

Responsabilizar-se pelas obrigações legais do locador, incluindo o pagamento de impostos, taxas e encargos que incidam sobre o imóvel, conforme previsto em contrato;

Comunicar previamente à Administração qualquer situação que possa comprometer o uso do imóvel para os fins contratados;

Garantir que o imóvel permaneça nas mesmas condições estruturais e de funcionamento apresentadas no ato da contratação, durante todo o período de vigência do contrato.

O atendimento a esses requisitos é essencial para assegurar que o imóvel locado proporcione condições adequadas de operação, segurança e conforto às equipes do SAMU e à população atendida, contribuindo para a efetividade e continuidade dos serviços públicos de urgência e emergência.



VIII - DA VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação mostra-se plenamente viável e razoável, considerando os aspectos técnicos, operacionais e econômicos que envolvem a necessidade de instalação e manutenção da base do Serviço de Atendimento Móvel de Urgência (SAMU) no município de Itaguaru-GO.

A viabilidade técnica está comprovada pela adequação do imóvel localizado na Rua 14, Lote nº 03, Quadra nº 25, com área total de 800 m², composto por uma casa residencial com 08 cômodos e um barracão com 03 cômodos, os quais oferecem condições estruturais e de espaço apropriadas para abrigar as dependências administrativas, alojamentos, garagem para ambulância e demais áreas de suporte necessárias ao funcionamento da base.

Sob o ponto de vista operacional, a localização do imóvel é estratégica, permitindo acesso rápido às principais vias do município e às regiões vizinhas, o que assegura maior eficiência nas respostas às ocorrências e reduz o tempo de deslocamento das equipes do SAMU, fator essencial para um serviço de urgência e emergência.

No aspecto econômico, a solução é razoável por eliminar a necessidade de obras de adaptação significativas ou construção de nova estrutura, o que representaria custo mais elevado e maior tempo de execução. A locação do imóvel identificado representa, portanto, a alternativa mais vantajosa e imediata para a Administração, garantindo a continuidade do serviço público essencial sem interrupções e dentro dos princípios da economicidade, eficiência e interesse público.

Assim, conclui-se que a contratação é viável, razoável e devidamente justificada, sendo o meio mais adequado para atender à demanda da Secretaria Municipal de Saúde, conforme preconiza o art. 11, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

IX -DA INEXISTÊNCIA DE IMPACTO AMBIENTAL

A presente contratação não possuirá nenhuma incidência sobre o meio ambiente, não gerando nenhum tipo de impacto ambiental, por sua própria natureza.

Itaguaru – GO, aos 31 de outubro de 2025

Responsável pela Elaboração do Estudo Técnico Preliminar:

JORDANA RODRIGUES RIBEIRO

Secretária de Saúde