



000006

**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE**

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

OBJETO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR: “Necessidade de um imóvel que servirá para as instalações de um Ponto de Apoio para Unidade Básica de Saúde, no Povoado Juerana, visando atender as necessidades da Secretaria de Saúde”.

**LAGARTO/SE
2025**



000007

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

IDENTIFICAÇÃO DO DEMANDANTE

Setor requisitante	Secretaria Municipal da Saúde
Responsável pela demanda	Jéssica Carvalho Nascimento
Matrícula	

1. DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. O presente Estudo tem como objetivo demonstrar a melhor alternativa técnica, dentre as disponíveis no mercado, a fim de promover a solução para a demanda: **“Necessidade de um imóvel que servirá para as instalações de um Ponto de Apoio para Unidade Básica de Saúde, no Povoado Juerana, visando atender as necessidades da Secretaria de Saúde”**.

1.2. Esse Instrumento fundamenta-se no Art. 18º da Lei 14.133/2021, inciso I, § 1º e seus incisos, os § 2º e § 3º, bem como na INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES Nº 58, DE 8 DE AGOSTO DE 2022.

2. DA DESCRIÇÃO DA DEMANDA

2.2. A demanda é inerente à **“Necessidade de um imóvel que servirá para as instalações de um Ponto de Apoio para Unidade Básica de Saúde, no Povoado Juerana, visando atender as necessidades da Secretaria de Saúde”**.

3. DA JUSTIFICATIVA

3.1 O Fundo Municipal de Saúde de Lagarto, com a missão de garantir acesso qualificado e humanizado aos serviços de saúde à população usuária do Sistema Único de Saúde (SUS), propõe a locação de imóvel para um Ponto de Apoio, que integram a Rede de Atenção à Saúde do município.

A presente locação justifica-se pela necessidade de estrutura física adequada, acessível e em conformidade com as normativas da Vigilância Sanitária, visando à melhoria no acolhimento, e qualidade da atenção prestada aos usuários. O imóvel deverá oferecer espaços amplos, climatizados, com consultórios multiprofissionais, salas para procedimentos, recepção, banheiros acessíveis e área administrativa.

A prestação dos serviços nesta localidade, tem como objetivo a otimização de recursos humanos e materiais, bem como a promoção de maior integração entre as equipes de saúde, facilitando a resolutividade e continuidade do cuidado aos pacientes referenciados pela Atenção Básica, proporcionando aos usuários facilidade nos atendimentos, evitando que a população percorra longas distâncias para ter acesso a atendimento de qualidade.



• 000008

**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE**

Além disso, o atual cenário da rede física municipal carece de um imóvel próprio com infraestrutura compatível para funcionamento conjunto dos referidos serviços, o que torna a locação a alternativa mais viável e imediata para garantir a continuidade e a ampliação da assistência especializada no município.

Importante destacar que a ação está em consonância com os princípios da universalidade, integralidade e equidade do SUS, além de atender às diretrizes do Plano Municipal de Saúde, contribuindo para a regionalização e a qualificação da oferta de serviços especializados no território.

Dessa forma, a locação do imóvel representa medida estratégica e necessária para o fortalecimento da Rede Municipal de Saúde e para a ampliação do acesso da população lagartense aos serviços públicos de saúde.

Diante o exposto, considerando a real necessidade, e que os efeitos do inciso II do artigo 16 da Lei Complementar nº 101 - Lei de Responsabilidade Fiscal, que a despesa aqui tratada possui adequação orçamentária e financeira com Lei Orçamentária Anual (LOA) e compatibilidade com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentária (LDO), entendemos ser legal a abertura de processo administrativo que venha a suprir a apresentada demanda.

4. DA PREVISÃO PARA CONTRATAÇÃO

4.1. O Plano Anual de Contratação está em fase de elaboração, entretanto possui previsão na Lei Orçamentária Anual (LOA) conforme disposição saldo para contratação dos serviços que ocorrerá na Dotação Orçamentária vinculada a Prefeitura Municipal de Lagarto.

5. DO LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. De modo geral a “Administração Pública” poderá suprir sua demanda através da possibilidade de continuidade da locação do imóvel, aquisição do imóvel, realocação em imóvel próprio e na construção de um novo imóvel.

5.2. Diante das possibilidades elencadas no parágrafo anterior, e considerando o estado de emergência administrativa e financeira, a locação de imóvel se mostra viável, visto a necessidade de atendimento imediato da demanda.

5.3. Ainda em relação as possibilidades listadas no item 5.1, não é possível a realocação em imóvel próprio, dada a ausência de imóvel próprio para tal.

5.4. Quanto a aquisição de imóvel para atendimento da demanda, esta possibilidade, em primeiro momento se mostra inviável, dada a indisponibilidade financeira no momento, sendo necessária uma reavaliação do objeto no futuro.

5.5. A construção é uma alternativa que se mostra inviável, tendo em vista os altos custos para construção e a inexistência de terreno pertencente ao município, somando-se a isso, a necessidade de manutenção dos custos de aluguel, durante o período da obra.

5.6. Levando-se em conta as características do objeto e as possibilidades existentes acerca da contratação, chegou-se à conclusão de:



000009

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE

- Alocação em Prédio Próprio – Inexistência de imóvel próprio.
- Construção de Imóvel – Alto valor de construção e indisponibilidade de terreno para construção, como também, os custos com aluguel, até a conclusão das obras.
- Locação de Imóvel – Mostra-se alternativa viável para atendimento da demanda.
- Aquisição de Imóvel – Indisponibilidade financeira.

5.7. Posicionamento Conclusivo Acerca das Opções de Mercado:

Após análise das opções disponíveis no mercado, avaliou-se que a locação de imóvel é a alternativa com maior vantagem para Secretaria Municipal da Saúde - SMS. Pondera-se ainda que, em virtude da especificidade do imóvel, fica impossibilitada uma pesquisa de valor de mercado, através do método comparativo. No entanto, faz-se necessário uma análise analítica do imóvel, a qual descreva minuciosamente o método construtivo do imóvel, através do Laudo Avaliativo de Imóvel, que será o balizador do preço.

6. DO PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

6.1. O parcelamento da solução neste caso não se aplica, em razão da especificidade do objeto, dado pelo seu caráter único e indivisível.

7. QUANTIDADE A SER CONTRATADO

7.1. Um imóvel com área construída mínima de 50 m².

8. ESTIMATIVA PRELIMINAR DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. Considerando que o Plano de Contratações Anual do ano de 2025 está em fase de elaboração, não há estimativa para a contratação, mas há previsão na Lei Orçamentária Anual para o ano de 2025.

9. VÍNCULO OU DEPENDÊNCIA

9.1. Não se aplica.

10. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1 Necessidade de um imóvel que servirá para as instalações de um Ponto de Apoio da Unidade Básica de Saúde, do Povoado Juerana, visando atender as necessidades da Secretaria de Saúde;

11. DOS REQUISITOS PARA CONTRATAÇÃO

11.1. Laudo Avaliativo do Imóvel, emitido por órgão municipal competente, adimplência dos tributos municipais, estaduais e federais, seja do imóvel e seu proprietário, como também, possibilidade de contratação, garantido através de certidão de idoneidade.

12. DAS DESCRIÇÕES DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

12.1. Diante da necessidade de locação da Secretaria Municipal da Saúde – SMS, atentando-se as alternativas disponibilizadas pelo mercado, tais como locação, construção, locação em imóvel



000010

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE

próprio e aquisição. Opina-se pela a Locação de Imóvel, sendo essa, técnica e economicamente, mais vantajosa, conforme análise mercadológica, descrita no Item 5 deste Estudo Técnico Preliminar. No entanto, devido à especificidade do imóvel, que impede uma análise comparativa de mercado, condicionando assim à elaboração do Laudo Avaliativo do Imóvel para balizamento o preço.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

13.1. Manutenção preventivas e corretivas, caso necessário.

14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

14.1. Não se aplica.

15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO ACERCA DO ESTUDO

15.1. Ante o exposto, conclui-se que a locação de imóvel tem maior vantagem técnica e econômica, diante das alternativas de mercado, no passo que, opinando-se pelo prosseguimento do processo, cabendo para isso à avaliação analítica de imóvel, através do Laudo Avaliativo do Imóvel, confeccionado pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens, posterior composição de processo de Inexigibilidade de Licitação, tomando-se de base às obrigações contidas no Art. 74, Inciso V, da Lei Federal n.º 14.133/2021. De modo que, encaminhem-se à autoridade competente, para que em tempo hábil, sejam tomadas as devidas providências.

Lagarto/ SE, 11 de setembro de 2025.


Marta Maria de Carvalho
Coordenadora de Infraestrutura e Manutenção