



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

OBJETIVO DO PRESENTE DOCUMENTO

Caracterizar, através do Estudo Técnico Preliminar (ETP), determinada necessidade, descrevendo as análises realizadas em termos de requisitos, alternativas, escolhas, resultados pretendidos e demais características, dando base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico, caso se conclua pela viabilidade da contratação.

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1 IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

DAMANDANTE: SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO LOCALIZADO NA RODOVIA LOURIVAL BATISTA, Nº 2007, CENTRO MUNICÍPIO DE SIMÃO DIAS, SERGIPE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO PROVISÓRIO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE (UBS) MARIA EUNICE FRAGA SILVA.

1.2 EQUIPE DE PLANEJAMENTO

JOSÉ BRUNO SANTOS GUIMARÃES

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Considerando que a Unidade Básica de Saúde (UBS) Maria Eunice Fraga Silva entrará em processo de reforma, faz-se necessária a adoção de medida administrativa que assegure a **continuidade ininterrupta dos serviços de atenção básica à saúde** prestados à população do Município de Simão Dias/SE.

Registra-se que, no momento, o Município não dispõe de imóvel público próprio disponível que reúna condições físicas, estruturais e de localização adequadas para abrigar, de forma provisória, os atendimentos realizados pela referida UBS durante o período de execução das obras. Diante desse cenário, a locação de imóvel urbano apresenta-se como a alternativa mais viável, imediata e eficiente para suprir essa necessidade temporária.

O imóvel localizado na Rodovia Lourival Batista, nº 2007, Centro, Município de Simão Dias/SE, atende de forma satisfatória às finalidades pretendidas, uma vez que dispõe de espaço físico compatível, condições adequadas de funcionamento e localização estratégica, de fácil acesso à população usuária do Sistema Único de Saúde - SUS, favorecendo a manutenção da cobertura assistencial e o fluxo regular de atendimentos.

A utilização do referido imóvel permitirá a instalação provisória das equipes multiprofissionais da UBS, viabilizando a continuidade de serviços essenciais, tais como consultas médicas e de enfermagem, atendimentos ambulatoriais, vacinação, acompanhamento de pacientes, ações de



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS

promoção e prevenção em saúde, bem como atividades administrativas necessárias ao pleno funcionamento da unidade.

Destaca-se que a presente necessidade possui **caráter temporário**, restrita ao período de execução da reforma da UBS Maria Eunice Fraga Silva, não se configurando como ampliação permanente da rede física municipal, mas sim como solução transitória indispensável para garantir o direito constitucional à saúde e evitar a interrupção dos serviços públicos essenciais.

Diante do exposto, evidencia-se que a locação do imóvel urbano para funcionamento provisório da UBS está plenamente justificada sob os aspectos técnico, operacional e de interesse público, sendo medida necessária para assegurar a continuidade, eficiência e qualidade dos serviços de atenção básica ofertados à população de Simão Dias/SE.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Diante da necessidade apresentada pela a secretaria demandante, o imóvel residencial a ser utilizado pela Secretaria Municipal de Saúde, deve tem 678,81 M² (metros quadrados) de área construída, contendo ambientes: 01 garagem, 02 salas de estar/tv, 01 cozinha, 01 área de serviço, 02 banheiros social, 03 quartos, 01 corredor, 01 dispensa, 01 varanda, 01 area coberta, 01 jardim e fornecimento de água em pleno funcionamento; estado de conservação adequado, acessibilidade, comodidade e melhor localização, devendo o imóvel está em área de maior acesso para toda a população, além de um local arejado e acolhedor, e também fornecer aos servidores melhores condições para exercerem suas funções. Nesse contexto, para fins de atendimento das necessidades verifica-se como possível solução a ser estudada a locação de imóvel cuja suas características deverão ser suficientes para atender as demandas da SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE SIMÃO DIAS (SE).

4. DAS ESPECIFICAÇÕES E LEVANTAMENTO QUANTITATIVO

A especificação e estimativa exposta na tabela abaixo, são derivadas do levantamento realizado pelo SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE especificamente, para a execução dos serviços pertinentes.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO LOCALIZADO NA RODOVIA LOURIVAL BATISTA, Nº 2007, CENTRO MUNICÍPIO DE SIMÃO DIAS, SERGIPE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO PROVISÓRIO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE (UBS) MARIA EUNICE FRAGA SILVA.	MÊS	06

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS

Após realização do levantamento de mercado verifica-se que dentre as alternativas possíveis diante da necessidade deste município se tem presente a possibilidade de locação ou aquisição do imóvel. Nesse contexto, a decisão de optar pela locação de um imóvel em detrimento da aquisição demanda uma análise criteriosa, especialmente no contexto da administração pública municipal, onde os recursos financeiros são limitados e devem ser geridos de forma eficiente em prol do interesse coletivo.

Nesse sentido, se faz necessário apresentar as razões pelas quais a locação se mostra mais vantajosa em relação ao processo de aquisição:

- **Flexibilidade:** A locação oferece flexibilidade para a administração pública, permitindo ajustar o espaço conforme as necessidades específicas de cada momento, sem o comprometimento de recursos a longo prazo.
- **Custos Iniciais Reduzidos:** A aquisição de um imóvel demanda um investimento inicial considerável, incluindo despesas com aquisição, impostos e taxas. Já na locação, os custos iniciais são significativamente menores, permitindo uma alocação mais eficiente dos recursos.
- **Manutenção e Reparos:** Ao optar pela locação, a responsabilidade pela manutenção e eventuais reparos normalmente fica a cargo do proprietário do imóvel, aliviando a administração pública de possíveis encargos adicionais.
- **Atualização Tecnológica e Infraestrutura:** Em um contexto de rápidas mudanças tecnológicas e necessidades infraestruturais, a locação permite à administração pública acessar imóveis modernos e atualizados, sem o ônus de investimentos constantes em atualizações.
- **Foco no Interesse Público:** Ao evitar o processo de aquisição de imóveis, a administração pública pode concentrar seus esforços e recursos no cumprimento de suas responsabilidades essenciais, sem se desviar de suas atividades-fim.
- **Riscos de Desvalorização Imobiliária:** A propriedade imobiliária está sujeita a flutuações no mercado, podendo sofrer desvalorizações que impactam o patrimônio público. A locação transfere esse risco para o locador.
- **Agilidade e Desburocratização:** O processo de locação tende a ser mais ágil e menos burocrático do que o de aquisição, permitindo uma resposta mais rápida às necessidades imediatas da administração pública.



ESTADO DE SERGIPE PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS

- **Oportunidade de Teste:** A locação permite que a administração teste a adequação do imóvel para suas necessidades antes de tomar uma decisão definitiva de aquisição, mitigando possíveis arrependimentos futuros.

5.1 ANALISANDO CASO A CASO, TEMOS:

5.1.1 Aquisição de Imóvel de Terceiros:

Após identificar imóvel cuja suas características de instalações e localização cumprem com os requisitos mínimos para funcionamento da SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, o **DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA PROJETO E URBANISMO** mediante avaliação, como pode ser observado no laudo emitido pelo engenheiro civil, estimou que o custo de aquisição do imóvel seria de aproximadamente R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).

5.1.2 Ocupação de Imóvel do Município:

Conforme declaração, em anexo, do setor de PATRIMÔNIO do município não dispõe de imóvel que atenda às necessidades.

5.1.3 Locação de Imóvel:

Por se tratar de um imóvel a ser ocupado até que o município possa dispor de um espaço próprio. De acordo com o levantamento feito pelo setor competente o custo desta solução equivale a **R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais.)** no seu valor total.

5.1.4 Da Análise (Aquisição x Locação)

No caso em questão, deriva do fato que o imóvel identificado como mais adequado foi vistoriado pelo Engenheiro Civil, Sr. Christian Santana Matos CREA 2718691115, que emitiu parecer técnico de avaliação imobiliária, destacando a impossibilidade de o interesse público ser satisfatório através de outros imóveis, que não o escolhido, tendo em vista as características do imóvel, tais como localização, dimensões, destinação, entre outras, sendo relevantes de tal modo que a administração não tem outra escolha.

Nesse contexto, além da adequação do imóvel eleito para a satisfação do interesse público específico, existe a compatibilidade do valor do aluguel com os parâmetros do mercado, conforme consta no



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS

Laudo de Avaliação emitido pelo engenheiro. Sendo assim, a escolha recai sobre o imóvel localizado na Rodovia Lourival Batista, nº2007, centro, Simão Dias, Sergipe, de propriedade do Senhor **CLEDSON HENRIQUE DA SILVA SANTOS**.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Considerando que o município não dispõe de **RECURSOS FINANCEIROS** suficientes conforme demonstrado em consulta realizada a secretaria municipal de finanças para arcar com a aquisição de imóvel, bem como não possui imóvel disponível nas características necessárias, para a acomodar toda estrutura do órgão requerente. Se torna mais vantajoso e melhor alternativa a ser escolhida em termos de flexibilidade, redução de custos iniciais, transferência de responsabilidades, acesso a infraestrutura atualizada e foco nas atividades essenciais, a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL** proporcionando como a opção mais adequada para a administração pública em diversos cenários, promovendo uma gestão mais eficiente e responsável dos recursos públicos.

7. DOS PRODUTOS A SEREM REGISTRADOS EM PROCESSO

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO LOCALIZADO NA RODOVIA LOURIVAL BATISTA, Nº 2007, CENTRO MUNICÍPIO DE SIMÃO DIAS, SERGIPE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO PROVISÓRIO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE (UBS) MARIA EUNICE FRAGA SILVA.	MÊS	06	R\$ 3.000,00	R\$ 18.000,00

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O custo da contratação foi determinado mediante análise do departamento de engenharia, no qual o diagnóstico técnico considerou fatores de preservação do bem, estrutura e localização e determinou como custo mensal o valor **R\$ 3.000,00 (TRÊS MIL REAIS)**, tendo assim um **custo total estimado em R\$ 18.000,00 (DEZOITO MIL REAIS)**, estando de acordo com os parâmetros de preço local e fundamento legal conforme art. 74, §5º, I, da Lei 14.133/2021.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

NÃO SE APLICA AO OBJETO DESTES PROCESSO.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para a contratação pretendida.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS
11. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

Pretende-se contratar os serviços descritos no presente ETP, com vista a manter o atendimento ao público em suas mais diversas necessidades sendo imprescindível a locação do imóvel.

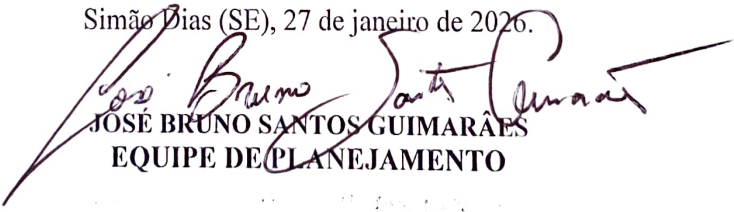
12. PROVIDÊNCIAS A SEREM TOMADAS

Após a realização desse Estudo Preliminar, o Termo de Referência será elaborado e caso aprovado pela Administração será celebrado contrato através de **CONTRATAÇÃO DIRETA – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação. A pretensa contratação se mostrou viável a partir da análise do presente Estudo Técnico Preliminar e de acordo com os termos pretendidos, como já vem sendo realizada pelo **PODER EXECUTIVO MUNICIPAL**.

Simão Dias (SE), 27 de janeiro de 2026.


JOSÉ BRUNO SANTOS GUIMARÃES
EQUIPE DE PLANEJAMENTO