

ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES - ETP

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

Demanda/necessidade: Locação de imóvel para sediar o anexo da secretaria municipal de saúde:

A contratação ora proposta se justifica pela necessidade de ampliar os serviços da Secretaria Municipal de Saúde, garantindo melhor acesso da população aos atendimentos. O espaço deverá atender aos critérios de localização e estrutura, possibilitando um funcionamento adequado das atividades e otimizando os serviços prestados.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL:

A contratação está prevista no Plano Anual de Contratações 2024, Sob. DFD abaixo, o que indica alinhamento com o planejamento da Administração.

ELEMENTO	SUBELEMENTO DA DESPESA	DFD Nº	UG	UO
33903600	33903614 – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	45	4000	2006

3 – DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS:

Tal local deve conter, no mínimo, as seguintes características:

- 5 (cinco) salas;
- Local com forro em gesso em perfeito estado;
- Pintura em perfeito estado;
- 2 (dois) banheiros para o público;
- 1 (um) banheiro para profissionais.

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:

Opção 1:

Itens	Quantidade
LOCAÇÃO DE IMÓVEL	1

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO:

Conforme o **Levantamento de Mercado**, foi realizada a análise das alternativas disponíveis para atender à necessidade de espaço físico da Administração. A escolha da locação de imóvel se justifica pelos seguintes fatores técnicos e econômicos:

1. **Rapidez na Disponibilização:** A locação de um imóvel possibilita a imediata ocupação do espaço, garantindo a continuidade das atividades administrativas sem a necessidade de longos prazos para construção ou aquisição.
2. **Menor Impacto Orçamentário Inicial:** Diferente da aquisição, a locação demanda menor desembolso financeiro inicial, permitindo uma melhor alocação de recursos públicos ao longo do tempo.
3. **Flexibilidade Contratual:** A locação permite ajustes de espaço conforme as necessidades da Administração, viabilizando a realocação ou a rescisão contratual com menor impacto em caso de mudanças estratégicas.

Opção 1: Locação de Imóvel (Opção mais adequada)

- Viabilidade imediata para ocupação.
- Dispensa alto investimento inicial.
- Permite flexibilidade para mudanças futuras.
- Atendimento eficaz à demanda administrativa.

Opção 2: Aquisição de Imóvel

- Elevado custo inicial, impactando o orçamento público.
- Processo burocrático e moroso para a efetivação da compra.
- Falta de flexibilidade caso haja necessidade de mudança de espaço.

Opção 3: Construção de Imóvel Próprio

- Necessidade de alto investimento e prazos longos de execução.
- Risco de atrasos e imprevistos na obra.
- Menor adaptabilidade para eventuais mudanças estruturais ou organizacionais.

6 – ESTIMATIVA DO VALOR POTENCIAL DA CONTRATAÇÃO:

1: Locação de imóvel.

Itens	Preço unitário estimado	Valor total
LOCAÇÃO DE IMÓVEL	R\$ 2.000,00	R\$ 24.000,00

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A presente solução trata da **locação de imóvel** destinado ao funcionamento do **Anexo da secretaria municipal de saúde**, com a finalidade de proporcionar um espaço adequado para o desempenho de suas atividades institucionais, garantindo o cumprimento de suas atribuições legais e regulamentares.

A contratação será realizada em conformidade com a **Lei nº 14.133/2021**, que estabelece normas gerais de licitações e contratos administrativos, bem como o **Decreto Estadual nº 342/2023**, no que se refere ao levantamento de mercado e à justificativa técnica e econômica da solução escolhida.

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO:

A contratação da **locação do imóvel** que servirá para o funcionamento do **anexo da secretaria municipal de saúde**, e será realizada de forma **parcelada**, conforme prevê a **Lei nº 14.133/2021**, especialmente no que se refere ao princípio da economicidade e à eficiência da gestão dos recursos públicos.

O parcelamento se justifica pelos seguintes motivos:

1. **Compatibilidade com a Natureza da Despesa**
 - A locação de imóvel caracteriza-se como uma despesa **de caráter contínuo**, sendo naturalmente vinculada a pagamentos mensais, conforme a prática de mercado e a legislação vigente.
2. **Viabilidade Orçamentária e Financeira**
 - O pagamento parcelado possibilita um melhor **planejamento e distribuição dos recursos públicos**, evitando a necessidade de desembolso único de grande vulto, o que poderia comprometer outras despesas essenciais da Administração.
 - Permite a **previsibilidade no fluxo de caixa**, garantindo a alocação eficiente dos recursos ao longo da vigência do contrato.
3. **Adequação ao Interesse Público**
 - O parcelamento assegura a manutenção do serviço prestado pelo Conselho Municipal de Saúde sem interrupções, garantindo a continuidade das atividades deliberativas, fiscalizatórias e consultivas na área da saúde pública.
 - A periodicidade dos pagamentos minimiza riscos financeiros e permite maior controle sobre a execução do contrato.

Conclusão

Dessa forma, o parcelamento da locação do imóvel **não apenas se alinha às boas práticas de gestão pública**, mas também **assegura o equilíbrio financeiro e a continuidade das atividades da secretaria municipal de saúde**, garantindo a prestação eficiente do serviço à população.

9 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

A locação do imóvel destinado a **secretaria municipal de saúde** tem como principal objetivo garantir um espaço físico adequado para o exercício de suas funções, assegurando **eficiência, acessibilidade e economicidade** na gestão dos recursos públicos, conforme os princípios estabelecidos pela **Lei nº 14.133/2021**.

Os resultados esperados com essa contratação incluem:

1. **Melhoria na Infra-estruturar e Condições de Trabalho**

- Disponibilização de um ambiente físico adequado, seguro e acessível, permitindo que os membros da secretaria municipal de saúde realizem suas atividades com conforto e eficiência.
- Infra-estruturar compatível com as necessidades administrativas, incluindo salas e sanitários acessíveis.
- 2. Continuidade e Qualidade das Atividades**
 - Garantia da operacionalização ininterrupta da secretaria municipal de saúde, assegurando o cumprimento de suas funções consultivas, fiscalizatórias e deliberativas na formulação de políticas públicas de saúde.
 - Melhoria no atendimento ao público e no acesso da sociedade.
- 3. Maior Controle e Eficiência no Uso de Recursos Públicos**
 - Locação planejada e alinhada ao orçamento municipal, evitando gastos excessivos e otimizando a aplicação dos recursos públicos.
 - Contratação dentro dos princípios da **economicidade, eficiência e transparência**, permitindo uma gestão equilibrada dos custos operacionais.
- 4. Atendimento às Normas de Acessibilidade e Segurança**
 - Espaço adequado para atender **pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida**, cumprindo as exigências legais de acessibilidade (NBR 9050).
 - Estrutura física com condições adequadas de segurança, higiene e conforto, promovendo um ambiente saudável para trabalhadores e usuários.

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS:

Para garantir a adequada formalização e execução da locação do imóvel destinado ao **anexo da secretaria municipal de saúde**, a Administração Pública adotará as seguintes providências antes da celebração do contrato:

- 1. Levantamento e Análise de Mercado**
 - Realização de pesquisa de mercado para identificar imóveis compatíveis com os requisitos exigidos, considerando localização, infra-estruturar e custo-benefício.
 - Consulta a possíveis fornecedores, com avaliação da viabilidade econômica e técnica da locação.
- 2. Verificação Jurídica e Documental**
 - Conferência da **regularidade documental** do imóvel e do proprietário/locador, incluindo matrícula atualizada, certidões negativas e comprovação de propriedade.
 - Análise do contrato de locação pelo setor jurídico para assegurar conformidade com a **Lei nº 14.133/2021** e demais normativas aplicáveis.
- 3. Vistoria Técnica do Imóvel**
 - Inspeção prévia do imóvel por equipe técnica para avaliar **condições estruturais, instalações elétricas, hidráulicas, acessibilidade e segurança**.
 - Emissão de relatório técnico atestando a adequação do imóvel às necessidades do Conselho Municipal de Saúde.
- 4. Capacitação de Servidores para Gestão e Fiscalização do Contrato**

- Designação formal de **gestor e fiscais do contrato**, conforme exigido pela Lei nº 14.133/2021.
- Capacitação dos responsáveis para acompanhamento da execução contratual, fiscalização do cumprimento das cláusulas e adoção de medidas corretivas quando necessário.

5. Elaboração e Aprovação do Instrumento Contratual

- Redação do contrato de locação, contemplando prazos, valores, obrigações das partes e critérios de rescisão.
- Submissão do contrato à análise dos órgãos de controle interno, se necessário.

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES:

A locação do imóvel destinado ao **anexo da secretaria municipal de saúde** pode demandar contratações correlatas ou interdependentes para garantir a plena funcionalidade do espaço e a adequada execução das atividades institucionais. Essas contratações complementares poderão incluir:

1. Serviços de Manutenção e Adequação do Imóvel

- Pequenas adaptações estruturais, caso necessário, para adequação às normas de acessibilidade e segurança.
- Manutenção preventiva e corretiva das instalações elétricas, hidráulicas e de climatização.

2. Fornecimento de Mobiliário e Equipamentos

- Aquisição ou locação de móveis (mesas, cadeiras, armários, estações de trabalho) para o funcionamento administrativo.
- Equipamentos de informática (computadores, impressoras, internet, telefonia) para suporte às atividades do Conselho.

3. Serviços de Limpeza e Conservação

- Contratação de empresa especializada para manutenção da higiene e conservação do imóvel, garantindo condições adequadas de uso.

4. Segurança e Monitoramento

- Eventual necessidade de serviços de segurança patrimonial ou sistema de monitoramento por câmeras para proteção do espaço e dos documentos armazenados.

5. Gestão e Administração do Contrato de Locação

- Capacitação contínua dos servidores responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato, conforme exigido pela **Lei nº 14.133/2021**.

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS:

A locação do imóvel para sediar o **da secretaria municipal de saúde** deverá considerar aspectos ambientais, visando minimizar impactos negativos e promover práticas sustentáveis, em conformidade com as diretrizes da **Lei nº 14.133/2021** e normas ambientais vigentes.

13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A viabilidade da contratação da locação do imóvel para o anexo da secretaria municipal de saúde foi analisada sob os aspectos técnico, jurídico, econômico e administrativo, em

conformidade com a Lei nº 14.133/2021. Do ponto de vista técnico, a locação se mostra adequada por proporcionar um espaço estruturado para as atividades do anexo da secretaria municipal de saúde, garantindo infra-estrutura apropriada para reuniões, atendimento ao público e atividades administrativas, além de atender às exigências de acessibilidade e segurança. No aspecto jurídico, a contratação está fundamentada na legislação vigente e será formalizada mediante contrato devidamente instruído com documentos que assegurem a regularidade do imóvel e do locador.

Sob o ponto de vista econômico e orçamentário, a locação é uma alternativa viável, pois permite o uso eficiente dos recursos públicos, evitando um alto desembolso inicial, como ocorreria na aquisição de um imóvel, e garantindo previsibilidade de gastos por meio do parcelamento dos pagamentos. Além disso, o aluguel possibilita maior flexibilidade contratual, permitindo a adaptação às necessidades futuras do anexo da secretaria municipal de saúde. No aspecto administrativo, a contratação seguirá todas as diretrizes legais, incluindo levantamento de mercado, vistoria técnica do imóvel e capacitação dos servidores responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato, assegurando a correta execução da locação.

Dessa forma, a locação do imóvel é viável e vantajosa, garantindo um espaço adequado para o funcionamento do Conselho Municipal de Saúde, alinhando eficiência, economicidade e cumprimento das normas legais.

Nossa Senhora da Glória – Se, 11 de março de 2025.

SAMARA ARAGÃO ANDRADE
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE

AKALIEL LIMA ALMEIDA SANTOS
ASSESSOR DE COMPRAS