

ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES - ETP

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

1.1. Demanda/necessidade: Instalação em espaço físico do Conselho Municipal de Saúde da **SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE NOSSA SENHORA DA GLÓRIA/SE**.

1.2. A contratação ora proposta se justifica em razão da **SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE NOSSA SENHORA DA GLÓRIA/SE** não dispor de um espaço melhor localizado para disponibilização dos serviços em saúde, entre outros que demandam de um espaço apropriado para serem realizados com a maior maestria possível.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL:

2.1. A contratação está prevista no Plano Anual de Contratações - PCA de 2025, sob o DFD abaixo, o que indica alinhamento com o planejamento da Administração.

ELEMENTO	SUBELEMENTO DA DESPESA	DFD Nº	UG	UO
3390.3600	3390.3614 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	14	4000	2006

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS:

3.1. O imóvel deve conter, no mínimo, as seguintes características:

- Um salão;
- Local com forro em gesso em perfeito estado;
- Pintura em perfeito estado;
- Um banheiro social.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:

Opção 1:

ITENS	QUANTIDADE
LOCAÇÃO DE IMÓVEL	1

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

5.1. 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:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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:

6.1. Locação de imóvel:

ITENS	PREÇO UNITÁRIO ESTIMADO	VALOR TOTAL
LOCAÇÃO DE IMÓVEL	R\$ 1.000,00	R\$ 12.000,00

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

7.1. A presente solução trata da **locação de imóvel** destinado ao funcionamento do **Conselho Municipal de Saúde da SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE NOSSA SENHORA DA GLÓRIA/SE**, com a finalidade de proporcionar um espaço adequado para o desempenho de suas atividades institucionais, garantindo o cumprimento de suas atribuições legais e regulamentares.

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

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO:

8.1. A contratação da **locação do imóvel** que servirá para o funcionamento do **Conselho Municipal de Saúde** 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.

8.2. 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.

8.3. Conclusão

8.3.1. 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 do Conselho Municipal de Saúde, garantindo a prestação eficiente do serviço à população.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

9.1. A locação do imóvel destinado ao **Conselho 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 do Conselho realizem suas atividades com conforto e eficiência.
- Infra-estruturar compatível com as necessidades administrativas, incluindo salas de reunião, recepção, sanitários acessíveis e rede lógica para conectividade.

2. Continuidade e Qualidade das Atividades do Conselho

- Garantia da operacionalização ininterrupta do Conselho 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 às reuniões e deliberações do Conselho.

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:

10.1. Para garantir a adequada formalização e execução da locação do imóvel destinado ao **Conselho 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, infraestrutura 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:

11.1. A locação do imóvel destinado ao **Conselho 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:

12.1. A locação do imóvel para sediar o **Conselho 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:

13.1. A viabilidade da contratação da locação do imóvel para o Conselho 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 Conselho, garantindo infraestrutura 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.

13.2. 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 Conselho. 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.

13.3. 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, 03 de fevereiro de 2025.



SAMARA ARAGÃO ANDRADE
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE

AKALIEL LIMA ALMEIDA SANTOS
ASSESSOR DE COMPRAS