



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE CAPIM GROSSO
RUA LUIZ GONZAGA, S/N – CEP: 44695-000
NOVO HORIZONTE – CAPIM GROSSO – BAHIA
CNPJ: 11.390.971/0001-01

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO E OBJETO

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) têm por finalidade identificar o(s) problema(s) e estudar a(s) solução(ões) aplicável(eis), por meio da documentação e reunião de elementos técnicos, mercadológicos, econômicos e ambientais necessários e suficientes para permitir a escolha de solução adequada para a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA AIRTON SENNA , SÃO LUIZ, NO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO/BA, DESTINADO Á INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA CANTINA CENTRAL, PARA PREPARAÇÃO DE REFEIÇÕES DESTINADO AOS PROFISSIONAIS QUE ATUAM NA UPA 24H DESTE MUNICÍPIO VISANDO ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE SAÚDE DE CAPIM GROSSO**, possibilitando ainda, na hipótese de conclusão pela viabilidade da solução escolhida, fundamentar a elaboração do respectivo PROJETO BÁSICO, à luz do disposto no art. 6º, inc. XV, XX e XXV da Lei nº 14.133/2021, bem como, o Decreto Municipal nº 086/2023.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA

A Secretaria Municipal de Saúde de Capim Grosso/BA, justifica a contratação para locação de imóvel localizado na Avenida Airton Senna, São Luiz, no município de Capim Grosso/BA, destinado à instalação e funcionamento da Cantina Central, para preparação de refeições visando atender aos profissionais da UPA 24H deste município, sendo necessário que a prefeitura conte com uma estrutura adequada para o preparo e fornecimento das refeições.

A locação de um imóvel adequado para o funcionamento da Cantina Central permitirá que a prefeitura ofereça uma alimentação de melhor qualidade, com maior variedade de alimentos e mais nutritiva. A locação de um imóvel adequado permitirá que a prefeitura centralize a produção da alimentação, o que facilitará a gestão e o controle do fornecimento.

Além disso, a locação de um imóvel adequado também permitiria que a prefeitura otimizasse o uso dos recursos públicos, pois não seria necessário realizar investimentos na construção ou reforma de um imóvel próprio. O imóvel deve estar localizado em uma área central, de fácil acesso para o transporte das refeições, o imóvel também deve ter área suficiente para acomodar as instalações necessárias para o preparo e armazenamento das refeições.

O imóvel deve contar com infraestrutura adequada, como água, esgoto, energia elétrica e internet que possibilitam a alimentação seja preparada de forma adequada, com qualidade e segurança. Os preços também devem ser compatíveis com o orçamento do mercado.

Portanto, a contratação para locação de imóvel para funcionamento da Cantina Central é uma medida necessária para garantir o cumprimento da legislação, melhorar a qualidade da alimentação e aumentar a eficiência da gestão. Cabe ressaltar, que já existe um imóvel locado há mais de dois anos



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE CAPIM GROSSO
RUA LUIZ GONZAGA, S/N – CEP: 44695-000
NOVO HORIZONTE – CAPIM GROSSO – BAHIA
CNPJ: 11.390.971/0001-01

com toda a infraestrutura necessária e que atende de forma satisfatória o objetivo do funcionamento da Cantina Central.

ITEM	QUANT	UNID	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
01	12	Meses	1) Imóvel com construção em alvenaria de bloco, fundação e estruturas em concreto estrutural, prédio com 370,00m² de área por pavimento, estrutura em parede estrutural, cobertura com telha cerâmica, forro em gesso liso, pintura látex PVA, esquadrias em madeira, vidro e alumínio e piso cerâmico. 2) Estar localizado na Avenida Airton Senna, São Luiz, Capim Grosso/Ba, com disponibilidade de água, energia elétrica, rede de internet, esgotamento sanitário, iluminação pública, drenagem e pavimentação; 3) O imóvel deverá ter conter no mínimo, 07 cômodos, incluindo salas, 02 banheiros, área externa e espaço amplo para acesso dos veículos que faz o transporte das refeições e comportar em média 31 funcionários.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A Lei Federal nº 14.133/21, teve a sua vigência iniciada recentemente, ocorrendo que, o Plano de Contratação Anual, ainda será regulamentado e, iniciada a sua elaboração, conforme, atendimento à referida legislação, sendo que, mesmo assim, a futura realização da contratação/despesa, pode constar no Plano de Contratações Anual, tendo em vista que se trata de uma despesa de rotina e/ou recorrente, a depender do caso.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Em consonância com a legislação e normas que regulam o processo de contratação e visando a racionalização e eficácia da gestão, controle e fiscalização contratual, o contratado deve seguir alguns requisitos básicos, como:

- 1. Localização estratégica:** O imóvel deve estar situado em uma área de fácil acesso e que proporcione rápido deslocamento das refeições preparadas para os profissionais plantonistas da UPA 24H.
- 2. Infraestrutura adequada:** O imóvel precisa oferecer condições estruturais que atendam às necessidades para o funcionamento da cantina central, comportando todos os utensílios necessários para a higienização dos alimentos, assim como suporte para a refrigeração dos itens perecíveis.



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE CAPIM GROSSO
RUA LUIZ GONZAGA, S/N – CEP: 44695-000
NOVO HORIZONTE – CAPIM GROSSO – BAHIA
CNPJ: 11.390.971/0001-01

3. Dimensionamento do espaço: O imóvel deve possuir a metragem suficiente para abrigar as atividades operacionais da cantina, bem como espaço suficiente para armazenagem dos itens utilizados no preparo dos alimentos, além de possuir espaço para estacionamento dos carros que farão o transporte das refeições para os profissionais da UPA 24H.

4. Condições de manutenção: O imóvel deve apresentar boas condições de conservação e manutenção, com serviços regularizados de água, energia, telefonia e internet, de modo a garantir o pleno funcionamento das atividades da cantina central.

5. Conformidade com Normas de Acessibilidade: Garantir a conformidade do imóvel com as normas de acessibilidade, para assegurar a igualdade de oportunidades no acesso e utilização das instalações por todas as pessoas, incluindo aquelas com mobilidade reduzida.

6. Documentação Legal e Regularidade Fiscal: O imóvel proposto deve possuir toda a documentação legal em dia, incluindo escritura, registro, e demais certidões pertinentes. Além disso, a locação deve ser efetuada de acordo com a legislação vigente, respeitando as exigências fiscais e tributárias.

7. Cláusulas Contratuais Específicas para Manutenção e Assistência Técnica: O contrato de locação deve conter cláusulas específicas que definam as responsabilidades e obrigações tanto do locador quanto do locatário em relação à manutenção preventiva e corretiva do imóvel. Essas cláusulas visam garantir a preservação das condições estruturais ao longo do período de locação.

8. Transparência e Conformidade com a Lei 14.133/2021: O processo de contratação deve ser conduzido com total transparência, observando as diretrizes estabelecidas na Lei 14.133/2021, que regulamenta os procedimentos de contratação pela administração pública. Todos os passos do processo devem ser realizados de acordo com as normas legais, assegurando a conformidade e legalidade do procedimento.

Ao atender a esses requisitos, a contratação para locação de imóvel para o funcionamento da Cantina Central visa assegurar a economicidade e o melhor aproveitamento dos recursos disponíveis, promovendo um ambiente adequado para o desenvolvimento das atividades de preparo e distribuição das refeições para os profissionais da UPA 24H contribuindo para a efetividade das ações do Fundo Municipal de Saúde.

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

4.1 A locação de um imóvel por um período de 12 (doze) meses, proporciona estabilidade e continuidade às operações/serviços da Cantina Central, tendo em vista que, se trata de uma locação que irá atender as necessidades dos profissionais que atuam na UPA 24h..

4.2 Durante esse período, não haverá interrupções abruptas devido a questões relacionadas à disponibilidade do espaço físico, permitindo que as atividades planejadas sejam executadas de forma ininterrupta.

4.3 O período de 12 meses é considerado um prazo razoável e estável do ponto de vista financeiro e orçamentário do município.

4.4 Custos de desmobilização e restituição: O custo de desmobilização incluirá despesas como a devolução do imóvel em condições adequadas de uso, reparos necessários para restaurar o imóvel ao estado original (caso haja danos causados durante a ocupação), pagamento de multas contratuais por rescisão antecipada, e eventual pagamento de indenização ao locador



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE CAPIM GROSSO
RUA LUIZ GONZAGA, S/N – CEP: 44695-000
NOVO HORIZONTE – CAPIM GROSSO – BAHIA
CNPJ: 11.390.971/0001-01

por quebra de contrato.

4.5 Custo mensal de locação: consta no item 06.

4.6 Custo de adaptação: não será necessário.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

A pesquisa de mercado não fora realizada em Painel de Preços Públicos do Governo Federal, nos bancos de preços públicos e no PNCP, tendo em vista que, tal valor estimado fora balizado, mediante, laudo de avaliação do imóvel, a ser locado.

O levantamento de mercado se configura como um passo fundamental nesse processo, uma vez que possibilita a análise detalhada e criteriosa do cenário de fornecedores, serviços e produtos disponíveis no mercado. Entretanto, nesta etapa, o § 4º do Art. 23 e o Art. 72 e 74 da Lei nº14.133/2021, oferece subsídios para a comprovação da inviabilidade de competição, mostrando que o objeto a ser contratado possui características singulares que o torna único para atender às demandas específicas do órgão contratante.

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado para atender à demanda é de **R\$ 6.195,72 (Seis mil, cento e noventa e cinco reais e setenta e dois centavos)**.

Os valores estimados são de acordo com o laudo de avaliação onde comprova os preços praticados no município, Capim Grosso-BA.

O valor destinado ao aluguel do imóvel para a cantina central, com 30% sendo direcionado à Saúde, é fundamental para garantir o funcionamento adequado da unidade de pronto-atendimento (UPA 24h). é essencial que haja um espaço adequado para fornecer alimentação aos funcionários da UPA, mantendo assim a qualidade dos serviços prestados. Portanto, o investimento nesse aluguel é justificado pela necessidade de garantir o acesso à alimentação em um ambiente de saúde, contribuindo para o cuidado e bem-estar dos profissionais da UPA 24h. O valor do aluguel reflete essa importância, assegurando recursos adequados para manter o fornecimento de refeições essenciais na unidade de saúde.

LOTE	Cód. CATSER	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	UNID	QUANT.	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
1	4316	locação de imóvel, para funcionamento da Cantina Central para preparo e distribuição de refeições para os profissionais da UPA 24h do município de Capim Grosso-Bahia	Mês	12	R\$ 516,31	R\$ 6.195,72
TOTAL:						R\$ 6.195,72

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE CAPIM GROSSO
RUA LUIZ GONZAGA, S/N – CEP: 44695-000
NOVO HORIZONTE – CAPIM GROSSO – BAHIA
CNPJ: 11.390.971/0001-01

A proposta de solução envolve a contratação de locação de imóvel, para funcionamento da Cantina Central, reflete o compromisso do Fundo Municipal de Saúde de Capim Grosso com a alimentação e bem-estar dos profissionais da UPA 24H. Esta iniciativa abrange não apenas a seleção de um espaço adequado, mas também considera as exigências legais relacionadas à manutenção e assistência técnica, conforme estabelecido pela legislação vigente.

De acordo com o Art. 3º do Decreto Municipal nº 086/2023, a Administração Pública municipal direta, autárquica e fundacional poderá firmar contratos de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:

I - locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros, conforme, o caso.

II - locação com facilities: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

III - locação built to suit - BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Neste momento, é importante ressaltar que há um imóvel em construção destinado ao funcionamento da cantina central. No entanto, é importante destacar que a obra ainda não foi concluída. Considerando que o serviço de alimentação não pode ser interrompido, é fundamental buscar alternativas temporárias para garantir a continuidade do atendimento até que a construção seja finalizada.

Considerando que o Fundo Municipal de Saúde não dispõe de recursos suficientes para compra do imóvel e a modalidade de locação sob medida não é opção viável no momento, pois necessitaria de tempo considerável para construção do imóvel, que implicaria na interrupção dos serviços ofertados pela mesma.

Logo, conclui-se que a locação do imóvel, será a solução mais viável para o momento, destinando-o ao funcionamento das atividades desta Secretaria, levando em consideração a **inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis** no quadro do patrimônio do município. Dada a consulta de imóveis públicos inexistentes, constatou-se também a ausência de imóveis que pudessem ser compartilhados com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública municipal, dada a natureza do serviço a ser executado, cujo propósito é proporcionar o preparo eficiente das refeições dos profissionais da UPA 24h.



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE CAPIM GROSSO
RUA LUIZ GONZAGA, S/N – CEP: 44695-000
NOVO HORIZONTE – CAPIM GROSSO – BAHIA
CNPJ: 11.390.971/0001-01

É importante frisar que o imóvel, objeto da locação, já funciona como Cantina Central há mais de 02 (dois) anos, e que de acordo com a demandante o mesmo atende as finalidades precípuas da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades citadas, além de já possuir toda infraestrutura necessária.

Dessa forma, a solução encontrada que abrange todos esses aspectos foi a contratação de locação de imóvel, por meio da **contratação direta**, sendo esta, inexigível de licitação, conforme o artigo 74 inciso V, da Lei nº 14.133/2021, cujas características de instalações e localização torna necessária sua escolha, Marçal Justen Filho esclarece que *"será cabível a contratação direta nas hipóteses em que se evidenciar que um determinado imóvel apresenta atributos altamente diferenciados em face dos demais"*.¹

¹ Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei n. 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. pág. 999.

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Em razão das características do objeto, haja vista que, se trata de um único serviço e indivisível, portanto, NÃO SE APLICA o parcelamento.

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação para locação de um imóvel em Capim Grosso – Bahia, para funcionamento de uma Cantina Central para preparo e fornecimento de refeições para os profissionais da UPA 24h, apresenta uma série de vantagens em termos de economicidade e melhor aproveitamento dos recursos disponíveis.

Em primeiro lugar, a locação de um imóvel adequado para abrigar a Cantina Central permitirá a otimização dos recursos humanos, uma vez que os funcionários poderão atuar de maneira mais eficiente e estratégica no preparo das refeições, atendendo de forma mais eficaz à demanda, garantindo aos profissionais da saúde uma alimentação de qualidade.

Além disso, a contratação da locação de um imóvel possibilita um melhor aproveitamento dos recursos materiais, uma vez que o local poderá ser estrategicamente planejado e equipado de acordo com as necessidades específicas da Cantina Central, garantindo melhores condições de trabalho para os profissionais.

Em termos de economicidade, a locação de um imóvel para a cantina central representa uma alternativa mais vantajoso visto que existe uma obra em andamento para o atendimento deste fim. Isso possibilita uma alocação mais eficiente dos recursos financeiros disponíveis, otimizando os investimentos na obra.



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE CAPIM GROSSO
RUA LUIZ GONZAGA, S/N – CEP: 44695-000
NOVO HORIZONTE – CAPIM GROSSO – BAHIA
CNPJ: 11.390.971/0001-01

Portanto, a contratação para locação de um imóvel para funcionamento da Cantina Central no município de Capim Grosso – Bahia, representa uma ação estratégica que visa promover uma gestão eficiente dos recursos públicos, garantindo um melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, e, conseqüentemente, um atendimento mais eficiente e eficaz aos profissionais da saúde que atuam na UPA 24h do município.

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel deve estar em ótimo estado de serviço e utilização para o uso a que se destina, de forma a garantir as condições o bom funcionamento das atividades desenvolvidas pela Secretaria de Saúde durante a vigência do Contrato.

Ademais, pela característica do objeto aqui tratado, a capacitação de servidores públicos é fundamental, para a realização da fiscalização e gestão contratual do referido objeto, assim como em qualquer área de compras públicas. Isso garante que os funcionários tenham o conhecimento e as habilidades necessárias para entender os processos de contratação, avaliar contratos, garantir a qualidade dos serviços prestados e evitar irregularidades.

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não se faz necessário proceder a outras contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda, visto que a locação do imóvel atenderá toda necessidade existente

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS

A CONTRATADA deverá atender, no que couber, os critérios de sustentabilidade ambiental previstos na Lei Federal 14.133 de 01 de abril de 2021.

O funcionamento da Cantina Central pode gerar uma série de impactos ambientais, dentre eles o aumento da poluição: o funcionamento da Cantina Central pode gerar poluição, pois o preparo dos alimentos envolve o uso de equipamentos e produtos químicos.

Aumento do consumo de energia: o funcionamento da Cantina Central pode aumentar o consumo de energia, pois os equipamentos utilizados no preparo dos alimentos consomem energia elétrica.

Aumento da geração de resíduos: o funcionamento da Cantina Central pode gerar resíduos, como embalagens, restos de alimentos e águas residuais.

Nota: Vale lembrar que a promoção do desenvolvimento nacional sustentável é um dos princípios expressos das licitações públicas, conforme previsto no Art. 5º da Lei 14.133/2021.

13 – ANÁLISES DE RISCOS



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE CAPIM GROSSO
RUA LUIZ GONZAGA, S/N – CEP: 44695-000
NOVO HORIZONTE – CAPIM GROSSO – BAHIA
CNPJ: 11.390.971/0001-01

MATRIZ DE RISCO				
Ordem	Tipo de Risco	Dano	Ação Preventiva	Probabilidade/impacto
1	Possibilidade de haver outro imóvel com as mesmas características no município	Necessidade de realização de chamada pública e, não aquisição, por meio de inexigibilidade	Verificação e emissão de documentos comprobatórios de único imóvel com as características desejadas	Probabilidade: () Inexistente (x) Baixa () Média () Alta Impacto: () Inexistente (x) Baixa () Média () Alta
2	Imóvel sem registro/matricula legal	Impossibilidade de prosseguimento do processo administrativo e futura aquisição	Análise minuciosa da documentação legal do imóvel, junto aos órgãos competentes	Probabilidade: (x) Inexistente () Baixa () Média () Alta Impacto: (x) Inexistente () Baixa () Média () Alta
3	Dívidas do imóvel, junto às concessionárias de água e energia elétrica, bem como, dívidas de IPTU	Possibilidade de ausência/corte de água e energia elétrica, bem como, processo junto ao Município, por falta de pagamento de IPTU	Solicitação de apresentação de certidões negativas de débitos anteriores	Probabilidade: () Inexistente (x) Baixa () Média () Alta Impacto: () Inexistente (x) Baixa () Média () Alta
4	Estrutura depreciação do imóvel	Possibilidade de estrutura antiga, desgastada e, com muitos serviços de reforma e adaptação a serem realizados	Elaboração de Laudo Técnico de Vistoria do Imóvel, por profissional da área de engenharia	Probabilidade: () Inexistente (x) Baixa () Média () Alta Impacto: () Inexistente (x) Baixa () Média () Alta
5	Possibilidade do inquilino atual ter o direito de preferência na compra.	Possibilidade de interferência e atraso na negociação/aquisição do imóvel	Verificação da existência do fato, junto aos proprietários	Probabilidade: () Inexistente () Baixa (x) Média () Alta Impacto: () Inexistente () Baixa (x) Média () Alta
6	Custo de adaptação e reformas necessárias para a implantação do empreendimento	Atraso nas obras de adaptação e reforma, por ausência de recursos financeiros	Possibilidade de celebração de convênio, junto ao Governo do Estado da Bahia, visando o	Probabilidade: () Inexistente (x) Baixa () Média () Alta Impacto: () Inexistente (x) Baixa



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE CAPIM GROSSO
RUA LUIZ GONZAGA, S/N – CEP: 44695-000
NOVO HORIZONTE – CAPIM GROSSO – BAHIA
CNPJ: 11.390.971/0001-01

			arrendamento futuro do imóvel, incidindo nos serviços de adaptação e reformas, bem como, gestão, administração e estrutura de equipamentos e mão de obra	() Média () Alta
7	Ausência de autorização legal para a aquisição do imóvel	Impossibilidade da aquisição sem a devida autorização legal	Existência de autorização legislativa.	Probabilidade: (x) Inexistente () Baixa () Média () Alta Impacto: (x) Inexistente () Baixa () Média () Alta
8	Ausência de recursos financeiros para honrar as despesas da futura aquisição do imóvel	Não havendo recursos financeiros disponíveis, a compra não poderá ser executada	Possibilidade de pagamento parcelado, com recursos financeiros do Tesouro Municipal ou pagamento integral com recursos advindos de alienação de imóveis inservíveis	Probabilidade: () Inexistente () Baixa (x) Média () Alta Impacto: () Inexistente () Baixa (x) Média () Alta

14 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Diante dos motivos expostos, a contratação da locação de imóvel, para o funcionamento da Cantina Central, é fundamental para atender às necessidades da Secretaria de Saúde, no que concerne à alimentação dos profissionais da saúde da UPA 24h sendo assim, esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

Capim Grosso – BA, 19 de fevereiro de 2024

Debora Oliveira de Matos

DEBORA OLIVEIRA DE MATOS
Coordenadora da UPA
Responsável pela elaboração do ETP