



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, CEP: 44.823-771
Novo Horizonte - Capim Grosso - Bahia
CNPJ. 13.230.982/0001-50

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 PARA A INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO ALMOXARIFADO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO NO DISTRITO DE PEDRAS ALTAS, VISANDO ATENDER ÀS NECESSIDADES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO – BA**, 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. XX e XXV da Lei nº 14.133/2021, bem como, o Decreto Municipal nº 086/2023

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA

A locação de imóvel para instalação e funcionamento do Almojarifado da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo no Distrito de Pedras Altas, no município de Capim Grosso – BA, justifica-se pela necessidade de otimizar as ações operacionais e logísticas da Secretaria, considerando a distância aproximada de 20 km da sede do município.

Devido a essa distância, o deslocamento constante de materiais, equipamentos e equipes entre a sede e o distrito tem causado dificuldades no andamento das atividades de manutenção urbana, coleta de resíduos, limpeza pública, conservação de praças e áreas verdes, bem como na execução de serviços ambientais locais. A ausência de um ponto de apoio estruturado na localidade compromete a agilidade das operações e gera aumento de custos logísticos e de transporte.

A instalação de um almoxarifado no próprio Distrito de Pedras Altas permitirá o armazenamento adequado de materiais, ferramentas e insumos, além de servir como base de apoio para as equipes de trabalho, favorecendo o planejamento e a execução das ações da Secretaria com maior eficiência e economia.

Dessa forma, a locação mostra-se uma medida estratégica e necessária para garantir a continuidade e a melhoria dos serviços prestados à população local, promovendo uma gestão mais ágil e descentralizada. A contratação fundamenta-se nos princípios da eficiência, economicidade e interesse público, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, assegurando o uso racional dos recursos públicos e a melhoria da infraestrutura operacional da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo.

ITEM	QUANT	UNID	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
01	12	Meses	1) O imóvel deverá ser construído em alvenaria de bloco, com fundação e estruturas em concreto estrutural, imóvel de pavimento térreo, com aproximadamente 55,00 M ² , estrutura em paredes cerâmica, superfície superior da edificação em telhado de fibrocimento, com forro, com pintura látex, sem janelas e piso em granilite polido; 2) Estar localizado no Distrito de Pedras Altas, com disponibilidade de água, energia elétrica, rede de internet,



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, CEP: 44.823-771

Novo Horizonte - Capim Grosso - Bahia

CNPJ. 13.230.982/0001-50

			esgotamento sanitário, iluminação pública, drenagem e pavimentação;
			3) O imóvel deverá conter espaço amplo e suficiente para a guarda e distribuição de materiais e insumos da secretaria, o imóvel deverá ter ainda dois banheiros e no mínimo dois acessos.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A Lei Federal nº 14.133/21 encontra-se em vigor desde 2021, o Plano de Contratação Anual ainda será regulamentado e iniciado, conforme as disposições da referida legislação. Ainda assim, a futura realização da contratação/despesa poderá constar no Plano de Contratações Anual, tendo em vista tratar-se de uma despesa de rotina e recorrente.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para viabilizar a locação do imóvel destinado à instalação e funcionamento do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo no Distrito de Pedras Altas, serão observados os seguintes requisitos técnicos, administrativos e legais, conforme a Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis à Administração Pública:

- 1. Adequação do Imóvel:** O imóvel deve possuir estrutura física compatível com as atividades de armazenamento e apoio logístico da Secretaria, garantindo espaço suficiente para depósito de materiais, ferramentas, equipamentos e insumos. Deve estar localizado no **Distrito de Pedras Altas**, em área de fácil acesso para veículos de carga e transporte, permitindo o deslocamento eficiente das equipes operacionais. O imóvel deve apresentar condições adequadas de segurança, ventilação, iluminação, piso resistente e cobertura íntegra, assegurando a preservação dos materiais armazenados. Deve atender às normas de segurança, higiene e acessibilidade, conforme a legislação vigente e as orientações técnicas municipais.
- 2. Regularidade Documental do Proprietário:** Apresentação de documentos comprobatórios da propriedade ou posse legítima do imóvel. Comprovação de regularidade fiscal e trabalhista, nos termos do **art. 62 da Lei nº 14.133/2021**. Certidão negativa de débitos municipais, estaduais e federais.
- 3. Condições Contratuais e Administrativas:** Elaboração de projeto básico descrevendo detalhadamente o objeto, os requisitos técnicos do imóvel, o valor estimado e as condições de locação. Realização de vistoria técnica prévia para verificar a adequação do imóvel às necessidades da Secretaria.

Esses requisitos garantem que a locação seja realizada de forma legal, transparente e eficiente, atendendo às necessidades operacionais da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo e contribuindo para o fortalecimento da infraestrutura pública no Distrito de Pedras Altas.

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel situado no Distrito de Pedras Altas, destinado à instalação e funcionamento do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Meio Ambiente



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, CEP: 44.823-771

Novo Horizonte - Capim Grosso - Bahia

CNPJ. 13.230.982/0001-50

e Urbanismo de Capim Grosso – BA, com o propósito de atender às demandas operacionais e logísticas desta pasta.

A criação de um almoxarifado no referido distrito justifica-se pela necessidade de descentralização das atividades administrativas, considerando que Pedras Altas está localizada a aproximadamente 20 km da sede do município, o que torna essencial a existência de um espaço próprio para armazenamento e gestão de materiais, equipamentos e insumos utilizados nas ações de manutenção urbana, limpeza pública, coleta seletiva e demais serviços executados pela Secretaria.

O imóvel será utilizado como base de apoio para as equipes operacionais, permitindo o armazenamento seguro de ferramentas, equipamentos e materiais de uso contínuo, além de funcionar como ponto de referência administrativa para o controle e distribuição de recursos. A medida visa otimizar o tempo de resposta às demandas locais, reduzir custos com deslocamentos diários e garantir maior eficiência na execução das atividades de zeladoria e conservação ambiental do distrito.

A locação será formalizada **pelo período de 12 (doze) meses**, podendo ser renovada conforme a necessidade administrativa e a legislação vigente, assegurando a continuidade das atividades essenciais da Secretaria e o adequado planejamento orçamentário.

O imóvel selecionado apresenta estrutura física compatível com as finalidades pretendidas, dispondo de área coberta, ventilação adequada, instalações elétricas e hidráulicas em boas condições, bem como espaço suficiente para o armazenamento de materiais e circulação de servidores.

Do ponto de vista técnico e financeiro, a locação configura-se como uma solução economicamente viável e funcional, tendo em vista a inexistência de imóveis públicos disponíveis no distrito que atendam às especificações necessárias. Assim, a contratação contribuirá diretamente para o fortalecimento da infraestrutura operacional da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo, garantindo melhores condições de trabalho, eficiência administrativa e maior agilidade na prestação dos serviços públicos à comunidade local.

Custos Envolvidos na Locação

a) Custo mensal de locação: O valor mensal foi estabelecido com base em laudo técnico de avaliação e pesquisa de mercado local, considerando imóveis com características semelhantes na região. O valor mensal está detalhado no item 06 deste Estudo Técnico Preliminar.

b) Custos de desmobilização e restituição: Ao término do contrato, poderão ser previstas despesas relacionadas à devolução do imóvel em condições equivalentes às recebidas, incluindo reparos simples ou limpeza final, caso necessário. Em caso de rescisão antecipada, aplicam-se as penalidades previstas contratualmente.

c) Custo de adaptação: Considerando que o imóvel ainda será selecionado, não é possível afirmar, neste momento, a necessidade de adaptações ou melhorias estruturais. A obrigatoriedade de eventuais intervenções será definida após vistoria técnica no espaço a ser locado, a fim de verificar se atende integralmente às especificações e condições necessárias para o pleno desenvolvimento das atividades previstas. Caso o imóvel já se apresente adequado às finalidades e requisitos estabelecidos, não haverá necessidade de ajustes, evitando custos adicionais.

4.1 Memorial de Cálculo

A estimativa do valor total da locação foi calculada conforme os seguintes parâmetros:



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO
Praça Nove de Maio, S/N, CEP: 44.823-771
Novo Horizonte - Capim Grosso - Bahia
CNPJ. 13.230.982/0001-50

- **Valor mensal de locação:** R\$ 400,00 (quatrocentos reais);
- **Duração do contrato:** 12 (doze) meses;
- **Valor total estimado:** R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais).

A locação do imóvel no Distrito de Pedras Altas constitui medida essencial para o fortalecimento das ações desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo de Capim Grosso – Bahia, assegurando a existência de um espaço físico adequado para o armazenamento, organização e controle de materiais, equipamentos e insumos utilizados nas atividades de manutenção urbana e ambiental.

Dessa forma, a locação do imóvel atende plenamente aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público, previstos na Lei nº 14.133/2021, reforçando o compromisso da Administração Municipal com a melhoria contínua da infraestrutura e da qualidade dos serviços prestados à população de Capim Grosso – BA.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado constitui uma etapa fundamental no planejamento das contratações públicas, conforme estabelece a **Lei nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos)**. Essa fase tem por objetivo assegurar que a locação do imóvel destinada à instalação e funcionamento do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo de Capim Grosso – BA seja conduzida de forma técnica, transparente e economicamente vantajosa para a Administração Pública, garantindo o uso eficiente dos recursos públicos.

Considerando a necessidade de um espaço físico adequado no Distrito de Pedras Altas, distante aproximadamente 20 km da sede do município, o levantamento de mercado permite identificar imóveis com estrutura compatível às demandas da Secretaria, bem como verificar a variação de preços praticados no mercado imobiliário local. Essa análise assegura que o imóvel selecionado atenda aos requisitos técnicos e funcionais exigidos, ao mesmo tempo em que o valor locatício esteja em conformidade com os preços médios de mercado, promovendo equilíbrio entre qualidade e economicidade.

A definição do valor de referência é realizada com base em critérios técnicos objetivos, levando em consideração fatores como localização estratégica, condições de conservação, infraestrutura disponível, acessibilidade e adequação às finalidades administrativas e operacionais da Secretaria. O objetivo é garantir que a locação proporcione eficiência na gestão de materiais e equipamentos, sem comprometer o planejamento orçamentário municipal.

O agente responsável pelo levantamento declara que o laudo foi conduzido em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, utilizando metodologias adequadas para a apuração dos valores médios de locação, de modo a respaldar a definição do preço de referência e garantir transparência, lisura e segurança jurídica no processo de contratação.

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado para atender à demanda é de **R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais)**.

Os valores estimados estão de acordo com levantamento de valores médios utilizados no mercado local para imóveis com características e estrutura, mediante especificações discriminada pela secretaria solicitante, que comprovam os preços praticados no município de Capim Grosso-BA. No



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO
Praça Nove de Maio, S/N, CEP: 44.823-771
Novo Horizonte - Capim Grosso - Bahia
CNPJ. 13.230.982/0001-50

valor já estão previstos todos os encargos tributários, como o IPTU, e, demais taxas pertinentes., garantindo que o valor proposto está em conformidade com as condições econômicas locais e compatível com as contratações anteriores realizadas no município, conforme disposto no Art. 23, § 4º da Lei nº 14.133/2021.

LOTE	Cód. CATSER	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	UNID	QUANT.	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
1	4316	Locação de imóvel localizado no Distrito de Pedras Altas para instalação e funcionamento do almoxarifado da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente do Município de Capim Grosso-Bahia.	Mês	12	R\$ 400,00	R\$ 4.800,00
TOTAL:						R\$ 4.800,00

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1. Escolha da Solução

Mediante análise técnica e documentos anexados aos autos do processo administrativo, constatou-se a necessidade de locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo, no Distrito de Pedras Altas, tendo em vista a distância aproximada de 20 km da sede municipal e a ausência de espaço público próprio que atenda às exigências estruturais e operacionais da Secretaria. Inexistindo o imóvel público que atenda aos requisitos definidos, é recomendável a promoção de chamamento público como mecanismo de prospecção de mercado.

Diante desse cenário, verificou-se que a solução mais viável e vantajosa para suprir a demanda por espaço físico é a locação de imóvel particular, conforme previsto no decreto municipal 086/2023 e na Lei nº 14.133/2021, observando-se os princípios da eficiência, economicidade, transparência e interesse público. A locação permitirá a instalação de um ponto de apoio estratégico para armazenamento e gestão de materiais, equipamentos e insumos utilizados nas ações de limpeza pública, manejo ambiental, manutenção urbana e conservação de vias e espaços públicos na região.

7.2. Análise de Outras Soluções e Justificativa da Escolha

Foram analisadas outras alternativas para atender à necessidade da Secretaria, contudo, nenhuma delas se mostrou tecnicamente adequada ou financeiramente viável:

- a) Construção de imóvel próprio:** inviável a curto prazo, pois exigiria alto investimento financeiro e tempo prolongado de execução, além da inexistência de dotação orçamentária específica para essa finalidade.
- b) Utilização de imóveis públicos existentes:** não há imóveis públicos disponíveis, desocupados ou com estrutura compatível no Distrito de Pedras Altas que possam abrigar o almoxarifado, inviabilizando essa opção e a impossibilidade de compartilhamento de imóvel de outros órgãos públicos.

Diante dessas limitações, a locação através de chamamento público se apresenta como a solução mais eficaz, célere e econômica, atendendo de forma imediata às demandas operacionais da pasta.

7.3. Descrição da Solução Adotada



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, CEP: 44.823-771

Novo Horizonte - Capim Grosso - Bahia

CNPJ. 13.230.982/0001-50

A solução adotada consiste na locação de imóvel situado no Distrito de Pedras Altas, que atenda às condições estruturais necessárias para o funcionamento do Almoxarifado da Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo, oferecendo espaço apropriado para o armazenamento de materiais, equipamentos, ferramentas e demais itens de uso contínuo nas atividades urbanísticas e ambientais do município.

Entre os benefícios da solução proposta, destacam-se:

- **Descentralização e eficiência operacional:** o imóvel permitirá o atendimento rápido e eficiente às demandas do distrito e regiões próximas, reduzindo deslocamentos e custos logísticos;
- **Melhor aproveitamento dos recursos públicos:** evita gastos elevados com transporte e armazenamento inadequado, além de proporcionar condições seguras de conservação dos materiais;
- **Rapidez na execução:** a locação de imóvel já existente permite o início imediato das atividades, sem necessidade de obras ou adaptações significativas;
- **Atendimento às normas administrativas:** a contratação observará rigorosamente os dispositivos da Lei nº 14.133/2021, garantindo legalidade, transparência e vantajosidade à Administração Pública.

7.4. Conclusão

A adoção do credenciamento para Chamamento Público representa a **solução mais eficiente, transparente e vantajosa** para a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo de Capim Grosso-BA, viabilizando a obtenção de imóveis de forma ágil e segura, em consonância com os princípios da Administração Pública e a Lei nº 14.133/2021.

Esse modelo garante o atendimento adequado e contínuo das demandas de infraestrutura da Prefeitura Municipal, abrangendo a instalação de um ponto estratégico de apoio para as atividades de manutenção urbana e ambiental.

7.3.5. Caso seja recebida apenas uma proposta para o credenciamento, o imóvel indicado será submetido a **estudo de layout**, a fim de verificar sua adequação aos requisitos mínimos definidos no edital e no regulamento específico.

7.3.6. Caso sejam apresentadas duas ou mais propostas, o estudo de layout será realizado para todas, observando-se o regulamento aplicável.

7.3.7. Com base nos resultados do estudo, a Administração poderá optar por **processo licitatório ou contratação direta**, conforme o caso e os critérios de viabilidade técnica e legal.

7.3.8. Se houver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital, será promovido procedimento licitatório, adotando-se o **critério de menor preço ou maior retorno econômico**, conforme previsto no regulamento.

7.3.9. Na hipótese de existir apenas uma proposta cujas características de localização e estrutura sejam indispensáveis ao interesse público, poderá ser realizada **contratação direta por inexigibilidade de licitação**, desde que observada a devida instrução processual e comprovação da necessidade.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO
Praça Nove de Maio, S/N, CEP: 44.823-771
Novo Horizonte - Capim Grosso - Bahia
CNPJ. 13.230.982/0001-50

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

Com a locação do imóvel destinado à instalação e funcionamento do Almojarifado da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente no Distrito de Pedras Altas, o município de Capim Grosso – BA pretende alcançar resultados concretos que contribuam para a melhoria da gestão administrativa, logística e operacional da referida secretaria.

Entre os principais resultados esperados, destacam-se:

- **Descentralização e otimização da logística de armazenamento:** a instalação do almojarifado em Pedras Altas, distrito localizado a aproximadamente 20 km da sede, proporcionará maior agilidade no armazenamento e distribuição de materiais e equipamentos utilizados nas ações de limpeza pública, manutenção de vias, jardinagem e serviços ambientais da localidade.
- **Aprimoramento da eficiência operacional:** a proximidade do almojarifado com as áreas de atuação permitirá respostas mais rápidas às demandas locais, reduzindo o tempo de deslocamento de equipes e o custo com transporte de insumos.
- **Melhoria nas condições de trabalho:** o imóvel locado garantirá um espaço adequado, seguro e organizado para a guarda e manuseio de materiais, contribuindo para a preservação dos bens públicos e para melhores condições de trabalho dos servidores.
- **Fortalecimento da atuação da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente:** a medida permitirá uma atuação mais estruturada e contínua nas ações de limpeza, paisagismo e conservação urbana no distrito e localidades adjacentes, fortalecendo a presença da administração municipal em áreas mais distantes da sede.
- **Cumprimento dos princípios da administração pública:** a locação observa os princípios da eficiência, economicidade e interesse público, previstos na Lei nº 14.133/2021, assegurando o uso racional dos recursos e a melhoria na prestação dos serviços públicos municipais.

Assim, a presente contratação visa não apenas suprir uma necessidade estrutural, mas também promover o fortalecimento da gestão territorial e ambiental do município, garantindo mais agilidade, organização e eficácia nas ações da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente.

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para viabilizar a locação do imóvel no Distrito de Pedras Altas, destinado à instalação e funcionamento do Almojarifado da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo de Capim Grosso – BA, a Administração Pública Municipal adotará as seguintes providências:

1. **Abertura do Processo de Contratação:** A Administração dará início ao processo administrativo específico, em conformidade com os preceitos da Lei nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), observando os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e transparência. A modalidade de contratação será definida conforme as características e especificidades do objeto, garantindo a seleção da proposta mais vantajosa ao interesse público.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO
Praça Nove de Maio, S/N, CEP: 44.823-771
Novo Horizonte - Capim Grosso - Bahia
CNPJ. 13.230.982/0001-50

2. **Elaboração do Projeto Básico:** Será elaborado Projeto Básico contendo a descrição detalhada das condições da locação, incluindo a justificativa da necessidade do imóvel, os requisitos técnicos e estruturais adequados para o funcionamento do almoxarifado, as condições contratuais, o valor estimado e os critérios de avaliação e aceitação do imóvel. O documento servirá de base para assegurar clareza, transparência e fundamentação técnica em todas as etapas do processo.
3. **Fiscalização e Acompanhamento da Locação:** A Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo designará servidores responsáveis pela fiscalização e acompanhamento da execução contratual.

Essas medidas visam garantir a eficiência, regularidade e transparência do processo de contratação, assegurando que o imóvel locado possua condições adequadas para o armazenamento e gerenciamento de materiais, equipamentos e insumos utilizados nas ações de limpeza, conservação e manutenção urbana no distrito.

O procedimento será conduzido em estrita observância ao art. 18, §1º, inciso X, da Lei nº 14.133/2021, assegurando que a contratação ocorra com base em critérios técnicos, parâmetros objetivos e justificativas fundamentadas, garantindo a viabilidade, adequação e vantajosidade da locação para o interesse público municipal.

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.

A locação do imóvel no Distrito de Pedras Altas para a instalação e funcionamento do almoxarifado da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente não causa impactos significativos ao meio ambiente.

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

MATRIZ DE RISCO				
Ordem	Tipo de Risco	Dano	Ação Preventiva	Probabilidade/impacto



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, CEP: 44.823-771

Novo Horizonte - Capim Grosso - Bahia

CNPJ. 13.230.982/0001-50

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: <input type="checkbox"/> Inexistente <input checked="" type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta Impacto: <input type="checkbox"/> Inexistente <input checked="" type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> 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: <input checked="" type="checkbox"/> Inexistente <input type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta Impacto: <input checked="" type="checkbox"/> Inexistente <input type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> 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: <input type="checkbox"/> Inexistente <input checked="" type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta Impacto: <input type="checkbox"/> Inexistente <input checked="" type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> 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: <input type="checkbox"/> Inexistente <input checked="" type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta Impacto: <input type="checkbox"/> Inexistente <input checked="" type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> 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: <input type="checkbox"/> Inexistente <input type="checkbox"/> Baixa <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta Impacto: <input type="checkbox"/> Inexistente <input type="checkbox"/> Baixa <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> 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 arrendamento futuro do imóvel, incidindo nos serviços de adaptação e reformas, bem como, gestão, administração e estrutura de equipamentos e mão de obra	Probabilidade: <input type="checkbox"/> Inexistente <input checked="" type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta Impacto: <input type="checkbox"/> Inexistente <input checked="" type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, CEP: 44.823-771

Novo Horizonte - Capim Grosso - Bahia

CNPJ. 13.230.982/0001-50

7	Ausência de autorização legal para a aquisição do imóvel	Impossibilidade da aquisição sem a devida autorização legal	Existência de autorização legislativa.	Probabilidade: <input checked="" type="checkbox"/> Inexistente <input type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta Impacto: <input checked="" type="checkbox"/> Inexistente <input type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> 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: <input type="checkbox"/> Inexistente <input type="checkbox"/> Baixa <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta Impacto: <input type="checkbox"/> Inexistente <input type="checkbox"/> Baixa <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta

14 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Diante dos motivos expostos, a contratação da locação do imóvel, para o funcionamento de almoxarifado, é fundamental para atender às necessidades da Administração municipal, sendo assim, esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

Capim Grosso – BA, 22 de outubro de 2025.

Jose Ivanildo Noberto da Silva
Subsecretário de Urbanismo e Meio
Ambiente

Responsável por fornecer dados e
informações para a elaboração do ETP

Leila dos Santos Almeida
Subcoordenadora de Planejamento de
Licitações

Responsável pela elaboração do ETP



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, Novo Horizonte
CEP: 44823-771, Capim Grosso – Bahia
CNPJ Nº 31.359.483/0001-49

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 NO POVOADO DO PEIXE PARA REALIZAÇÃO DE ATIVIDADES CULTURAIS NO CONTRATURNO ESCOLAR PARA OS ESTUDANTES DA EDUCAÇÃO EM TEMPO INTEGRAL DA ESCOLA MUNICIPAL SILVANA MARGARIDA DE JESUS, ATENDENDO AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO-BAHIA**, 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. XX e XXV da Lei nº 14.133/2021, bem como, o Decreto Municipal nº 086/2023.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA

A Educação em Tempo Integral propõe uma formação mais ampla do estudante, articulando os componentes curriculares obrigatórios com práticas culturais, esportivas, artísticas e sociais que contribuem para o desenvolvimento integral do aluno. Nesse sentido, torna-se imprescindível dispor de um espaço físico adequado e seguro que possibilite a realização de atividades no contraturno, como oficinas de dança, teatro, música, artesanato, capoeira e demais práticas formativas que complementam o processo de ensino-aprendizagem.

Atualmente, a estrutura da escola não comporta a realização de todas as atividades propostas dentro de seu próprio espaço físico, em virtude da limitação de salas disponíveis e da necessidade de manter as condições adequadas para as aulas regulares. Assim, a **locação de um imóvel no Povoado do Peixe** mostra-se a solução mais viável e eficiente, pois permitirá a ampliação das ações educativas de forma descentralizada, garantindo melhor aproveitamento dos recursos pedagógicos e favorecendo o acesso dos alunos residentes na localidade.

Além de contribuir para a **organização das turmas e o uso otimizado dos espaços escolares**, o imóvel locado proporcionará um ambiente apropriado para a realização das oficinas culturais, oferecendo condições adequadas de ventilação, iluminação, acessibilidade e segurança. Essa medida assegura a continuidade das políticas educacionais voltadas ao fortalecimento da Educação Integral, promovendo a integração entre escola, comunidade e cultura local.

Portanto, a locação do imóvel no Povoado do Peixe justifica-se como uma **ação necessária e estratégica** para garantir a qualidade e a ampliação das atividades pedagógicas complementares desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Educação. A iniciativa está em consonância com os princípios da eficiência e da continuidade do serviço público, previstos no art. 37 da Constituição Federal, e com as diretrizes da Lei nº 14.133/2021, que orienta a Administração Pública a adotar soluções que assegurem a melhor relação entre custo, benefício e interesse coletivo.

ITEM	QUANT	UNID	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
01	12	Meses	1) O imóvel deverá ser construído em alvenaria de bloco, com fundação e estruturas em concreto estrutural, imóvel de pavimento térreo, com aproximadamente 65,00 M ² , estrutura em paredes cerâmica, superfície superior da edificação em telhado de fibrocimento, com forro, com



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, Novo Horizonte

CEP: 44823-771, Capim Grosso – Bahia

CNPJ Nº 31.359.483/0001-49

			<p>pintura látex, sem janelas e piso em granilite polido;</p> <p>2) Estar localizado no povoado do Peixe, nas imediações da Escola Silvana Margarida de Jesus, com disponibilidade de água, energia elétrica, rede de internet, esgotamento sanitário, iluminação pública, drenagem e pavimentação;</p> <p>3) O imóvel deverá conter espaço amplo e suficiente para o desenvolvimento das atividades de contraturnos culturais, o espaço deve ser amplo e conter no mínimo um banheiro.</p>
--	--	--	---

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A Lei Federal nº 14.133/21 encontra-se em vigor desde 2021, o Plano de Contratação Anual ainda será regulamentado e iniciado, conforme as disposições da referida legislação. Ainda assim, a futura realização da contratação/despesa poderá constar no Plano de Contratações Anual, tendo em vista tratar-se de uma despesa de rotina e recorrente.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para a efetiva locação de imóvel no Povoado do Peixe, destinado à realização de **atividades culturais no contraturno escolar** para os estudantes da **Educação em Tempo Integral da Escola Municipal Silvana Margarida de Jesus**, deverão ser observados os seguintes requisitos técnicos, operacionais e administrativos, a fim de assegurar a adequação do espaço às finalidades educacionais e o atendimento às normas vigentes:

1. Localização e Acessibilidade:

- O imóvel deverá estar situado no Povoado do Peixe, em local de fácil acesso aos estudantes e servidores.
- Deve possuir vias de acesso em boas condições e proximidade com a Escola Municipal Silvana Margarida de Jesus, garantindo a segurança e a comodidade no deslocamento dos alunos.
- O espaço deverá dispor de condições adequadas de acessibilidade para pessoas com deficiência, conforme as normas da ABNT (NBR 9050).

2. Estrutura Física Mínima:

- O imóvel deverá contar com espaço amplo e ventilado, adequado para realização de oficinas e atividades culturais (dança, música, teatro, artesanato, capoeira, entre outras).
- Deverá possuir instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento, com capacidade para atender aos equipamentos e materiais utilizados nas atividades.
- É necessário dispor de banheiro em boa condição de uso.
- O espaço deve possuir área livre, possibilitando a realização de dinâmicas e atividades em grupo.
- O imóvel deve apresentar condições estruturais seguras, sem infiltrações, rachaduras, risco de desabamento ou problemas elétricos.

3. Condições Ambientais e de Segurança:

- O imóvel deverá estar em conformidade com as normas de segurança, apresentando saídas de emergência, ventilação natural.
- Deverá possuir iluminação adequada, natural e artificial, garantindo o conforto visual e a realização das atividades no período diurno e, eventualmente, noturno.



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, Novo Horizonte

CEP: 44823-771, Capim Grosso – Bahia

CNPJ Nº 31.359.483/0001-49

- O local deve estar situado em área livre de riscos ambientais ou de insalubridade, distante de depósitos de lixo, oficinas ou estabelecimentos que gerem ruído excessivo.
- 4. Condições de Uso e Manutenção:**
- O imóvel deverá ser entregue em condições de uso imediato, sem necessidade de grandes reformas ou adaptações estruturais.
 - O locador será responsável pela manutenção estrutural do imóvel, cabendo à Administração apenas a conservação decorrente do uso regular.
 - As despesas referentes a consumo de água e energia elétrica será por conta do locatário.
- 5. Documentação e Regularidade:**
- O imóvel deverá estar regularizado junto aos órgãos competentes.
 - Deverá apresentar comprovante de regularidade fiscal e cadastral do proprietário ou da empresa locadora, conforme exigido pela Lei nº 14.133/2021.
 - O imóvel não poderá estar em litígio judicial ou embaraço jurídico que impeça a formalização da locação.
- 6. Adequação à Finalidade Pública:**
- O espaço deverá atender às finalidades pedagógicas e culturais da Secretaria Municipal de Educação, proporcionando ambiente adequado para oficinas, encontros formativos e atividades extracurriculares.
 - A locação deverá observar os princípios da economicidade, eficiência e interesse público, assegurando que o custo-benefício do imóvel seja compatível com os valores praticados no mercado local.

Esses requisitos visam garantir que o imóvel a ser locado possua as condições técnicas, estruturais e legais necessárias para o pleno desenvolvimento das atividades culturais e educacionais no contraturno, assegurando qualidade, segurança e conforto aos estudantes e profissionais envolvidos.

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel situado no Povoado do Peixe, destinado à realização de atividades culturais no contraturno escolar voltadas aos estudantes da Educação em Tempo Integral da Escola Municipal Silvana Margarida de Jesus, de forma a atender às necessidades da Secretaria Municipal de Educação de Capim Grosso – BA.

O imóvel será utilizado para a execução de **oficinas culturais, artísticas e recreativas**, tais como música, dança, teatro, capoeira e artes visuais, integrando o conjunto de ações complementares ao processo educacional, conforme diretrizes da Educação Integral. A iniciativa visa proporcionar aos estudantes um espaço apropriado, seguro e funcional para o desenvolvimento de habilidades cognitivas, sociais e culturais, ampliando o tempo e as oportunidades de aprendizagem.

A locação será formalizada pelo **período de 12 (doze) meses**, garantindo a continuidade e estabilidade das atividades culturais e pedagógicas realizadas no contraturno escolar. O prazo definido também assegura o planejamento orçamentário adequado, evitando descontinuidade das ações educacionais e interrupções na oferta das oficinas.

O imóvel a ser locado apresenta estrutura física compatível com as necessidades das atividades propostas, contando com espaços amplos, ventilados e em boas condições de uso, além de instalações elétricas e hidráulicas regulares. O local também possui área livre adequada para dinâmicas em grupo, garantindo conforto e segurança aos alunos e servidores.



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, Novo Horizonte

CEP: 44823-771, Capim Grosso – Bahia

CNPJ Nº 31.359.483/0001-49

Do ponto de vista financeiro e administrativo, a locação representa uma solução prática e economicamente viável para suprir a ausência de espaços públicos próprios disponíveis no povoado, assegurando que as atividades da Educação Integral sejam realizadas de maneira eficiente, sem a necessidade de deslocamentos excessivos dos estudantes.

Custos Envolvidos na Locação

a) Custo mensal de locação: O valor mensal foi estabelecido com base em laudo técnico de avaliação, considerando imóveis com características semelhantes na região. O valor mensal está detalhado no item 06 deste Estudo Técnico Preliminar.

b) Custos de desmobilização e restituição: Ao término do contrato, poderão ser previstas despesas relacionadas à devolução do imóvel em condições equivalentes às recebidas, incluindo reparos simples ou limpeza final, caso necessário. Em caso de rescisão antecipada, aplicam-se as penalidades previstas contratualmente.

c) Custo de adaptação: Considerando que o imóvel ainda será selecionado, não é possível afirmar, neste momento, a necessidade de adaptações ou melhorias estruturais. A obrigatoriedade de eventuais intervenções será definida após vistoria técnica no espaço a ser locado, a fim de verificar se atende integralmente às especificações e condições necessárias para o pleno desenvolvimento das atividades previstas. Caso o imóvel já se apresente adequado às finalidades e requisitos estabelecidos, não haverá necessidade de ajustes, evitando custos adicionais.

4.1 Memorial de Cálculo

A estimativa do valor total da locação foi calculada conforme os seguintes parâmetros:

- **Valor mensal de locação:** R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais)
- **Duração do contrato:** 12 (doze) meses;
- **Valor total estimado:** R\$ 10.200,00 (dez mil e duzentos reais).

A locação do imóvel no Povoado do Peixe constitui medida essencial para a manutenção e expansão das atividades da Educação Integral, garantindo um espaço adequado para o desenvolvimento de práticas culturais e pedagógicas complementares. A ação contribui para a melhoria do processo educativo, a valorização das manifestações culturais locais e o fortalecimento das políticas públicas de educação no município de Capim Grosso – Bahia, em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado constitui uma etapa fundamental no planejamento das contratações públicas, conforme preconiza a Lei nº 14.133/2021. Essa fase tem como objetivo assegurar que a locação realizada pela Secretaria Municipal de Educação de Capim Grosso – BA sejam conduzidas de forma técnica, transparente e vantajosa para a administração pública, garantindo a adequada utilização dos recursos públicos.

O levantamento de mercado permite identificar a disponibilidade de imóveis adequados, bem como a variação de preços praticados no mercado imobiliário local. Essa análise visa assegurar que os imóveis selecionados apresentem condições estruturais apropriadas e que o valor locatício esteja em conformidade com a realidade do mercado, promovendo qualidade e economicidade na contratação.



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, Novo Horizonte

CEP: 44823-771, Capim Grosso – Bahia

CNPJ Nº 31.359.483/0001-49

A definição do valor de referência é estabelecida com base em critérios técnicos, considerando fatores como localização, infraestrutura, condições de conservação e compatibilidade com as finalidades pretendidas. O objetivo é garantir atratividade para os proprietários sem comprometer a viabilidade orçamentária do município, assegurando a continuidade e a expansão dos serviços públicos de educação.

O agente responsável pelo levantamento de valores médios utilizados no mercado local para imóveis com características e estrutura, mediante especificações discriminadas pela secretaria solicitante declara que o levantamento foi realizado em conformidade com as normas técnicas, utilizadas para levantamento de valores de locações de imóveis, utilizando metodologias adequadas para apuração dos valores de mercado, de forma a respaldar a definição do preço de referência para a futura contratação.

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado para atender à demanda é de **R\$ 10.200,00 (dez mil e duzentos reais)**.

Os valores estimados foram definidos com base em levantamento de preços praticados no mercado local para imóveis com características e estrutura compatíveis às necessidades da Administração. A pesquisa considerou as especificações apresentadas pela secretaria solicitante, garantindo a compatibilidade entre as exigências técnicas e os valores praticados no município de Capim Grosso-BA. Tais referências poderão ser comprovadas mediante laudo técnico que atestam a razoabilidade dos valores orçados.

No valor já estão previstos todos os encargos tributários, como o IPTU, e, demais taxas pertinentes., garantindo que o valor proposto está em conformidade com as condições econômicas locais e compatível com as contratações anteriores realizadas no município, conforme disposto no Art. 23, § 4º da Lei nº 14.133/2021.

LOTE	Cód. CATSER	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	UNID	QUANT.	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
1	4316	Locação de imóvel localizado no povoado do Peixe, atendendo as necessidades da Secretaria de Educação do Município de Capim Grosso-Bahia.	Mês	12	R\$ 850,00	R\$ 10.200,00
TOTAL:						R\$ 10.200,00

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1. Escolha da Solução

Segue uma versão reescrita, mais clara, objetiva e coesa:

Conforme documentação anexada ao processo administrativo, foi constatada a existência de imóveis no município com características potencialmente adequadas para a realização de atividades culturais no contraturno escolar. No entanto, diante da inexistência de imóvel público que atenda plenamente às necessidades estabelecidas, recomenda-se a realização de chamamento público, a fim de prospectar o mercado e identificar o imóvel mais adequado às exigências previstas.



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, Novo Horizonte

CEP: 44823-771, Capim Grosso – Bahia

CNPJ Nº 31.359.483/0001-49

Diante desse cenário, verificou-se que a solução mais viável para suprir as necessidades de espaços físicos da **Secretaria Municipal de Educação** em conformidade com os ditames legais, é a **realização de credenciamento para chamamento público de pessoas físicas e/ou jurídicas proprietárias de imóveis**, conforme previsto no art. 6º, inciso XLIII, e no art. 79 da Lei nº 14.133/2021, bem como o decreto 086/2023.

O credenciamento permite que múltiplos proprietários interessados, que atendam aos requisitos estabelecidos, sejam habilitados a oferecer seus imóveis para locação, garantindo **ampla concorrência, transparência, economicidade e agilidade na contratação** sempre que houver necessidade por parte da Administração.

7.2. Análise de Outras Soluções e Justificativa da Escolha

Foram analisadas outras alternativas para atendimento da demanda por espaços físicos, todavia, nenhuma se mostrou tão vantajosa quanto o **credenciamento para locação de imóveis**.

a) Compra ou Construção de Imóveis: A Secretaria não dispõe de recursos suficientes para a aquisição de imóveis, e a construção demandaria alto investimento e longo prazo de execução, o que inviabiliza o atendimento às demandas emergenciais, como **atividades de contraturno escolar**.

b) Utilização de Imóveis Públicos: A alternativa de utilização de imóvel público mostra-se inviável, uma vez que não há, no inventário patrimonial municipal, imóveis desocupados e disponíveis que atendam às especificações estruturais e de localização necessárias para a prestação dos serviços educacionais. Ademais, não é possível o compartilhamento de espaço com outros órgãos públicos, em razão da natureza das atividades e da necessidade de ambiente exclusivo e adequado para o atendimento às demandas da educação.

7.3. Descrição da Solução Adotada

A solução escolhida consiste na **implantação de credenciamento por chamamento público de proprietários de imóveis**, conforme art. 6º, inciso XLIII, e art. 79 da Lei Federal nº 14.133/2021. Esse modelo permite a prospecção de mercado, ou seja, qualquer interessado que atenda aos requisitos do edital possa ser habilitado, garantindo **livre concorrência e disponibilidade permanente** de opções para a **rede municipal de educação**.

Principais Benefícios do Credenciamento:

a) Rede de Imóveis Descentralizada e Acessível: A Secretaria poderá selecionar imóveis em locais estratégicos, assegurando melhor distribuição dos serviços e maior acessibilidade à população.

b) Flexibilidade e Continuidade: Novos imóveis podem ser credenciados conforme a demanda, evitando descontinuidade no planejamento e execução das atividades administrativas, educacionais, ambientais e assistenciais.

c) Rapidez na Contratação: O credenciamento possibilita **agilidade na locação** sempre que houver necessidade, dispensando a abertura de processos licitatórios convencionais demorados.

d) Redução do Tempo de Instalação: Com um banco de imóveis pré-qualificados, reduz-se significativamente o tempo para implantação ou transferência de unidades e setores.



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, Novo Horizonte

CEP: 44823-771, Capim Grosso – Bahia

CNPJ Nº 31.359.483/0001-49

e) **Economicidade e Eficiência:** A locação ocorrerá de acordo com a demanda e com valores compatíveis com o mercado, assegurados pela concorrência entre os credenciados.

7.3.4. Conclusão

A adoção do credenciamento para chamamento público representa a **solução mais eficiente, transparente e vantajosa** para a Secretaria Municipal de Educação de Capim Grosso-BA, viabilizando a obtenção de imóveis de forma ágil e segura, em consonância com os princípios da Administração Pública e a Lei nº 14.133/2021.

Esse modelo garante o atendimento adequado e contínuo das demandas de infraestrutura das Secretaria Municipal de Educação, abrangendo a realização de atividades culturais de contraturno.

7.3.5. Caso seja recebida apenas uma proposta para o credenciamento, o imóvel indicado será submetido a **estudo de layout**, a fim de verificar sua adequação aos requisitos mínimos definidos no edital e no regulamento específico.

7.3.6. Caso sejam apresentadas duas ou mais propostas, o estudo de layout será realizado para todas, observando-se o regulamento aplicável.

7.3.7. Com base nos resultados do estudo, a Administração poderá optar por **processo licitatório ou contratação direta**, conforme o caso e os critérios de viabilidade técnica e legal.

7.3.8. Se houver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital, será promovido procedimento licitatório conforme o **art. 51 da Lei 14.133/2021**, adotando-se o **critério de menor preço ou maior retorno econômico**, conforme previsto no regulamento.

7.3.9. Na hipótese de existir apenas uma proposta cujas características de localização e estrutura sejam indispensáveis ao interesse público, poderá ser realizada **contratação direta por inexigibilidade de licitação**, desde que observada a devida instrução processual e comprovação da necessidade.

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 locação do imóvel no Povoado do Peixe tem como principal resultado pretendido a ampliação do acesso dos estudantes da Escola Municipal Silvana Margarida de Jesus às atividades de contraturno escolar, garantindo a efetiva implementação da Educação em Tempo Integral no município de Capim Grosso – Bahia. A ação visa atender de forma qualificada às demandas pedagógicas, culturais e sociais da comunidade escolar, promovendo um processo educativo mais completo e inclusivo.

Com a disponibilização do imóvel, espera-se alcançar os seguintes resultados:

- 1. Melhoria da qualidade da Educação Integral:** Ampliação da oferta de oficinas culturais, artísticas e recreativas voltadas à formação integral do estudante; Estímulo ao



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, Novo Horizonte

CEP: 44823-771, Capim Grosso – Bahia

CNPJ Nº 31.359.483/0001-49

desenvolvimento de competências socioemocionais, cognitivas e criativas por meio de atividades diversificadas; Aumento do engajamento e da permanência dos alunos nas atividades escolares.

- 2. Fortalecimento das práticas culturais e comunitárias:** Valorização das manifestações culturais locais e regionais; Criação de um espaço comunitário voltado à expressão artística e cultural dos alunos e moradores do Povoado do Peixe; Integração entre escola e comunidade, fortalecendo vínculos sociais e culturais.
- 3. Aprimoramento da gestão educacional:** Organização logística das atividades extracurriculares em local fixo, estruturado e seguro; Melhoria na coordenação e acompanhamento das oficinas e ações culturais realizadas no contraturno; Redução de custos e tempo de deslocamento dos estudantes e professores entre diferentes locais.
- 4. Promoção do bem-estar e da inclusão social:** Criação de um ambiente acolhedor e adequado para a convivência e o aprendizado; Inclusão de alunos em situação de vulnerabilidade social em atividades que estimulem a autoestima, o respeito e a cooperação; Contribuição para o desenvolvimento integral das crianças e adolescentes, considerando aspectos físicos, emocionais e culturais.
- 5. Cumprimento das políticas públicas educacionais:** Atendimento às diretrizes do **Plano Municipal de Educação** e às metas de expansão da Educação Integral; Consolidação das ações da Secretaria Municipal de Educação voltadas ao fortalecimento da formação integral e cidadã.

Em síntese, a locação do imóvel no Povoado do Peixe permitirá à Secretaria Municipal de Educação expandir e qualificar as atividades do contraturno escolar, assegurando a continuidade e o fortalecimento das ações educativas e culturais, com impactos diretos na aprendizagem, na formação humana e na inclusão social dos estudantes da rede municipal de ensino.

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para viabilizar a locação do imóvel no Povoado do Peixe, destinado à realização de atividades culturais no contraturno escolar para os estudantes da Educação em Tempo Integral da Escola Municipal Silvana Margarida de Jesus, a Administração Pública Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Educação de Capim Grosso – BA, adotará as seguintes providências:

- 1. Abertura do Processo de Contratação:** A Administração dará início ao processo administrativo específico, em conformidade com os preceitos da **Lei nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos)**, observando os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e transparência. A modalidade de contratação será escolhida de acordo com as características e especificidades do objeto, garantindo a seleção da proposta mais vantajosa ao interesse público.
- 2. Elaboração do Projeto Básico:** Será elaborado Projeto Básico contendo a descrição detalhada das condições da locação, incluindo a justificativa da necessidade, os requisitos técnicos e estruturais do imóvel, as condições contratuais, o valor estimado e os critérios de aceitação e avaliação do imóvel. O documento servirá de base para assegurar a clareza e a transparência de todas as etapas do processo.
- 3. Fiscalização e Acompanhamento da Locação:** A Secretaria de Educação designará servidores responsáveis pela fiscalização e acompanhamento da execução contratual, observando as seguintes atribuições:



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, Novo Horizonte

CEP: 44823-771, Capim Grosso – Bahia

CNPJ Nº 31.359.483/0001-49

- Análise das propostas apresentadas e verificação da adequação do imóvel às finalidades educacionais e culturais;
- Acompanhamento do cumprimento das condições estabelecidas no contrato;
- Fiscalização periódica do imóvel durante o período de vigência contratual;
- Elaboração de relatórios de conformidade e inspeção final, assegurando que o espaço atenda integralmente às necessidades previstas.

Essas medidas visam assegurar a eficiência, a regularidade e a transparência da contratação, garantindo que o imóvel locado atenda de forma adequada às demandas da Secretaria Municipal de Educação e às atividades da Educação Integral no Povoado do Peixe. O procedimento será conduzido em estrita observância ao **art. 18, §1º, inciso X, da Lei nº 14.133/2021**, assegurando que a contratação ocorra com base em critérios técnicos, parâmetros objetivos e justificativas fundamentadas, garantindo a viabilidade, adequação e vantajosidade da locação para o interesse público municipal.

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.

A locação do imóvel para realizações de atividades culturais de contraturno da escola Silvana Margarida de Jesus não causa impactos significativos ao meio ambiente.

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

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 contratação direta, 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



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, Novo Horizonte

CEP: 44823-771, Capim Grosso – Bahia

CNPJ Nº 31.359.483/0001-49

				() 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 arrendamento futuro do imóvel, incidindo nos serviços de adaptação e reformas, bem como, gestão, administração e estrutura de equipamentos e mão de obra	Probabilidade: () Inexistente (x) Baixa () Média () Alta Impacto: () Inexistente (x) Baixa () 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	Probabilidade: () Inexistente () Baixa (x) Média () Alta Impacto: () Inexistente () Baixa (x) Média () Alta



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, Novo Horizonte

CEP: 44823-771, Capim Grosso – Bahia

CNPJ Nº 31.359.483/0001-49

			alienação de imóveis inservíveis	
--	--	--	-------------------------------------	--

14 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Diante dos motivos expostos, a contratação da locação do imóvel, para o funcionamento de atividades culturais no contraturno, é fundamental para atender às necessidades da Administração municipal, sendo assim, esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

Capim Grosso – BA, 21 de outubro de 2025.

Vânia Souza da Cruz
Subsecretária de Educação
Responsável por fornecer dados e
informações para a elaboração do ETP.

Ana Paula dos Santos Almeida
Subcoordenadora de Planejamento de
Licitações
Responsável pela elaboração do ETP



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE CAPIM GROSSO

Rua Eldorado, S/N, Novo Horizonte
CEP: 44823-782, Capim Grosso – Bahia
CNPJ Nº 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 IMÓVEIS DESTINADOS À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO TEMPORÁRIO DA UNIDADE DE SAÚDE SATÉLITE DO BAIRRO SACRAMENTO, ATENDENDO AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO-BAHIA**, 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. XX e XXV da Lei nº 14.133/2021, bem como, o Decreto Municipal nº 086/2023.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA

Há necessidade de garantir a continuidade dos atendimentos médicos e dos serviços de atenção básica à população do bairro Sacramento e de áreas adjacentes, tendo em vista que a atual unidade de saúde passará por obras de reforma e readequação estrutural. Durante o período de intervenção física no prédio original, torna-se imprescindível disponibilizar um espaço alternativo que permita o funcionamento ininterrupto das atividades de saúde, assegurando o acesso da comunidade aos serviços essenciais de forma segura, ágil e eficaz.

A paralisação dos atendimentos representaria um impacto direto sobre o bem-estar da população local, especialmente sobre grupos vulneráveis como idosos, gestantes, crianças e pessoas com doenças crônicas, que dependem de acompanhamento médico contínuo e de procedimentos de rotina, como consultas, vacinação, curativos e distribuição de medicamentos. Assim, a locação do imóvel se configura como uma medida temporária, preventiva e estratégica, destinada a manter a regularidade da assistência em saúde durante o período de obras.

O imóvel a ser locado deverá situar-se no próprio bairro Sacramento, permitindo que os usuários mantenham o mesmo padrão de acesso e deslocamento à unidade, minimizando transtornos e garantindo a proximidade da comunidade com os serviços de saúde. Além disso, o espaço deverá atender às condições técnicas mínimas de funcionamento, como acessibilidade, ventilação, rede elétrica adequada, abastecimento de água e condições sanitárias compatíveis com as exigências da Vigilância Sanitária e das normas do Ministério da Saúde.

Dessa forma, a locação do imóvel para a instalação e funcionamento temporário da Unidade de Saúde Satélite do bairro Sacramento é medida indispensável para garantir a manutenção dos serviços de atenção primária à saúde, assegurando à população o acesso contínuo, equitativo e de qualidade aos atendimentos ofertados pelo Sistema Único de Saúde (SUS) no município de Capim Grosso – Bahia.

ITEM	QUANT	UNID	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
01	12	Meses	1) O imóvel deverá ser construído em alvenaria de bloco, com fundação e estruturas em concreto estrutural, imóvel de pavimento térreo, com aproximadamente 150,00 M ² , estrutura em paredes cerâmica, superfície superior da edificação em telhado de fibrocimento, com forro, com pintura látex, sem



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE CAPIM GROSSO

Rua Eldorado, S/N, Novo Horizonte
CEP: 44823-782, Capim Grosso – Bahia
CNPJ Nº 11.390.971/0001-01

			janelas e piso em granilite polido;
			2) Estar localizado no bairro Sacramento, próximo do posto de Saúde do bairro, com disponibilidade de água, energia elétrica, rede de internet, esgotamento sanitário, iluminação pública, drenagem e pavimentação;
			3) O imóvel deverá conter no mínimo 9 (nove) cômodos incluindo dois banheiros e ter espaço suficiente para comportar 16 funcionários e um fluxo de atendimento mensal de 550 atendimentos.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A Lei Federal nº 14.133/21 encontra-se em vigor desde 2021, o Plano de Contratação Anual ainda será regulamentado e iniciado, conforme as disposições da referida legislação. Ainda assim, a futura realização da contratação/despesa poderá constar no Plano de Contratações Anual, tendo em vista tratar-se de uma despesa de rotina e recorrente.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação para locação do imóvel destinado à **instalação e funcionamento temporário da Unidade de Saúde Satélite do bairro Sacramento** deverá observar os seguintes requisitos técnicos, administrativos e legais, visando garantir a adequada execução e a continuidade dos serviços públicos de saúde no município de Capim Grosso – BA:

- 1. Localização:** O imóvel deverá estar situado no bairro Sacramento, em área de fácil acesso à população, preferencialmente em vias pavimentadas e com boa mobilidade urbana, de modo a garantir o atendimento da comunidade local sem prejuízo à acessibilidade e à logística de deslocamento dos usuários e servidores.
- 2. Condições Estruturais do Imóvel:** O espaço físico deverá possuir estrutura compatível com as atividades de uma unidade de saúde.
- 3. Condições de Segurança e Habitabilidade:** O imóvel deverá atender às normas de segurança predial, incluindo: Instalações elétricas seguras e devidamente aterradas; Ausência de infiltrações, rachaduras estruturais ou outros danos que comprometam o uso; Condições de higiene e salubridade compatíveis com o funcionamento de serviços de saúde.
- 4. Regularidade Jurídica e Documental:** O imóvel deverá possuir **documentação regularizada, compreendendo:** Certidão atualizada de matrícula e propriedade; Certidão negativa de débitos municipais; Comprovação de regularidade fiscal e cadastral do locador (pessoa física ou jurídica); Declaração de inexistência de litígios sobre a posse ou propriedade do bem.
- 5. Condições Contratuais:** O contrato deverá prever a responsabilidade do locador pela manutenção estrutural e legal do imóvel, garantindo condições adequadas durante todo o período de locação;
- 6. Conformidade Legal:** A contratação será conduzida em observância aos princípios e dispositivos da **Lei Federal nº 14.133/2021**, especialmente no que se refere à economicidade, eficiência, impessoalidade e continuidade do serviço público.

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE CAPIM GROSSO

Rua Eldorado, S/N, Novo Horizonte
CEP: 44823-782, Capim Grosso – Bahia
CNPJ Nº 11.390.971/0001-01

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel situado no Bairro Sacramento, no município de Capim Grosso – BA, destinado à instalação e funcionamento temporário da Unidade de Saúde Satélite, com o objetivo de atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

A locação justifica-se pela necessidade de ampliar e descentralizar os atendimentos de saúde, especialmente voltados à Atenção Básica, assegurando à população do bairro Sacramento e comunidades circunvizinhas o acesso facilitado a serviços essenciais, como consultas médicas, atendimentos de enfermagem, imunização, curativos e acompanhamento de programas de prevenção e promoção à saúde.

O imóvel será utilizado como espaço físico provisório enquanto são executadas ações de adequação, reforma ou reestruturação das unidades fixas da rede municipal de saúde, garantindo a continuidade dos serviços e evitando a interrupção dos atendimentos à população local. A instalação da unidade satélite neste imóvel representa, portanto, uma medida estratégica para assegurar eficiência, acessibilidade e capilaridade no atendimento à comunidade, sobretudo em áreas com maior demanda e vulnerabilidade social.

O imóvel proposto deve apresentar **condições estruturais adequadas** para o funcionamento da unidade de saúde, contando com ambientes amplos e ventilados, instalações elétricas e hidráulicas regulares, além de espaço suficiente para a organização das salas de atendimento, recepção, administração e almoxarifado de materiais. Sua localização estratégica permite fácil acesso da população, contribuindo para o deslocamento seguro de pacientes e servidores.

Do ponto de vista técnico e econômico, a locação apresenta-se como **solução viável e vantajosa**, diante da inexistência de imóveis públicos próprios disponíveis e adequados para uso imediato na localidade. A escolha por um imóvel locado possibilita à Administração responder de forma ágil e eficiente às demandas emergenciais de infraestrutura da Secretaria de Saúde, evitando custos elevados com obras ou reformas estruturais de maior porte.

4.1 Memorial de Cálculo

A estimativa do valor total da locação foi calculada conforme os seguintes parâmetros:

- **Valor estimado mensal de locação:** R\$ 800,00 (oitocentos reais);
- **Duração do contrato:** 12 (doze) meses;
- **Valor total estimado:** R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais).

A locação será formalizada pelo prazo de **12 (doze) meses**, permitindo o planejamento e execução contínua das ações de saúde pública, sem prejuízo aos atendimentos já em andamento. O contrato poderá ser renovado conforme as necessidades da gestão, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normas pertinentes.

O **valor mensal de locação** será definido com base em **laudo técnico de avaliação e pesquisa de mercado local**, considerando imóveis com características semelhantes quanto à localização, estrutura e finalidade de uso. O valor total estimado da contratação será calculado de acordo com o período contratual e os custos previstos, conforme detalhamento no memorial de cálculo deste Estudo Técnico Preliminar.

Dessa forma, a locação do imóvel no bairro Sacramento constitui medida **essencial e estratégica** para assegurar o pleno funcionamento dos serviços da rede municipal de saúde, garantindo



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE CAPIM GROSSO

Rua Eldorado, S/N, Novo Horizonte
CEP: 44823-782, Capim Grosso – Bahia
CNPJ Nº 11.390.971/0001-01

atendimento digno e de qualidade à população, em conformidade com os princípios da **eficiência, continuidade do serviço público, economicidade e interesse público** previstos na **Lei nº 14.133/2021**.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado constitui uma etapa essencial no planejamento das contratações públicas, conforme estabelece a Lei nº 14.133/2021, sendo indispensável para assegurar que a locação realizada pela Secretaria Municipal de Saúde de Capim Grosso – BA seja conduzida de forma técnica, transparente e economicamente vantajosa, garantindo o uso eficiente dos recursos públicos.

No contexto da presente contratação, voltada à locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento temporário da Unidade de Saúde Satélite do Bairro Sacramento, o levantamento de mercado tem como objetivo identificar imóveis adequados às necessidades da Secretaria de Saúde, bem como verificar a variação dos preços praticados no mercado imobiliário local. Essa análise permite que a Administração escolha um imóvel que atenda plenamente aos requisitos estruturais, sanitários e funcionais exigidos para o desenvolvimento das atividades de saúde, assegurando a compatibilidade entre qualidade, segurança e economicidade.

A definição do valor de referência é realizada com base em critérios técnicos, levando em consideração aspectos como localização, acessibilidade, infraestrutura, estado de conservação, tamanho e adequação do imóvel ao uso pretendido. Essa metodologia visa garantir que o valor locatício reflita a realidade do mercado, preservando a viabilidade orçamentária do município e assegurando a continuidade e eficiência dos serviços públicos de saúde ofertados à população.

O agente responsável pelo levantamento de valores médios no mercado local declara que o laudo foi realizada em conformidade com as normas e boas práticas aplicáveis à avaliação de imóveis para locação, utilizando metodologias adequadas para a apuração dos preços de mercado. Dessa forma, o levantamento fundamenta de maneira técnica e segura a definição do preço de referência, garantindo que a contratação atenda aos princípios da legalidade, economicidade e interesse público, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado para atender à demanda é de **R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais)**.

Os valores estimados estão de acordo com levantamento de valores médios utilizados no mercado local para imóveis com características e estrutura, mediante especificações discriminada pela secretaria solicitante, que comprovam os preços praticados no município de Capim Grosso-BA. No valor já estão previstos todos os encargos tributários, como o IPTU, e, demais taxas pertinentes., garantindo que o valor proposto está em conformidade com as condições econômicas locais e compatível com as contratações anteriores realizadas no município, conforme disposto no Art. 23, § 4º da Lei nº 14.133/2021.

LOTE	Cód. CATSER	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	UNID	QUANT.	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
1	4316	Locação de imóvel localizado no bairro Sacramento, atendendo as necessidades da Secretaria de Saúde do Município de Capim Grosso-Bahia.	Mês	12	R\$ 800,00	R\$ 9.600,00
TOTAL:						R\$ 9.600,00



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE CAPIM GROSSO

Rua Eldorado, S/N, Novo Horizonte
CEP: 44823-782, Capim Grosso – Bahia
CNPJ Nº 11.390.971/0001-01

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1. Escolha da Solução

Após análise técnica constante nos autos do processo administrativo, verificou-se a existência de imóveis no município com características potencialmente adequadas para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde de Capim Grosso – BA, em especial para a instalação e funcionamento temporário da Unidade de Saúde Satélite do Bairro Sacramento. Contudo, diante da inexistência de imóvel público que atenda plenamente aos requisitos estabelecidos, recomenda-se a realização de chamamento público como forma de prospectar o mercado e identificar o imóvel mais adequado às demandas do serviço.

Diante desse cenário, verificou-se que a solução mais viável para suprir a demanda por espaços físicos adequados à execução dos serviços de saúde, em conformidade com os princípios da **Lei nº 14.133/2021**, é a realização de credenciamento para chamamento público de pessoas físicas e/ou jurídicas proprietárias de imóveis, conforme previsto no **art. 6º, inciso XLIII, e no art. 79** da referida lei, bem como o **Decreto Municipal 086/2023**.

O procedimento de credenciamento possibilita a adequada prospecção de mercado, permitindo que diversos proprietários interessados, cujos imóveis atendam aos requisitos previamente estabelecidos, possam se habilitar e oferecer suas unidades para locação. Tal mecanismo assegura ampla concorrência, transparência, economicidade e celeridade nas contratações públicas, em conformidade com os princípios da Administração Pública previstos na Lei nº 14.133/2021. Ademais, o credenciamento garante que a Administração disponha de alternativas viáveis sempre que houver necessidade de instalação de unidades de saúde neste bairro específico, atendendo de forma eficiente e tempestiva às demandas da população.

7.2. Análise de Outras Soluções e Justificativa da Escolha

Foram analisadas outras alternativas para suprir a necessidade de espaços físicos, contudo, nenhuma apresentou viabilidade técnica e econômica comparável ao credenciamento para locação de imóveis.

a) Compra ou Construção de Imóveis: A Secretaria de Saúde não dispõe de recursos suficientes para aquisição de novos imóveis, e a construção demandaria investimentos elevados e prazos extensos de execução, inviabilizando o atendimento imediato das necessidades assistenciais da população.

b) Utilização de Imóveis Públicos Existentes: A alternativa de utilização de imóvel público mostrou-se inviável, uma vez que não há, no patrimônio municipal, imóveis desocupados que atendam às exigências sanitárias, estruturais e de localização necessárias ao adequado funcionamento de unidades de saúde. Ademais, não é possível o compartilhamento de espaço com outros órgãos públicos, em razão da natureza específica dos serviços de saúde, que demandam ambiente exclusivo, seguro e adequado para o atendimento à população, em observância às normas sanitárias e aos princípios da eficiência e da continuidade do serviço público.

7.4. Descrição da Solução Adotada

A solução escolhida consiste na implantação de um sistema de credenciamento para chamamento público de proprietários de imóveis, conforme o art. 6º, inciso XLIII, e o art. 79 da Lei Federal nº 14.133/2021. Esse modelo possibilita que qualquer interessado que atenda aos requisitos do edital



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE CAPIM GROSSO

Rua Eldorado, S/N, Novo Horizonte
CEP: 44823-782, Capim Grosso – Bahia
CNPJ Nº 11.390.971/0001-01

possa se credenciar a qualquer tempo, garantindo livre concorrência, economicidade e disponibilidade permanente de opções adequadas para as demandas da Secretaria Municipal de Saúde.

Principais Benefícios do Credenciamento:

- a) Rede de Imóveis Descentralizada e Estratégica:** Permite à Secretaria selecionar imóveis em locais estratégicos, otimizando o acesso da população aos serviços de saúde e melhorando a cobertura territorial.
- b) Flexibilidade e Continuidade:** Novos imóveis podem ser credenciados conforme a necessidade, assegurando a continuidade das ações e evitando interrupções nos atendimentos.
- c) Rapidez na Contratação:** O credenciamento reduz prazos e trâmites, possibilitando respostas imediatas a demandas emergenciais e situações de ampliação de serviços.
- d) Eficiência e Economicidade:** A concorrência entre credenciados garante valores compatíveis com o mercado, otimizando o uso dos recursos públicos.
- e) Agilidade na Implantação:** Com imóveis pré-avaliados e cadastrados, diminui-se o tempo de instalação ou transferência de unidades e setores de saúde.

7.5. Conclusão

A adoção do credenciamento de imóveis representa a solução mais eficiente, transparente e vantajosa para a Secretaria Municipal de Saúde de Capim Grosso – BA, assegurando a obtenção de espaços adequados de forma célere, segura e em conformidade com os princípios da Administração Pública e com a Lei nº 14.133/2021.

Este modelo administrativo permite a prospecção contínua de opções no mercado local, garantindo que a Administração disponha de alternativas aptas a atender a demanda por instalações de saúde, especialmente para situações que exigem estrutura temporária, como no caso da Unidade Satélite do Bairro Sacramento, fortalecendo, assim, a rede municipal de atenção à saúde e assegurando a continuidade e qualidade dos serviços prestados à população.

Caso seja recebida apenas uma proposta no âmbito do credenciamento, o imóvel apresentado será submetido a avaliação técnica e estudo de layout, com o objetivo de verificar sua conformidade com os requisitos mínimos definidos no edital e no regulamento específico. Se houver duas ou mais propostas, todas serão avaliadas de acordo com critérios técnicos e legais previamente estabelecidos. Verificada a equivalência técnica entre os imóveis aptos, será promovido procedimento licitatório, nos termos do art. 51 da Lei nº 14.133/2021, utilizando-se os critérios de menor preço ou maior vantagem econômica, conforme previsto no regulamento.

Na hipótese de existir apenas uma proposta cuja localização e características estruturais sejam essenciais ao interesse público, e não haja alternativas equivalentes no mercado, a contratação poderá ocorrer diretamente, mediante formalização de inexigibilidade de licitação, desde que devidamente justificada e instruída com laudo técnico e parecer jurídico que comprovem a necessidade e a vantajosidade da escolha.

Dessa forma, o credenciamento e eventual chamamento público consolidam-se como instrumentos eficazes, permitindo à Administração Municipal garantir infraestrutura adequada, economicidade, eficiência e segurança jurídica nas contratações, observando os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE CAPIM GROSSO

Rua Eldorado, S/N, Novo Horizonte
CEP: 44823-782, Capim Grosso – Bahia
CNPJ Nº 11.390.971/0001-01

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 locação de imóveis destinados à instalação e funcionamento temporário da Unidade de Saúde Satélite do Bairro Sacramento visa atender de forma imediata e eficiente às demandas da Secretaria Municipal de Saúde de Capim Grosso – Bahia, proporcionando melhorias significativas na oferta e na qualidade dos serviços de atenção básica à população local.

Com a implantação da unidade satélite, espera-se ampliar o acesso da comunidade aos serviços de saúde, especialmente aos atendimentos de prevenção, promoção e acompanhamento contínuo, reduzindo a sobrecarga em outras unidades e otimizando a rede municipal de atendimento.

Os resultados pretendidos com a presente contratação incluem:

- **Descentralização dos serviços de saúde**, garantindo que os moradores do Bairro Sacramento e de regiões próximas tenham acesso facilitado a atendimentos médicos, de enfermagem, odontológicos e ações preventivas, sem a necessidade de deslocamento até o centro da cidade;
- **Melhoria da eficiência e da resolutividade da atenção básica**, assegurando um espaço físico adequado para o desenvolvimento das atividades assistenciais, administrativas e de promoção da saúde;
- **Aumento da capacidade de atendimento**, com a instalação de consultórios e salas de procedimentos que permitam o acolhimento de um maior número de usuários em ambiente seguro e funcional;
- **Melhoria das condições de trabalho dos profissionais de saúde**, por meio de instalações que atendam aos padrões de higiene, ventilação e acessibilidade exigidos pelas normas sanitárias e regulatórias;
- **Aproximação entre a Secretaria de Saúde e a comunidade**, fortalecendo o vínculo entre os usuários do Sistema Único de Saúde (SUS) e a equipe multiprofissional que atuará na unidade;
- **Racionalização dos recursos públicos**, mediante a utilização de um espaço locado em condições vantajosas, evitando gastos elevados com construções ou reformas, e assegurando que os recursos orçamentários sejam aplicados de forma eficiente e transparente;
- **Atendimento contínuo das ações e programas de saúde pública**, evitando interrupções nas campanhas de vacinação, atendimentos de rotina e demais serviços essenciais à população.

Dessa forma, a locação do imóvel possibilitará à Secretaria Municipal de Saúde assegurar a continuidade e a expansão dos serviços públicos de saúde, em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade, legalidade e interesse público, conforme estabelecido na **Lei nº 14.133/2021**. A medida, portanto, representa uma ação estratégica de gestão voltada à melhoria das condições estruturais da rede municipal de saúde, contribuindo diretamente para o fortalecimento das políticas públicas e para o bem-estar da população de Capim Grosso – Bahia.

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE CAPIM GROSSO

Rua Eldorado, S/N, Novo Horizonte
CEP: 44823-782, Capim Grosso – Bahia
CNPJ Nº 11.390.971/0001-01

Para viabilizar a locação do imóvel destinado à instalação e funcionamento temporário da Unidade de Saúde Satélite do Bairro Sacramento, a Administração Pública Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Saúde de Capim Grosso – BA, adotará as seguintes providências:

- 1. Abertura do Processo de Contratação:** A Administração dará início ao processo administrativo específico, em conformidade com os preceitos da **Lei nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos)**, observando os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e transparência. A modalidade de contratação será definida de acordo com as características e especificidades do objeto, garantindo a seleção da proposta mais vantajosa para o interesse público e o atendimento célere das demandas da área da saúde.
- 2. Elaboração do Projeto Básico:** Será elaborado Projeto Básico detalhado, contendo a descrição das condições da locação, a justificativa da necessidade, os requisitos técnicos e estruturais do imóvel, as condições contratuais, o valor estimado, e os critérios de aceitação e avaliação do espaço. O documento servirá como instrumento orientador para assegurar clareza, objetividade e transparência em todas as etapas do processo de contratação.
- 3. Fiscalização e Acompanhamento da Locação:** A Secretaria Municipal de Saúde designará servidores responsáveis pela fiscalização e acompanhamento da execução contratual, observando as seguintes atribuições.

Essas medidas visam assegurar a eficiência, regularidade e transparência da contratação, garantindo que o imóvel locado atenda plenamente às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde, permitindo a continuidade dos atendimentos e a manutenção dos serviços públicos essenciais durante o período de reforma da unidade original.

O procedimento será conduzido em estrita observância ao art. 18, §1º, inciso X, da Lei nº 14.133/2021, assegurando que a contratação se baseie em critérios técnicos, parâmetros objetivos e justificativas fundamentadas, de modo a garantir a viabilidade, adequação e vantajosidade da locação para o interesse público e o fortalecimento da rede municipal de saúde.

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.

A locação do imóvel destinada à instalação e funcionamento temporário da Unidade de Saúde Satélite do Bairro Sacramento, no município de Capim Grosso – BA, não ocasiona impactos ambientais significativos, uma vez que o imóvel será utilizado para atividades de atendimento ambulatorial e administrativas de natureza essencialmente pública e de baixa complexidade.

O uso do espaço visa garantir a continuidade dos serviços de saúde à população local, sem a realização de intervenções estruturais de grande porte ou processos que envolvam geração de resíduos perigosos, emissão de poluentes ou degradação ambiental.



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE CAPIM GROSSO

Rua Eldorado, S/N, Novo Horizonte
CEP: 44823-782, Capim Grosso – Bahia
CNPJ Nº 11.390.971/0001-01

Durante o período de utilização, serão observadas as boas práticas de gestão ambiental, como o uso racional de água e energia, o armazenamento adequado de insumos e o descarte correto de resíduos sólidos e materiais perfurocortantes, conforme as normas sanitárias e ambientais vigentes.

Dessa forma, a locação apresenta-se ambientalmente segura e socialmente necessária, contribuindo para a ampliação do acesso aos serviços públicos de saúde, em consonância com os princípios da sustentabilidade, eficiência e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

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

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 contratação direta, por meio de inexigibilidade	Verificação e emissão de documentos comprobatórios de único imóvel com as características desejadas	Probabilidade: <input type="checkbox"/> Inexistente <input checked="" type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta Impacto: <input type="checkbox"/> Inexistente <input checked="" type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> 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: <input checked="" type="checkbox"/> Inexistente <input type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta Impacto: <input checked="" type="checkbox"/> Inexistente <input type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> 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: <input type="checkbox"/> Inexistente <input checked="" type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta Impacto: <input type="checkbox"/> Inexistente <input checked="" type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> 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: <input type="checkbox"/> Inexistente <input checked="" type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta Impacto: <input type="checkbox"/> Inexistente <input checked="" type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> 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: <input type="checkbox"/> Inexistente <input type="checkbox"/> Baixa <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta Impacto: <input type="checkbox"/> Inexistente <input type="checkbox"/> Baixa <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE CAPIM GROSSO

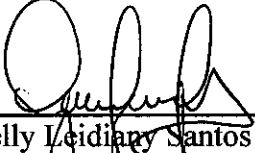
Rua Eldorado, S/N, Novo Horizonte
CEP: 44823-782, Capim Grosso – Bahia
CNPJ Nº 11.390.971/0001-01

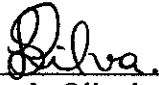
6	Custo de adaptação e reformas necessárias para a implantação do empreendimento	Atraso nas obras de adaptação e reforma, por ausência de recursos financeiros	Possibilidade de celebração de convênio, junto ao Governo do Estado da Bahia, visando o arrendamento futuro do imóvel, incidindo nos serviços de adaptação e reformas, bem como, gestão, administração e estrutura de equipamentos e mão de obra	Probabilidade: <input type="checkbox"/> Inexistente <input checked="" type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta Impacto: <input type="checkbox"/> Inexistente <input checked="" type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta
7	Ausência de autorização legal para a aquisição do imóvel	Impossibilidade da aquisição sem a devida autorização legal	Existência de autorização legislativa.	Probabilidade: <input checked="" type="checkbox"/> Inexistente <input type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta Impacto: <input checked="" type="checkbox"/> Inexistente <input type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> 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: <input type="checkbox"/> Inexistente <input type="checkbox"/> Baixa <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta Impacto: <input type="checkbox"/> Inexistente <input type="checkbox"/> Baixa <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta

14 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Diante dos motivos expostos, a contratação da locação do imóvel, para a instalação e funcionamento temporário da Unidade de Saúde Satélite do bairro Sacramento é fundamental para atender às necessidades da Administração municipal, sendo assim, esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

Capim Grosso – BA, 23 de outubro de 2025.


Giselly Leidiary Santos de Jesus
Coordenadora da Atenção Primária à Saúde
Responsável por fornecer dados e informações para a elaboração do ETP.


Lenilda de Oliveira Silva
Subcoordenadora de Planejamento de Licitações
Responsável pela elaboração do ETP