



1. DA UNIDADE REQUISITANTE

1.1. Secretaria Municipal de Saúde, através do Secretário Rafael Costa da Silva.

2. DO OBJETO

2.1. O presente estudo tem como objeto a locação de imóvel para funcionamento da Central de Marcação de Consultas do Município de Senhor do Bonfim, unidade vinculada à Secretaria Municipal de Saúde, que tem como finalidade a organização e centralização do processo de agendamento de consultas e exames para a população, garantindo acesso facilitado aos serviços de saúde ofertados no município.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO E JUSTIFICATIVA

3.1. A solicitação pretendida, se justifica em razão da necessidade de locação de um imóvel para suprir a necessidade da secretaria municipal no funcionamento da Central de Marcação de Consultas em Senhor do Bonfim-BA.

3.2. O imóvel é considerado como sendo de fácil acesso aos usuários dos serviços oferecidos pela Secretaria de Saúde, e se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, tanto pela localização geográfica que condicionou com sua escolha e estrutura física, quanto pela utilização que atende às finalidades precípuas da contratação pretendida pela Secretaria Municipal de Saúde, conforme demonstrado no anexo III.

3.3. A contratação de imóvel, com capacidade e condições adequadas, se justifica com a responsabilidade de otimizar o fluxo de atendimentos médicos, exames e especialidades, visando a melhoria da gestão de saúde pública local, garantindo acesso facilitado aos serviços de saúde ofertados no município.

Além disso, trata-se de imóvel objeto de contratação pelo município, atualmente para funcionamento da Central de Marcação, razão porque toda estrutura já está adequada ao funcionamento do órgão tanto no tocante a estrutura, quanto a localização conhecida pela população, de modo que nova contratação, desde que com preço compatível ao mercado, ainda se mostra vantajosa pela Administração.

3.4. A contratação de um imóvel comercial para o funcionamento da Central de Marcação de Consultas e Exames é necessária para:

3.4.1. Fornecer um espaço adequado e centralizado para a organização e gestão dos agendamentos de consultas e exames, otimizando o acesso da população aos serviços de saúde no município de Senhor do Bonfim.

3.4.2. Atender à demanda crescente de usuários que necessitam de agendamento eficiente para consultas médicas, exames e especialidades, assegurando que a rede de saúde pública funcione de forma ágil e eficaz.

3.4.3. Criar um ambiente organizado, centralizado e de fácil acesso para os cidadãos, promovendo a integração e a fluidez do sistema de saúde local.

3.4.4. Garantir o atendimento com qualidade, por meio de uma infraestrutura adequada para os profissionais responsáveis pelo agendamento e pela organização da agenda de atendimentos médicos e exames.



3.5. A locação de um imóvel comercial específico para a Central de Marcação de Consultas e Exames é justificada pela necessidade de:

- Oferecer um serviço centralizado e eficiente para o agendamento de consultas e exames médicos, essencial para a organização do sistema de saúde do município.
- Contar com salas de atendimento e espaços administrativos com a infraestrutura necessária para garantir a confidencialidade, o conforto e a eficiência no atendimento aos usuários.
- Estar localizado em uma área de fácil acesso e bem localizada, preferencialmente próxima ao centro da cidade, para facilitar o deslocamento dos cidadãos.
- Ter espaço suficiente para acomodar toda a equipe de profissionais responsáveis pela gestão dos agendamentos e pelo suporte aos usuários, garantindo um ambiente de trabalho funcional e eficiente.
- Proporcionar conforto, segurança e acessibilidade aos usuários, garantindo um atendimento humanizado e de qualidade, sem prejuízo da agilidade no processo de agendamento.

3.6. Portanto, a contratação de um imóvel comercial específico para a Central de Marcação de Consultas e Exames é essencial para a organização e otimização do acesso aos serviços de saúde no município de Senhor do Bonfim.

4. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

4.1. O objeto da contratação não está previsto no Plano de Contratações Anual devido a carência de regulamentação a ser realizada pela Administração Pública, contudo, não poderá paralisar as atividades, contudo, está prevista na Lei Orçamentária Anual.

Com isso, conforme publicação da Lei Orçamentária Anual (LOA) de 2024, publicada no dia 21 de dezembro de 2023, edição 4.020/Ano 11, foi alocado um orçamento destinado à necessidade. A presente previsão orçamentária visa proporcionar os recursos necessários para a execução e desenvolvimento das atividades. No entanto, ressalta-se que a referida contratação está em consonância com a Lei Orçamentária Anual - LOA, através da dotação conforme ofício expedido pelo setor de contabilidade do Município que seguirá anexo a este Estudo Técnico Preliminar e ao Termo de Referência.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

5.2. Justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

- a) avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela.

5.3. Requisitos Mínimos de Qualidade:

A contratação trata-se de um imóvel comercial no endereço Rua Mariano Ventura, nº 74, Bairro Centro, Senhor do Bonfim-Bahia, com cerca de 361,00 m² com área construída de 475,00 m², contendo as seguintes características: 06 salas, 02 banheiros, 01 cozinha, 01 quintal, 01 recepção.



O referido imóvel é construído com estrutura construção de paredes de alvenaria de tijolos cerâmicos. Os banheiros e cozinha são revestidos com cerâmica. Há também portas de vidros na entrada do imóvel. Os materiais empregados na edificação são de boa qualidade e a estrutura está em bom estado de conservação.

O município deverá efetuar manutenção e possíveis reparos no imóvel decorrentes do desgaste natural do mesmo, ou quaisquer outros não relacionados ao uso devido do imóvel.

Todas e quaisquer reforma do prédio será de obrigações do Município de Senhor do Bonfim no período da locação.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do parágrafo 5º, inciso III do artigo 74 da lei 14.133/2021, uma vez que o imóvel atende às necessidades de estrutura e localização.

6. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

6.1. Entende-se necessária a contratação de imóvel, conforme especificação e quantitativo abaixo:

Item	Especificação	Uni	Quantidade	Valor mensal	Valor total
01	Rua Mariano Ventura, nº 74, Bairro Centro onde passará funcionará a Central de Marcação de Consultas do Município de Senhor do Bonfim, Bahia, servindo a Secretaria de Saúde	Meses	48	R\$5.000,00	R\$240.000,00

6.2. A sua necessidade se faz pelo período de 48 (quarenta e oito) meses, tendo caracterizado a sua necessidade habitual e contínua, podendo ser prorrogado por igual período, em períodos sucessivos conforme o Art. 105 da Lei 14.133/21.

6.3. Art. 106. A Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 05 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, observadas as seguintes diretrizes:

- I - A autoridade competente do órgão ou entidade contratante deverá atestar a maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual;
- II - A Administração deverá atestar, no início da contratação e de cada exercício, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção;
- III - A Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

7.1 Perante a necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração Pública sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, foi feita uma pesquisa na localidade de Senhor do Bonfim, nesta cidade, onde pretende-se locar um imóvel que atenda a necessidade para funcionamento da Central de Marcação de Consultas do Município de Senhor do Bonfim. Observou-se que, em matéria de solução para o caso em questão, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para a execução deste serviço, são eles:

a. AQUISIÇÃO



No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos decorrentes, construção, reforma e manutenção, essa solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento, nesse caso o imóvel encontrado para locação está de acordo com as condições pretendidas por essa Administração.

b. LOCAÇÃO

De acordo com o modelo de aquisição de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, uma vez que não haja local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

7.2. ANÁLISE DA SOLUÇÃO

Portanto, concluímos pela seguinte solução:

Locação de imóvel destinado para funcionamento da Central de Marcação de Consultas do Município de Senhor do Bonfim e contando com serviços de organização e centralização do processo de agendamento de consultas e exames para a população, garantindo acesso facilitado aos serviços de saúde ofertados no município, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando a vantagem para ela. Foi analisado na localidade onde se pretendia locar o imóvel que pudesse atender às necessidades do que se trata o objeto; considerado como sendo de fácil acesso aos usuários, tanto pela localização geográfica, quanto pela utilização que atende às finalidades precípua da contratação pretendida; visto que a Prefeitura Municipal não possui imóvel adequado à suprir a necessidade do objeto a opção que mais se adequa é a locação do imóvel e após a realização do levantamento de mercado, restou identificado que não há outro imóvel com as mesmas condições, assim somente o imóvel aqui apresentado atende os critérios pretendidos e atestamos a inexistência de outros imóveis compatível com o padrão pretendido.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1. A descrição da solução consistirá na contratação de imóvel em razão da necessidade da Secretaria Municipal de Saúde para o funcionamento da Central de Marcação de Consultas do Município; em Senhor do Bonfim-BA, oferecendo à população contando com serviços de organização e centralização do processo de agendamento de consultas e exames para a população, garantindo acesso facilitado aos serviços de saúde ofertados no município

8.2 Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque, uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

8.3. As especificações dos produtos indicados neste Estudo Técnico Preliminar estão indicadas no item 6.1.

9. DO PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

9.1. Em exame da natureza do objeto que ora se pretende adquirir nessa contratação, não se verifica quaisquer especificidades que venham exigir seu agrupamento, devendo prevalecer a regra geral de parcelamento (divisibilidade) como forma de garantir a ampla concorrência, razão porque parcelado em itens conforme especificado acima. Desta forma, haverá o parcelamento da contratação em pagamentos mensais e ininterruptos por 48 (quarenta e oito) meses ou mais.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. O valor estimado das despesas solicitadas pelo futuro contratante é de R\$240.000,00 (Duzentos e Quarenta Mil Reais).



A regulamentação quanto a pesquisa de preços está devidamente regulamentada no Decreto Municipal nº 436/2023 de 18/12/2023 publicado no Diário Oficial do Município em 20 de dezembro de 2023 às páginas 16 a 28, contudo, não se aplica para a locação de imóvel.

Após a realização do levantamento de mercado, restou identificado que não há outro imóvel com as mesmas condições deste que aqui está sendo estudado.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. A locação de imóvel comercial para o funcionamento da Central de Marcação de Exames e Consultas, em Senhor do Bonfim - BA, é essencial para oferecer à população municipal acesso facilitado e eficiente aos serviços de saúde, melhorando a gestão de agendamentos de consultas médicas, exames e especialidades.

11.2. A locação do imóvel para a Central de Marcação de Exames e Consultas em Senhor do Bonfim trará uma série de benefícios diretos para a população local e para a organização da rede de saúde pública municipal. Entre os resultados esperados, destacam-se:

11.2.1. Melhoria no Acesso aos Serviços de Saúde:

- **Facilidade no Agendamento de Consultas e Exames:** A centralização dos agendamentos permitirá um acesso mais ágil e organizado aos serviços médicos e de exames, reduzindo o tempo de espera para atendimentos especializados.
- **Apoio na Gestão de Saúde Local:** A centralização dos agendamentos melhora a organização da rede de saúde, otimizando a utilização de recursos e profissionais de saúde, além de facilitar a gestão das demandas de consultas e exames.
- **Redução da Carga de Trabalho das Unidades de Saúde:** Com o agendamento centralizado, as unidades de saúde poderão se concentrar no atendimento direto aos pacientes, sem a sobrecarga de funções administrativas de agendamento.

11.2.2. Redução do Índice de Falhas nos Agendamentos:

- **Atenção Ágil e Organizada:** A Central de Marcação promoverá um sistema de agendamentos mais eficiente, garantindo a redução de falhas, atrasos e cancelamentos de consultas e exames, assegurando que o usuário seja atendido dentro do prazo adequado.
- **Acompanhamento Constante:** A central estará equipada para realizar o acompanhamento contínuo dos agendamentos, identificando e resolvendo rapidamente qualquer inconsistência, contribuindo para a regularidade do atendimento.

11.2.3. Desenvolvimento da Saúde Pública Local:

- **Fortalecimento da Rede de Saúde:** A Central de Marcação de Exames e Consultas irá fortalecer a infraestrutura de saúde da cidade, facilitando a comunicação e integração entre as unidades de saúde, garantindo um fluxo contínuo de atendimentos.
- **Aprimoramento da Gestão e Eficiência do Sistema de Saúde:** A centralização dos agendamentos permitirá uma gestão mais eficiente da demanda de serviços médicos, contribuindo para a redução de filas e a otimização dos recursos de saúde. Isso favorecerá o planejamento adequado das atividades das unidades de saúde, assegurando a melhor distribuição de pacientes e a utilização dos espaços e profissionais de forma equilibrada e eficaz.

11.2.4. Impactos Socioeconômicos:



- **Redução de Custos para os Usuários:** O agendamento centralizado, aliado à proximidade do atendimento, evitará que os cidadãos precisem se deslocar para outras cidades, reduzindo custos com transporte e garantindo maior conforto para os usuários.

11.2.5. Educação em Saúde:

- **Orientação aos Usuários:** A Central de Marcação de Exames e Consultas também desempenhará um papel educativo, orientando os usuários sobre os processos de agendamento, cuidados com a saúde e a importância de manter a regularidade nos exames e consultas de acompanhamento.
- **Promoção de Autonomia no Cuidado à Saúde:** A central não só agendará exames e consultas, mas também incentivará os usuários a assumirem um papel ativo na gestão da sua saúde. Isso incluirá orientações sobre a importância da prevenção, a busca por atendimentos médicos quando necessário e o uso adequado dos serviços de saúde disponíveis, promovendo a autonomia dos cidadãos no cuidado contínuo de sua saúde.

11.2.6. Apoio à Rede de Saúde:

- **Integração com a Atenção Primária:** A Central de Marcação será um ponto de apoio para a rede de Atenção Primária à Saúde, facilitando o encaminhamento e o acompanhamento de casos específicos.

11.2.7. Acesso ao Atendimento:

- **Atendimento Agendado e Acompanhado:** O atendimento na Central de Marcação de Exames e Consultas ocorrerá por meio de agendamento prévio, seja por demanda espontânea ou encaminhamento das unidades de saúde. Os pacientes serão atendidos de forma organizada, com acompanhamento contínuo, sempre respeitando as diretrizes do Sistema Único de Saúde (SUS), proporcionando acesso universal e gratuito à população.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO.

12.1 Caberá ao gestor do contrato e seus fiscais o apreço correto da execução do contrato, bem como a observância às normas vigentes do presente processo.

Fiscalização

- a. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).
- b. A fiscalização da contratação será exercida pela servidora: Sra. Andréa Andrade de Souza, ou por outro servidor indicado pela mesma, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração Pública;
- c. A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.;

Gestor do Contrato

- a. O gestor do contrato, a servidora: Sra. Fabiana Henrique de Souza Silva, Diretora de Contratos, coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os



registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).

b. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).

c. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstam o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III).

d. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VIII).

e. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X).

f. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VI).

g. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Toda a equipe de apoio para fornecer os serviços que se necessitam, como: limpeza, lanches, entre outros, já estão devidamente contratados pelo órgão responsável, ou seja, não será necessária contratação extra.

14. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

14.1. Os possíveis impactos ambientais na locação de imóveis podem incluir alterações nas propriedades físico-químicas do ambiente, geração de resíduos, contaminação do solo e das águas, além de impactos sonoros e na vegetação. A falta de processos adequados na construção civil pode levar a uma produção excessiva de resíduos, tornando essencial um gerenciamento eficaz para minimizar danos ao meio ambiente e promover a sustentabilidade.

Além disso, a presença de áreas contaminadas pode representar um desafio no mercado imobiliário, exigindo avaliações rigorosas para evitar possíveis danos ambientais.

Em suma, é crucial adotar práticas sustentáveis, como o uso de tecnologia, planejamento eficiente e treinamento da mão de obra, para reduzir os impactos ambientais associados à locação e construção de imóveis.

Essas práticas sustentáveis não apenas contribuem para a preservação do meio ambiente, mas também podem gerar economia e promover a sustentabilidade na construção civil.

14.1.1. Medidas Mitigadoras:

- **Eficiência Energética:** incluir tecnologias e práticas que reduzem o consumo de energia, como isolamento térmico, sistemas de iluminação, climatização e equipamentos eletroeletrônicos de baixo consumo energético.



- Uso racional da água: integração de tecnologias e práticas que reduzem o consumo de água, como sistemas de reciclagem de água, torneiras e chuveiros de baixo fluxo e uso de dispositivos economizadores.
- Qualidade ambiental interna: construir ambientes internos saudáveis, com boa qualidade do ar, iluminação natural e design que incentive o bem-estar dos ocupantes.
- Gestão de Resíduos: Estabelecer sistemas de coleta seletiva e reciclagem de resíduos para minimizar o impacto ambiental.
- Espaços verdes e biodiversidade: inclusão de áreas verdes, telhados verdes e práticas que favoreçam a biodiversidade local, contribuindo para a preservação do ecossistema urbano.
- Utilização de Materiais Sustentáveis: optar por materiais de construção e decoração sustentáveis para minimizar o impacto ambiental da manutenção e renovação de propriedades alugadas.

14.2. Essas medidas visam reduzir o impacto ambiental associado à atividade de aluguel de imóveis, promovendo práticas sustentáveis e responsáveis.

15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO E ESCOLHA DA SOLUÇÃO/MODALIDADE

15.1. Considerando os levantamentos realizados para a contratação do imóvel para tal ocupação, o imóvel citado atende todos os requisitos, no que se refere à localização, capacidade e valor.

15.2. Recomenda-se a utilização da modalidade Inexigibilidade.

15.3. Pelo exposto, declaramos a viabilidade da contratação nos termos dispostos nas solicitações e neste Estudo Técnico Preliminar.

16. ANEXOS

16.1. São anexos do presente ETP os seguintes documentos:

Anexo I – Dotação orçamentária;

Anexo II – Documentos do proprietário e imóvel/ Certidões de regularidade fiscal;

Anexo III – Relatório e parecer da infraestrutura.

17. RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO ETP

Senhor do Bonfim – Bahia, 11 de dezembro de 2024.

Elaborado por:

Francisco Xavier Correia Coelho
Superintendente Financeiro de Saúde
Decreto nº 170/2023