



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA DE JACOBINA
CNPJ 14. 197.586/0001-30
Rua Senador Pedro Lago, 40, Centro
Telefone: (74) 3621-2590 / Fax: (74) 3621-3233
<https://jacobina.ba.gov.br>

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

IDENTIFICAÇÃO

Este documento trata da demanda de locação de imóvel para funcionamento do Laboratório Municipal. O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

ÓRGÃO REQUISITANTE

Secretaria Municipal de Saúde

Número do processo administrativo: PA315/2025

1. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO – OBJETIVO E JUSTIFICATIVA

O Município de Jacobina não dispõe de imóvel próprio adequado ao funcionamento do laboratório de análises vinculado à Secretaria Municipal de Saúde. A principal função do laboratório é oferecer serviços de apoio diagnóstico à população, atendendo principalmente aos usuários do Sistema Único de Saúde (SUS) com uma gama de serviços prestados a este público.

A Prefeitura Municipal de Jacobina não possui imóvel próprio adequado para a instalação das suas atividades no centro da cidade, sendo necessário realizar a contratação de locação de imóvel por meio de processo recorrente. O espaço deverá atender aos seguintes requisitos:

Localização estratégica - o imóvel deve possuir localização que ofereça fácil acesso para a população e para as unidades básicas de saúde;

Adaptação – o imóvel deve estar adaptado às exigências técnicas e sanitárias para funcionamento de laboratório de análises clínicas;

Eficiência estrutural – as dimensões de infraestrutura existente devem ser adequadas para alocação dos equipamentos e profissionais que atuam unidade laboratorial.

A locação do referido imóvel visa assegurar a continuidade das atividades laboratoriais voltadas à análise e diagnóstico clínico da população, sendo um serviço de essencial. Nesses termos, a locação do imóvel se justifica pela necessidade de manter em funcionamento e sem interrupções as atividades laboratoriais e clínicas que vem sendo desenvolvidas atualmente num sistema de locação originado do processo administrativo 394/2021 em que a contratação ocorreu por dispensa de licitação nº 225/2021 e fez nascer o atual contrato de número 411/2021, dando continuidade ao uso imóvel que vinha ocorrendo a partir do contrato nº 093/2018.

O imóvel localizado na rua Edgar Pereira nº 20, centro, tem sido utilizado de forma contínua e ininterrupta para o funcionamento do Laboratório Municipal desde 2018, tendo passado por adequações físicas, estruturais e técnicas exigidas pela legislação sanitária, inclusive adaptações para atendimento às normas da Vigilância Sanitária e outros órgãos reguladores, corresponde as expectativas de funcionamento, contudo, passou por



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA DE JACOBINA
CNPJ 14. 197.586/0001-30
Rua Senador Pedro Lago, 40, Centro
Telefone: (74) 3621-2590 / Fax: (74) 3621-3233
<https://jacobina.ba.gov.br>

mudança de titularidade, o que implica em considerar a manutenção da locação no atual espaço de acordo com o interesse público e em negociação com o do locador.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Até o presente momento não há um plano de contratações anual consolidado nos moldes da Lei Federal nº 14.133/21 no Município de Jacobina-BA. Contudo, a necessidade descrita neste documento tem previsão no planejamento orçamentário deste Município, desta forma a referida contratação, mostra-se possível e tecnicamente necessária.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos mínimos para a locação pretendida são que este esteja devidamente regularizado e com documentação em conformidade; que possua condições sanitárias, elétricas e estruturais adequadas ao funcionamento de unidade laboratorial; e, que atenda às exigências da Vigilância Sanitária e demais órgãos reguladores.

Para a locação de imóvel são estabelecidos critérios no Art. 51 e Art. 74 da Lei 14.133/21, onde temos os seguintes dispositivos:

Art. 51 Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, 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.

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Art. 74. § 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

- I - 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;
- II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objeto deste estudo, o levantamento de mercado consistiu em confrontar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade, economicidade e eficiência.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA DE JACOBINA
CNPJ 14. 197.586/0001-30
Rua Senador Pedro Lago, 40, Centro
Telefone: (74) 3621-2590 / Fax: (74) 3621-3233
<https://jacobina.ba.gov.br>

Assim, em pesquisa no mercado local, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento do laboratório municipal, pelo menos três soluções são analisadas para atendimento da demanda em epígrafe, quais sejam:

Solução 1 – Aquisição de local próprio:

Na aquisição de imóvel a Administração Pública é incorrida de todos os custos inerentes a construção, reformas e manutenção do espaço. Esta solução é adotada em situações em que não seja possível um modelo menos dispendioso e caso não haja viabilidade de opção pela locação. A opção pela construção ou reforma imediata de um novo prédio público, mostra-se a alternativa inviável sob os aspectos técnico, operacional e econômico. O processo de construção demandaria prazos e custos elevados, o que inviabilizaria a continuidade dos serviços laboratoriais no curto prazo. Assim, a locação de imóvel já edificado e em condições adequadas de adaptação permite a imediata instalação do laboratório, assegurando a prestação ininterrupta dos serviços à população.

Solução 2 – Locação de imóvel:

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando a administração pública não dispõe de local compatível com a sua necessidade. Atualmente este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal e, uma vez que não há no Município de Jacobina imóvel compatível que necessite de funcionamento do laboratório se não aquele em que atualmente tem funcionado o referido laboratório.

Numa análise geral de custos, preconizando-se sempre a economia de recursos, a manutenção/locação do local ocupado atualmente pelo laboratório é economicamente viável diante das situações seguintes:

- 1 - O imóvel em questão permanece inalterado em sua estrutura, metragem, uso e localização;
- 2 - O referido imóvel atende aos requisitos de localização, já se encontra devidamente adaptado e sua estrutura atende com eficiência as necessidades de acomodação dos equipamentos e alocação dos funcionários.
- 3 - Não houve reforma, ampliação ou demolição que impactasse sua valoração do mesmo;
- 4 - O único fator alterado foi a titularidade do bem, o que não compromete nova locação, objeto de interesse mútuo da Administração e do atual proprietário.
- 5 - O valor requerido não sobrepõe ao valor apontado na avaliação realizada em 12 de novembro de 2021 que atesta compatibilidade com o valor de mercado.
- 6 - Efetuar nova contratação no local atual permite ao município, abster-se dos custos com mudança (adaptação do novo local para acomodação dos equipamentos, fretes, mão de obra especializada para instalação e calibração dos equipamentos, divulgação do novo local, paralização das atividades ora desenvolvidas).



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA DE JACOBINA
CNPJ 14. 197.586/0001-30
Rua Senador Pedro Lago, 40, Centro
Telefone: (74) 3621-2590 / Fax: (74) 3621-3233
<https://jacobina.ba.gov.br>

A continuidade da locação do imóvel já utilizado é a alternativa mais eficiente e econômica para o Município, considerando a redução de custos com nova adaptação de imóvel; evita-se a interrupção das atividades essenciais de saúde; preserva-se investimentos públicos já realizados em adequações estruturais e instalações; e, diante da impossibilidade de realocação para outro imóvel em curto prazo, evita-se prejuízo à população com a não interrupção dos atendimentos. Além disso, a nova contratação pode ser realizada com fulcro no Art. 74, V da Lei 14.133/2021, considerando proceder mediante contratação por inexigibilidade nos termos do referido artigo.

Solução	Viabilidade
Aquisição de imóvel próprio	Alto custo inicial, inviável no curto prazo
Locação - de novo espaço	Incorre custos de adaptação e estrutura e instalações, custo de fretes, mão de obra especialidade para instalação e calibração dos equipamentos, divulgação, interrupção dos atendimentos, alvarás e licença de funcionamento.
Locação - do imóvel atual	Somente incorre o custo do alguém tendo em vista ofertar todas as condições de funcionamento do laboratório.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Item	Especificação	Unidade	Quantidade	Valor mensal	Valor total
01	Locação de imóvel para funcionamento do Laboratório Municipal.	Mês	12	R\$ 10.000,00	R\$ 120.000,00

A estimativa acima refere-se ao valor da avaliação atualizada do imóvel que abriga o laboratório municipal, conforme documento que acompanha este estudo.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO GLOBAL (COMO UM TODO)

A descrição da solução consistirá na contratação do imóvel que ocupa atualmente o laboratório municipal em razão da necessidade da Secretaria Municipal de Saúde de manter ininterruptos os serviços prestados a população, bem como baseando-se no fato de que o referido imóvel já vem atendendo as necessidades de localização estratégica, adaptações previamente realizadas na estrutura física e nas instalações, acomodando de maneira satisfatórias os equipamentos e funcionários para o pleno desenvolvimentos das atividades laboratoriais.

Sugere-se que a condução do processo de contratação ocorra por inexigibilidade de licitação dada a impossibilidade de empreender disputa no atendimento da necessidade estudada e tendo por ponto de partida a permissão legal da Lei 14.133/21, em especial no tocante ao artigo 74, inciso V.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA DE JACOBINA
CNPJ 14. 197.586/0001-30
Rua Senador Pedro Lago, 40, Centro
Telefone: (74) 3621-2590 / Fax: (74) 3621-3233
<https://jacobina.ba.gov.br>

7. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO

Em razão das características do contrato, por ser objeto único e indivisível, não se aplica o parcelamento do objeto.

8. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Dos resultados pretendidos a partir da solução encontrada deseja-se:

- 1 - Reduzir de custos com nova adaptação de novo imóvel;
- 2 - Evitar interrupção das atividades essenciais de análise e diagnóstico laboratorial;
- 3 - Preservar investimentos públicos já realizados em adequações estruturais e instalações;
- 4 - Reduzir prejuízos à população diante da impossibilidade de realocação para outro imóvel em curto prazo.

09. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A locação de um imóvel, por si só, não é uma atividade de alto impacto ambiental, mas o modo como o imóvel é utilizado e mantido pode gerar impactos significativos. Boas práticas de eficiência energética, economia de água, manejo de resíduos e escolha de localização podem reduzir substancialmente esses efeitos.

10. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Diante da necessidade do objeto pretendido, recomenda-se a locação do imóvel, conforme especificações a serem detalhadas no momento da elaboração do Termo de Referência, de forma a atender adequadamente à demanda da Secretaria de Saúde do Município de Jacobina-BA, promovendo eficiência administrativa, qualidade dos serviços públicos e responsabilidade fiscal.

Considerando os pontos listados acima, esta equipe de planejamento declara viável esta contratação ressaltando que a condução do processo por inexigibilidade pode representar maior celeridade na contratação e atendimento adequado ao interesse da Administração, cabendo a esta, dar continuidade aos serviços prestados na área diagnóstica e laboratorial.

Jacobina-BA, 18 de novembro de 2025.

LIGIA SILVA BARBOSA DE MIRANDA DE ALMEIDA
Secretária Municipal de Saúde