



# PREFEITURA MUNICIPAL DE JIJOCA DE JERICOACOARA

Folha 55  
Rubrica

**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**

**MUNICÍPIO DE JIJOCA DE JERICOACOARA/CE**

Rua Raimundo Alexandre, 2850 – Centro - Jijoca de Jericoacoara - Ceará – Brasil CEP: 62.598-000

e-mail: secsaudejijoca@gmail.com

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR LOCAÇÃO DE IMÓVEL

### Introdução

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada. O objetivo principal é estudar detalhadamente e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública. O propósito deste documento é detalhar as necessidades específicas da unidade, fornecendo uma base sólida para a locação do imóvel. A necessidade dessa locação contempla a instalação para o funcionamento da Sede da Secretaria Municipal de Saúde de Jijoca de Jericoacoara. A locação deste imóvel deve estar em consonância com as normas vigentes e os princípios que norteiam a Administração Pública, garantindo transparência, legalidade e obtenção do melhor custo-benefício. Este estudo busca, portanto, fornecer um panorama detalhado das especificações mínimas necessárias para instalação da Secretaria de Saúde, considerando as particularidades e as demandas gerais de Saúde do município de Jijoca de Jericoacoara. Com esse enfoque, o presente documento configura-se como uma ferramenta estratégica para o planejamento eficaz, embasando a etapa subsequente do processo de contratação, de modo a assegurar que as escolhas realizadas atendam de forma otimizada às necessidades identificadas, contribuindo assim para a melhoria dos serviços de saúde oferecido à comunidade.

### DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A necessidade de locação de uma propriedade particular para instalar a sede da Secretaria de Saúde do município de Jijoca de Jericoacoara é crucial sob várias perspectivas, todas convergindo para o interesse público.

1. Acesso e proximidade: A instalação da sede da Secretaria de Saúde em uma localização central e acessível é fundamental para garantir que os serviços de saúde sejam facilmente acessíveis à população. Uma localização estratégica pode reduzir o tempo de viagem dos pacientes, aumentando a eficiência e a eficácia dos serviços prestados.
2. Infraestrutura adequada: Uma propriedade particular adequada pode oferecer a infraestrutura necessária para abrigar os diversos departamentos e serviços da Secretaria de Saúde, como salas para os departamentos de Atenção Básica, Saúde Bucal, Epidemiologia, Imunização, Recursos Humanos, Vigilância Sanitária, áreas administrativas, salas de reuniões, espaços para treinamento, entre outros. Isso contribui para a organização e eficiência das operações, garantindo que os funcionários tenham o ambiente de trabalho necessário para desempenhar suas funções adequadamente.
3. Condições sanitárias e de segurança: A locação de uma propriedade particular permite que a Secretaria de Saúde possa garantir que o local atenda a todas as normas de segurança e saúde necessárias para proteger tanto os funcionários quanto os pacientes. Isso inclui a adequação das instalações elétricas, hidráulicas, de combate a incêndio, além do cumprimento das normas de acessibilidade.

*[Handwritten signatures]*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE JIOCA DE JERICOACOARA

Folha 56

Rubrica

## SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

### MUNICÍPIO DE JIOCA DE JERICOACOARA/CE

Rua Raimundo Alexandre, 2850 – Centro - Jijoca de Jericoacoara - Ceará – Brasil CEP: 62.598-000

e-mail: secsaudejijoca@gmail.com

4. Economia de recursos públicos: Em muitos casos, a locação de uma propriedade particular pode ser mais econômica do que a construção de uma nova sede. Além disso, ao alugar um imóvel, o município pode evitar custos associados à manutenção e operação de um prédio próprio, como reparos, segurança e limpeza.

5. Flexibilidade e escalabilidade: A locação de uma propriedade particular oferece flexibilidade em termos de tempo e espaço. Caso as necessidades da Secretaria de Saúde mudem ao longo do tempo, é mais fácil e rápido ajustar o contrato de locação ou procurar uma nova propriedade que atenda aos novos requisitos, em comparação com a construção de uma nova sede.

Em resumo, a locação de uma propriedade particular para instalar a sede da Secretaria de Saúde do município de Jijoca de Jericoacoara é uma necessidade fundamental para garantir o acesso equitativo aos serviços de saúde, proporcionar um ambiente de trabalho adequado para os funcionários e otimizar o uso dos recursos públicos, tudo em prol do interesse público e do bem-estar da comunidade local.

## REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para escolher a solução adequada à locação de uma propriedade privada para instalação da Secretaria de Saúde do município de Jijoca de Jericoacoara, é crucial descrever os requisitos necessários e suficientes. Esses requisitos devem ser abrangentes e contemplar diferentes aspectos para garantir que a escolha da propriedade atenda efetivamente às necessidades da Secretaria de Saúde e aos interesses públicos. Aqui estão os requisitos essenciais: A propriedade deve estar situada em uma localização central, de fácil acesso para os cidadãos e funcionários, preferencialmente próxima a serviços de transporte público e com boas vias de acesso; A propriedade deve oferecer uma infraestrutura que atenda às necessidades da Secretaria de Saúde, incluindo espaço suficiente para todos os departamentos e serviços; A propriedade deve cumprir todas as normas e regulamentos de segurança, incluindo medidas de prevenção contra incêndios, acesso para pessoas com deficiência, condições sanitárias adequadas e ambientes saudáveis para trabalho; Deve-se dar preferência a propriedades que adotem práticas sustentáveis, como eficiência energética, uso de materiais ecológicos, gestão adequada de resíduos e outras iniciativas que contribuam para a redução do impacto ambiental; A propriedade deve atender a padrões mínimos de qualidade e desempenho, garantindo um ambiente de trabalho confortável, seguro e funcional para os funcionários da Secretaria de Saúde, assim como para os cidadãos que frequentam o local em busca de serviços de saúde; O custo da locação deve ser compatível com o orçamento disponível para a Secretaria de Saúde, garantindo que a escolha da propriedade seja financeiramente viável e não comprometa outras áreas prioritárias de investimento.

Ao considerar esses requisitos, será possível selecionar uma propriedade privada que atenda de forma eficaz e eficiente às necessidades da Secretaria de Saúde, contribuindo para o interesse público e para a melhoria dos serviços de saúde no município de Jijoca de Jericoacoara.

## LEVANTAMENTO DE MERCADO

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 feito uma pesquisa nas mediações do centro da cidade local onde pretendia locar um imóvel que



# PREFEITURA MUNICIPAL DE JIJOCA DE JERICOACOARA

Folha 57

Rubrica

**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**

**MUNICÍPIO DE JIJOCA DE JERICOACOARA/CE**

Rua Raimundo Alexandre, 2850 – Centro - Jijoca de Jericoacoara - Ceará – Brasil CEP: 62.598-000

e-mail: secsaudejijoca@gmail.com

atendesse a necessidade do município. 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:

## 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 está de acordo com as condições pretendidas por essa Administração.

## 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, portanto é o modelo adotado pela Administração Pública de Jijoca de Jericoacoara para contratação do imóvel.

## ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa preliminar do preço para a futura contratação da locação de uma propriedade privada para instalação da Secretaria de Saúde do município de Jijoca de Jericoacoara pode ser realizada com base nos parâmetros da IN 65/2021. Esta estimativa é fundamental para a escolha da melhor solução para a contratação e para a análise de sua viabilidade econômica. O primeiro passo é realizar um levantamento detalhado das características e especificações da propriedade necessária para abrigar a Secretaria de Saúde. Isso inclui a área total requerida, o tipo de edificação (número de pavimentos, disposição dos cômodos, etc.), a localização, a infraestrutura disponível, entre outros fatores relevantes. Com base nas características levantadas, é possível buscar referenciais de mercado para propriedades semelhantes na região de interesse. Isso pode ser feito através de consultas a imobiliárias, análise de anúncios online, ou até mesmo levantamento de valores de locação de propriedades similares. Com os referenciais de mercado em mãos, é possível realizar uma análise de custos para estimar o valor da locação da propriedade desejada. Isso inclui não apenas o valor base da locação, mas também eventuais custos adicionais, como taxas de condomínio, despesas com manutenção, custos de reforma, entre outros. Documentado todos os passos realizados na estimativa de preço, incluindo os dados levantados, os referenciais de mercado utilizados, os cálculos realizados e as premissas adotadas. Esta memória de cálculo servirá como suporte para a estimativa de preço e pode ser necessária para justificar as decisões tomadas durante o processo de contratação. Ao seguir esses passos e realizar uma estimativa preliminar do preço com base nos parâmetros da IN 65/2021, foi possível fundamentar a escolha da solução para a contratação da locação da propriedade privada para instalação da Secretaria de Saúde, garantindo a análise de sua viabilidade técnica e econômica.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE JIJOCA DE JERICOACOARA

Folha 58  
Rubrica Y

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

MUNICÍPIO DE JIJOCA DE JERICOACOARA/CE

Rua Raimundo Alexandre, 2850 – Centro - Jijoca de Jericoacoara - Ceará – Brasil CEP: 62.598-000

e-mail: secsaudejijoca@gmail.com

| ITEM | DESCRIÇÃO                                                                                               | UND | QUANT | VALOR MENSAL | VALOR TOTAL  |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|--------------|--------------|
| 01   | LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR A SEDE DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE JIJOCA DE JERICOACOARA/CE. | MÊS | 12    | R\$6.000,00  | R\$72.000,00 |

## DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Após a conclusão do estudo comparativo entre as soluções para locação de imóvel para instalar a Sede da Secretaria de Saúde do município de Jijoca de Jericoacoara, a solução que se mostrou mais vantajosa pode ser descrita da seguinte forma: A propriedade escolhida para locação é um imóvel comercial situado em uma localização central e de fácil acesso, atendendo às necessidades de espaço e infraestrutura requeridas pela Secretaria de Saúde. O imóvel possui as dimensões adequadas para abrigar os diferentes departamentos e serviços da secretaria, áreas administrativas, sala de reunião e treinamento, entre outros espaços necessários; A propriedade oferece uma infraestrutura completa, incluindo sistemas elétricos e hidráulicos em bom estado de funcionamento, acesso para pessoas com deficiência, condições sanitárias adequadas e ambientes seguros para trabalho. Além disso, o imóvel está em conformidade com as normas de segurança e saúde vigentes; A solução escolhida é financeiramente viável e está dentro do orçamento disponível para a Secretaria de Saúde. Os custos de locação são compatíveis com os valores estimados durante o processo de planejamento, incluindo não apenas o valor base da locação, mas também eventuais despesas adicionais, como taxas de condomínio e serviços de manutenção. Ao caracterizar detalhadamente a solução no Termo de Referência, será possível garantir que a contratação da locação do imóvel para instalação da Sede da Secretaria de Saúde seja conduzida de forma transparente, eficiente e em conformidade com as exigências legais e técnicas aplicáveis.

## JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO

Não aplicável em razão das características do contrato, por ser item único e indivisível não há o que se falar de parcelamento de objeto.

## ALINHAMENTO COM O PAC

A aquisição pretendida encontra-se alinhada com a Lei Orçamentária Anual do Município, bem como o Quadro de detalhamento de Despesas orçamentárias.

0

40



# PREFEITURA MUNICIPAL DE JIJOCA DE JERICOACOARA

Folha 59  
Rubrica X

## SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

### MUNICÍPIO DE JIJOCA DE JERICOACOARA/CE

Rua Raimundo Alexandre, 2850 – Centro - Jijoca de Jericoacoara - Ceará – Brasil CEP: 62.598-000

e-mail: secsaudejijoca@gmail.com

#### DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Os resultados pretendidos com a locação do imóvel para instalar a Secretaria de Saúde do município de Jijoca de Jericoacoara são delineados com o objetivo de promover a efetividade na prestação dos serviços de saúde à comunidade, ao mesmo tempo em que contribui para o desenvolvimento nacional sustentável. Aqui estão os principais resultados almejados:

1. Efetividade na Prestação dos Serviços de Saúde: A instalação da Secretaria de Saúde em um espaço adequado e bem localizado visa melhorar a efetividade na prestação dos serviços de saúde à população de Jijoca de Jericoacoara. Uma sede bem equipada e estrategicamente posicionada facilitará o acesso dos cidadãos aos serviços de saúde, contribuindo para a promoção da saúde, prevenção de doenças e tratamento adequado.

2. Melhor Aproveitamento dos Recursos: A escolha de um imóvel adequado para a instalação da Secretaria de Saúde visa otimizar o aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis. Um espaço bem dimensionado e funcional permitirá uma melhor organização das atividades da secretaria, evitando desperdícios e garantindo uma utilização eficiente dos recursos disponíveis.

3. Economicidade: A locação de um imóvel para instalar a Secretaria de Saúde pode representar uma opção mais econômica em comparação com a construção de uma sede própria. Além disso, a escolha de um imóvel que atenda às necessidades da secretaria de forma adequada e com custos controlados contribuirá para a economicidade na gestão dos recursos públicos.

Portanto, os resultados pretendidos com a locação do imóvel para instalar a Secretaria de Saúde de Jijoca de Jericoacoara abrangem a melhoria na prestação dos serviços de saúde e o alinhamento com os objetivos de planejamento do município.

#### PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Antes da celebração do contrato de locação do imóvel para instalação da Sede da Secretaria de Saúde do município de Jijoca de Jericoacoara, algumas providências prévias são necessárias para garantir o adequado planejamento e execução do processo. Aqui estão algumas das principais providências a serem adotadas pela Administração: 1. Realizar uma avaliação detalhada do imóvel selecionado para locação, garantindo que atenda a todas as especificações e requisitos necessários para a instalação da Secretaria de Saúde. Isso inclui verificar as condições físicas do imóvel, sua adequação estrutural e funcional, além de questões relacionadas à segurança e acessibilidade; 2. Iniciar as negociações do contrato de locação com o proprietário do imóvel selecionado, estabelecendo as condições contratuais, como prazo de locação, valor do aluguel, forma de pagamento, cláusulas de manutenção e reparo, entre outros aspectos relevantes; 3. Verificar a necessidade de obtenção de licenças, autorizações ou alvarás para o funcionamento da Secretaria de Saúde no novo imóvel. Isso inclui licenças de funcionamento, autorizações sanitárias, alvarás de segurança contra incêndio, entre outros documentos exigidos pelas autoridades competentes; 4. Providenciar a capacitação dos servidores ou empregados que serão responsáveis pela fiscalização e gestão do contrato de locação. Isso inclui treinamentos específicos sobre as cláusulas contratuais, procedimentos de fiscalização, gestão de manutenção predial, entre outros temas relevantes; 5. Realizar eventuais adaptações no ambiente do órgão ou da entidade para acomodar a mudança para o novo imóvel. Isso pode incluir a instalação de mobiliário, equipamentos e sistemas necessários para o funcionamento da Secretaria de Saúde, além de eventuais reformas ou



# PREFEITURA MUNICIPAL DE JIOCA DE JERICOACOARA

Folha 60

Rubrica

## SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE MUNICÍPIO DE JIOCA DE JERICOACOARA/CE

Rua Raimundo Alexandre, 2850 – Centro - Jijoca de Jericoacoara - Ceará – Brasil CEP: 62.598-000  
e-mail: secsaudejijoca@gmail.com

adequações estruturais; 6. Garantir a disponibilidade orçamentária para arcar com os custos da locação do imóvel e demais despesas relacionadas à mudança e adaptação para o novo ambiente.

Ao adotar essas providências prévias, a Administração poderá assegurar uma transição suave e eficiente para o novo imóvel da Secretaria de Saúde, garantindo o pleno funcionamento dos serviços prestados à população e o cumprimento das obrigações contratuais estabelecidas.

### IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica

### EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO ACESSO AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO ETP

A equipe responsável pelo planejamento da Locação de imóvel para abrigar a sede da Secretaria de Saúde do Município de Jijoca de Jericoacoara/CE reconhece a importância da transparência e do acesso à informação como pilares essenciais para a integridade e a eficácia do processo de Locação.

Nesse sentido, a equipe de planejamento reitera o compromisso de disponibilizar todas as informações pertinentes do presente estudo preliminar, de forma transparente e acessível a qualquer interessado que deseje conhecer os detalhes e fundamentos envolvidos na contratação em questão. Essa disponibilização inclui, mas não se limita a, justificativas para escolhas técnicas, análises de viabilidade, estimativas de custo, e medidas de sustentabilidade e impacto ambiental consideradas.

Ressalta-se que a disponibilidade das informações contribui para a eficiência e a lisura do processo de contratação, permitindo a devida fiscalização, análise crítica e participação ativa de todos os interessados, promovendo, assim, a transparência e a observância dos princípios da administração pública.

Portanto, a equipe de planejamento reafirma seu compromisso em disponibilizar as informações contidas neste estudo preliminar de contratação de locação de imóvel para abrigar a sede da Secretaria de Saúde de Jijoca de Jericoacoara/CE, assegurando o acesso amplo, transparente e democrático a todos os interessados, em conformidade com a legislação vigente e os princípios da transparência e do acesso à informação.

| Função/Cargo                 | Nome do Servidor                   | Matrícula/Portaria          | Ciência |
|------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|---------|
| INTEGRANTE<br>TÉCNICO        | Francisco Gustavo Martins<br>Rosa  | PORTARIA Nº<br>0703020-2023 | SIM     |
| INTEGRANTE<br>ADMINISTRATIVO | Lindolfo Haroldo Guimarães<br>Maia | PORTARIA Nº<br>0201176/2022 | SIM     |

*[Handwritten signature]*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE JIJOCA DE JERICOACOARA

Folha 61

Rubrica

## SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE MUNICÍPIO DE JIJOCA DE JERICOACOARA/CE

Rua Raimundo Alexandre, 2850 – Centro - Jijoca de Jericoacoara - Ceará – Brasil CEP: 62.598-000  
e-mail: secsaudejijoca@gmail.com

### VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

O parecer final sobre a contratação da solução pretendida para a locação da sede da Secretaria de Saúde do município de Jijoca de Jericoacoara é positivo, indicando a viabilidade técnica, operacional, e orçamentária, além da adequação à necessidade identificada na demanda. Os pontos que respaldam esse posicionamento conclusivo são a Viabilidade Técnica, Operacional, Orçamentária e a Adequação à Necessidade Identificada.

Com base nestes pontos, conclui-se que a contratação da solução pretendida para a locação da sede da Secretaria de Saúde é adequada e atende plenamente à necessidade identificada, garantindo a efetividade na prestação dos serviços de saúde e o melhor aproveitamento dos recursos disponíveis.

Jijoca de Jericoacoara/CE, 16 de abril de 2024.

Francisco Gustavo Martins Rosa

**Francisco Gustavo Martins Rosa**  
RESPONSÁVEL ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Lindolfo Haroldo Guimarães Maia  
ORDENADOR DE DESPESA