



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE
SECRETARIA DE SAÚDE

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

ETP Nº 13/2025

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 a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

I - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A demanda tem como objeto a locação de imóvel, localizado na R. Paulista, 249, Bairro das Cidades, Campina Grande– PB, destinado à continuação da UBS Cidades II.

O imóvel objeto da locação é para à continuação da UBS Cidades II, que de acordo com a demandante, atende as finalidades precípuas da administração, visto que dispõem de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

II - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A locação de imóvel se justifica pela necessidade de ter um local para o funcionamento da UBS Cidades II, onde são prestados uma gama de atendimentos à população.

O imóvel foi escolhido com base na necessidade informada pela gestão da Diretoria de Atenção Primária à Saúde, e em atenção ao preenchimento dos requisitos necessários impostos pela legislação vigente.

Frisa-se ainda que consta no termo de justificativa, a informação de que o imóvel em questão atende as necessidades de funcionamento, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento da demanda do departamento em questão.

III – ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

Não se aplica.

IV – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da 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, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado na internet, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento da UBS Cidades II, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

- **Aquisição**

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações





ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE
SECRETARIA DE SAÚDE

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.

- **Locação**

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 não existe 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.

- **Análise da Solução**

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

Solução: Locação de imóvel, destinado ao funcionamento da UBS Cidades II, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela.

V – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Justifica-se o importe de R\$ 1.212,00 (mil duzentos e doze reais) mensais do presente processo administrativo de inexigibilidade de licitação da seguinte maneira: realização de pesquisa de imóveis disponíveis para locação na região específica, com os valores admissíveis dentro dos parâmetros de mercado conforme o laudo de avaliação técnica, elaborados pelos engenheiros peritos competentes.

VI - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

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.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da Unidade Básica de Saúde. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores: colégios, farmácias entre outros.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

VII – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

A presente contratação não cabe parcelamento, tendo em vista que o item é único e indivisível.

VIII – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Lei de Licitações e Contratos Administrativos, também conhecida como Nova Lei de Licitações, a Lei nº 14.133/21, versa sobre a inexigibilidade de licitações no Art. 74, que diz:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:





**ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE
SECRETARIA DE SAÚDE**

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Em virtude do que foi exposto, é cabível contratação de locação de imóveis na modalidade inexigibilidade conforme versa o artigo 74, inciso V da nova Lei de Licitação, pois o presente objeto está em conformidade aos critérios exigidos para a contratação direta, não havendo a necessidade de um procedimento licitatório.

**JESSYKA SANTOS NASCIMENTO
GESTORA DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS**

**ANTÔNIO WAGNER DE HOLANDA
FISCAL TÉCNICO E ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS**

**JULIANA MARIA FARIAS ALVES
GERENTE DE DISTRITO SANITÁRIO V**





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 3FD0-4813-5376-B012

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ JESSYKA SANTOS NASCIMENTO (CPF 703.XXX.XXX-59) em 20/05/2025 09:56:49 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ ANTÔNIO WAGNER DE HOLANDA (CPF 204.XXX.XXX-20) em 20/05/2025 10:05:36 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ JULIANA MARIA FARIAS ALVES (CPF 081.XXX.XXX-00) em 22/05/2025 09:42:17 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://campinagrande.1doc.com.br/verificacao/3FD0-4813-5376-B012>