



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - ES

PREFEITURA DA SERRA - PMS

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DAS NECESSIDADES

A aquisição tem como objeto a Locação de 01 (um) imóvel, destinado à instalação da Unidade Básica de Saúde de Manoel Plaza, em virtude da necessidade de local adequado, considerando a necessidade de suprir o déficit de espaço e estrutura adequada ao funcionamento deste serviço, tornando-se possível viabilizar suporte terapêutico, seguro e eficiente, aos usuários atendidos nos serviços de saúde da rede Municipal de Saúde de Serra.

2. JUSTIFICATIVA

A locação do imóvel se justifica em razão da necessidade de um novo espaço para o funcionamento da Unidade Básica de Saúde de Manoel Plaza, que atenda os requisitos e normas necessárias impostas pela legislação vigente, visto que o imóvel é destinado ao desempenho das atividades administrativas e assistenciais para os atendimentos dos pacientes oferecendo-lhes atendimento de: acolhimento, consultas de enfermagem, médicas e de saúde bucal, fornecimento e administração de medicamentos, vacinas, curativos e diversas atividades desenvolvidas nessa unidade de saúde durante o seu funcionamento, atendendo a necessidade dos usuários do Sistema Único de Saúde, cujas características de instalações e de localização justificam sua escolha, na forma e nas condições estipuladas neste instrumento.

A população adstrita à UBS Manoel Plaza, vem aumentando consideravelmente nos últimos anos, com crescimento vertical dos imóveis, o que ocasiona em crescimento populacional exagerado, necessitando de uma estrutura física maior para adequada assistência aos munícipes. Os bairros que são atendidos na UBS Manoel Plaza são: Manoel Plaza, Rosário de Fátima e São Geraldo, totalizando uma população de aproximadamente 5.200 habitantes.

Importante salientar que o Município não possui estrutura física própria nas proximidades, que possa comportar a implantação da Unidade de Saúde, tão pouco com as características exigidas para receber as instalações, dessa forma, alocação de imóvel torna-se imprescindível para que a UBS Manoel Plaza possa continuar o atendimento ao público e o desenvolvimento de suas atividades finalísticas.

Importante informar também que em julho de 2021 foi aberto o Processo Nº 29.0005/2021, Chamamento Público Nº 0047/2021, com o Termo de Referência para locação de Imóvel no Bairro Manoel Plaza para o funcionamento da Unidade Básica de Saúde nos moldes da Lei Nº 8.666/1993, vigente na presente data e gerou o Contrato Nº30/2022. Porém, conforme orientação da PROGER, todos os contratos de locação de imóvel estabelecidos na Lei Nº 8.666/1993, deverão sofrer nova contratação sob a luz da Lei Nº14.133/2021.

Rua Domingos Martins, 181, Centro, CEP: 29.176-055 – Serra – ES



Autenticar documento em <https://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 340030003400370034003400340038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - ES

PREFEITURA DA SERRA - PMS

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESA

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação para contrato de locação deste imóvel, objeto de contrato Nº 30/2022, considerando que nos quesitos de espaço físico, localização e personalização do imóvel já foi realizada pelo proprietário, conforme os requisitos da Secretaria Municipal de Saúde, nos termos do parágrafo 5º, do artigo 74 c/c artigo 51 da Lei 14.133/2021, uma vez que o imóvel atende as necessidades básicas de estrutura e localização.

3. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

3.1. A presente locação consta no Plano Anual de Contratação vigente da Secretaria Municipal de Saúde de Serra, sob Código PCW00073.2025-06.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. A locação de imóvel se justifica pela necessidade de ter um novo local para o funcionamento da Unidade Básica de Saúde Manoel Plaza, onde são prestados uma gama de atendimentos à população. O imóvel foi escolhido com base na necessidade informada pela gestão de Atenção Primária à Saúde, e, em atenção ao preenchimento dos requisitos necessários impostos pela legislação vigente. Frisa-se ainda que o imóvel em questão atende as necessidades de funcionamento da Unidade Básica de Saúde de Manoel Plaza, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento da demanda da Unidade em questão.

4.2 Para que o objeto da contratação seja atendido, alguns requisitos basilares devem ser seguidos, vejamos:

REQUISITOS LEGAIS:

- Lei Federal Nº14.133/2021 – Art. 74, inciso V, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação, dentre outros casos, inclui a locação de imóvel;
- Lei Federal Nº8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- Lei Federal Nº10.406/2002 – Código Civil

REQUISITOS DE NEGÓCIO:

- Locação de imóvel para sediar a Unidade Básica de Saúde de Manoel Plaza, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Serra-ES;

REQUISITOS TÉCNICOS:

- Atendimento às especificações contidas na Especificação Técnica, contida no Documento de Formalização da Demanda.

Rua Domingos Martins, 181, Centro, CEP: 29.176-055 – Serra – ES



Autenticar documento em <https://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 340030003400370034003400340038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - ES

PREFEITURA DA SERRA - PMS

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESA

5. CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS

5.1. Durante o estudo, iniciou-se a pesquisa em imóveis de propriedade da Secretaria Municipal de Saúde, sendo constatado que a citada pasta não possui nenhum imóvel de sua propriedade na região Central, sendo então realizada a visita em alguns imóveis da região que pudessem atender as necessidades da Administração.

6.DAS RAZÕES DA ESCOLHA DO IMÓVEL E DA SUA SINGULARIDADE

6.1. Quanto a singularidade, durante a pesquisa de um imóvel adequado para acomodação e Locação para funcionamento da Unidade de Saúde, se buscou um imóvel cujo suas instalações atendam às necessidades da Secretaria e que fosse próximo da Administração Municipal, mas sobretudo, o atendimento ao interesse público, não havendo outros imóveis na região que pudessem atender as finalidades da mesma forma que o escolhido.

6.2. Sendo assim, a inexigibilidade de licitação se justifica, pois o imóvel possui características e localização que tornam necessária sua escolha, tendo em vista as características buscadas pela Administração tornando inviável a competição. No caso, de locação de imóvel, a inviabilidade se dá pela necessidade de personificação do imóvel para atender requisitos específicos e insubstituíveis para a administração.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ESTIMATIVA DE PREÇOS

7.1. Conforme determinação no autos do processo que instrui a presente contratação, a nova unidade deverá ser locada para garantir a ampliação/adaptação do espaço, além disso é importante que o padrão estrutural definido pela Secretaria Municipal de Saúde de Serra-ES seja mantido e o imóvel esteja em condições de pronta utilização, portanto, por esse entendimento, se forem necessárias adequações no imóvel para atender às especificações técnicas requeridas, caberia ao proprietário do imóvel realizá-las e entregar o imóvel apto para utilização.

8. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1. A Contratada deve cumprir todas as obrigações constantes no termo de referência e seus anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;

8.2. Efetuar a entrega do imóvel em perfeitas condições, no prazo indicado pela Administração, em estrita observância das especificações constantes no termo de referência e da proposta;

8.3. Entregar o imóvel nas condições e prazos estabelecidos, sendo de sua obrigação a obtenção das necessárias aprovações e de licenças, alvarás e assemelhados

Rua Domingos Martins, 181, Centro, CEP: 29.176-055 – Serra – ES



Autenticar documento em <https://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 340030003400370034003400340038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - ES

PREFEITURA DA SERRA - PMS

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESA

perante os órgãos competentes (por exemplo, HABITE-SE e o Laudo de Corpo de Bombeiros), bem como apresentar a atualização desses laudos/certificados, licenças e alvarás sempre que necessário;

8.4. Entregar em perfeito estado de funcionamento os sistemas de combate a incêndio, hidráulico, elétrico e etc., de acordo com o previsto no contrato;

8.5. O Locador deverá apresentar recibo de aluguel ao fiscal do contrato, que deverá providenciar o ateste e posterior pagamento no prazo máximo de 30 (trinta) dias do seu recebimento, através de depósito mensal em sua Conta Corrente;

8.6. Conforme Art. 22. Da Lei 8.245/1991, O locador é obrigado a:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio, caso houver.

9. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

9.1. Receber o imóvel dentro do prazo e condições estabelecidas no Termo de referência e seus anexos;

9.2. Efetuar o pagamento ao locador no valor correspondente e no prazo máximo de 30 (trinta) dias, conforme estabelecido no termo de referência e seus anexos;

9.3. Conforme Art. 23 da Lei Nº 8.245/1991, o locatário é obrigado a:

I - Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente

Rua Domingos Martins, 181, Centro, CEP: 29.176-055 – Serra – ES



Autenticar documento em <https://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 340030003400370034003400340038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - ES

PREFEITURA DA SERRA - PMS

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESA

exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II - Servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá - lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX - Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

10.DESCRICÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

10.1. No caso de obras ou reparos para adequação do imóvel a ser locado, o Locador deverá obedecer aos termos dos artigos 3º e 10º da Resolução CONAMA nº 307, de 05/07/2002, deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo, no que couber, aos procedimentos constantes nessa.

10.2. O Locador deve conduzir suas ações em conformidade com os requisitos legais e regulamentos aplicáveis, observando também a legislação ambiental para a prevenção de adversidades ao meio ambiente e à saúde dos trabalhadores e envolvidos na prestação dos serviços.

11.ESTIMATIVAS QUANTIDADES/DEMANDAS

11.1. Estimativa das quantidades a serem contratadas, acompanhada das memórias

Rua Domingos Martins, 181, Centro, CEP: 29.176-055 – Serra – ES



Autenticar documento em <https://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 340030003400370034003400340038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - ES

PREFEITURA DA SERRA - PMS

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESA

de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, considerando a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala (inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e Decreto Municipal 5.619/2023).

11.2. O tempo demandado do item se destina ao atendimento dos serviços de saúde durante o período de 60 (sessenta) meses.

Item	Descrição Detalhada do Objeto	QTDE	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL
01	LOCAÇÃO DE IMOVÉL PARA FUNCIONAMNTO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE DE CARAPEBUS - SERRA/ES.	01	R\$ 9.875,78	R\$ 118.509,36

12.ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A planilha de pesquisa de estimativa do valor do item que serão registrados, no importe de R\$ 592.546,80 (quinhentos e noventa e dois mil, quinhentos e quarenta e seis reais e oitenta centavos) em 05 (cinco) anos.

13.ANÁLISES DAS SOLUÇÕES

Conforme levantamento realizado entre os gestores da Secretaria Municipal de Saúde, o objeto do presente Estudo Técnico Preliminar vislumbra-se necessário para atender às demandas dos serviços de saúde do município, sendo que está previsto no Plano de Contratações Anual da Administração Municipal e em acordo com a disposição orçamentária da Secretaria de Saúde.

14.IDENTIFICAÇÃO DA SOLUÇÃO

14.1. Avaliando-se o presente estudo técnico preliminar – ETP verifica-se que para atender ao programa de necessidades estipulado ao funcionamento da Unidade Básica de Saúde de Manoel Plaza, necessita-se de:

O terreno deverá possuir aproximadamente, no mínimo 300m² aproximadamente 200m² de área construída.

Deverá possuir no mínimo os cômodos abaixo para funcionamento da UBS:

- a) Área de Serviço/DML

Rua Domingos Martins, 181, Centro, CEP: 29.176-055 – Serra – ES



Autenticar documento em <https://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br/autenticidade> com o identificador 340030003400370034003400340038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - ES
PREFEITURA DA SERRA - PMS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESA

- b) 4 Banheiros
- c) Farmácia
- d) Curativo
- e) Imunização
- f) 5 Consultórios - 1 com banheiro
- g) Recepção/Sala de Espera
- h) Preparo/Medicação
- i) Copa/Refeitório
- j) Almoxarifado
- k) Sala Gerente
- l) Sala PROEF
- m) Coleta Exames

14.2. As salas/consultórios poderão ser divididas utilizando divisórias para contemplar o quantitativo mínimo de cômodos exigidos, sendo cada consultório com aproximadamente 9m².

14.3. Mínimo de 01 uma copa destinada a alimentação dos funcionários, equipada com pia e bancada, torneira, tomada de energia (110v/220v), com espaço suficiente para colocação de 1 geladeira e 1 forno micro-ondas;

14.4. O imóvel poderá ter mais de um pavimento, porém, acessível, com elevador ou rampas de acesso, portas com 80 cm e entradas principais com rampa para garantir a acessibilidade de cadeirantes/usuários do serviço;

14.5. A localização do imóvel deverá ser de fácil acesso, próximo aos corredores de transporte urbano;

14.6. O imóvel deverá ainda garantir salubridade, saneamento e higiene em conformidade com a legislação pertinente;

14.7. O imóvel deverá possuir sistema de iluminação natural e artificial, ventilação natural, piso plano sem rachaduras e de fácil limpeza, instalações elétricas e hidráulicas em perfeitas condições de uso de acordo com as normas de segurança, pontos com tomadas elétricas de 110 e 220 volts;

14.8. Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, de material liso,

Rua Domingos Martins, 181, Centro, CEP: 29.176-055 – Serra – ES





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - ES

PREFEITURA DA SERRA - PMS

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESA

lavável e impermeável, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras, cobertura sem risco de infiltrações em períodos de chuva;

14.9. Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;

14.10. O imóvel deverá permitir a instalação de aparelhos de ar condicionado, computadores, cabeamento de rede de internet e telefonia;

14.11. Deverá o sistema elétrico e hidráulico do imóvel estar em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;

14.12. Todos os consultórios e salas que fazem atendimentos aos pacientes deverão ter pia para lavagem de mãos;

14.13. A Sala de Imunização deverá ter pia para lavagem de mão e bancada com pia funda para lavagem das caixas térmicas;

14.14. O Expurgo deverá ter pia para lavagem de mãos e bancada com pia funda para lavagem de materiais/instrumentais.

14.15. O imóvel deve estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;

14.16. O imóvel deverá atender as especificações apresentadas, estar liberado para uso e com todas as taxas (água, luz e IPTU) quitadas no ato da assinatura do contrato de locação;

14.17. Fica a cargo do LOCADOR a emissão do Alvará de Licença do Corpo de Bombeiros relativo ao imóvel, assim com a instalação dos equipamentos de combate à incêndio com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas próprias brasileiras, tais como extintores, mangueiras, etc.

14.18. Caso haja necessidade de adequação do imóvel, esta deverá ser realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da assinatura do contrato.

15.ESCOPO DO PROJETO

15.2. Imóvel

O imóvel está localizado em local estratégico, próximo ao Terminal de Transporte Público de Ônibus Urbano, praça, movimento comunitário e centro do bairro, atendendo perfeitamente às necessidades da administração.

15.3. Necessidades da administração

Estrutura adaptada para atender todas as necessidades operacionais e logísticas, visando atender os requisitos de espaço físico, localização e personificação do imóvel e estrutura adequada ao funcionamento deste serviço, tornando-se possível viabilizar suporte terapêutico, seguro e eficiente, aos usuários atendidos nos serviços de saúde da rede Municipal de Saúde da Serra.

Rua Domingos Martins, 181, Centro, CEP: 29.176-055 – Serra – ES



Autenticar documento em <https://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 340030003400370034003400340038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - ES

PREFEITURA DA SERRA - PMS

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESA

15.4. Prazo e local de entrega/execução

A entrega do imóvel se dará em até 30 (sessenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para entrega do imóvel. Ficando o pagamento condicionado a efetiva entrega das chaves.

16. DO REAJUSTE, REPACTUAÇÃO E REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

16.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irredutíveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado, conforme art. 25, § 7º da Lei nº 14.133/2021.

16.2. Após o intervalo de um ano, o locador poderá requerer o reajuste dos preços iniciais, mediante a aplicação, pelo Locatário, do índice IPCA/IGP-M ou outro índice que vier a substituí-lo, aplicando-se o que for mais benéfico para a SESA.

16.3. Em caso de desequilíbrio da equação econômico-financeira, serão adotados os critérios de revisão ou reajustamento, conforme o caso, como forma de restabelecer as condições originalmente pactuadas.

16.4. Os efeitos financeiros do reajuste serão considerados a partir da data do protocolo do requerimento específico pelo contratado.

16.5. Os requerimentos desacompanhados de memória de cálculo do reajuste ou que tenham sido formulados em conjunto com outra manifestação diversa (por exemplo, manifestação de interesse na prorrogação), não serão considerados para fins de atendimento às exigências previstas nesta Cláusula.

16.6. Os reajustes a que o contratado fizer jus e que não forem solicitadas durante a vigência do contrato serão objeto de renúncia ou preclusão lógica do direito com a assinatura da prorrogação contratual, sem ressalva expressa de sua superveniente análise, ou com o encerramento do contrato.

16.7. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o intervalo mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

16.8. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

16.9. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será (ão), obrigatoriamente, o (s) definitivo(s).

16.10. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto (s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o (s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

16.11. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão

Rua Domingos Martins, 181, Centro, CEP: 29.176-055 – Serra – ES



Autenticar documento em <https://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 340030003400370034003400340038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - ES

PREFEITURA DA SERRA - PMS

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESA

novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo e após manifestação favorável por parte da Controladoria-Geral do Município.

16.12. O reajuste será realizado por apostilamento, quando sua concessão não coincidir com a celebração de aditivo para prorrogação de vigência.

17. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

Identifica-se no presente caso que a solução que se mostra viável e necessária é a contratação por inexigibilidade de licitação para contrato de locação de imóvel, porquanto o mesmo é compatível com as especificações que se impõem ao caso, sendo identificado como único apto e disponível, com localização, área, infraestrutura, dimensões, acabamento e conservação, que demonstram sua singularidade para a finalidade em tela.

Em face do exposto, cumpre observar que a Lei N° 14.133/21 define, em seu art. 74, inciso V, acerca da aplicação da figura jurídica da inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, desde que cumpridos os requisitos legais, valendo destaque aos dispositivos adiante colacionados:

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 tomem necessária sua escolha.

§ 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.

Desse modo, em conformidade com os documentos ora anexados, notadamente certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto com as exposições pertinentes ao estado do imóvel e demais elementos

Rua Domingos Martins, 181, Centro, CEP: 29.176-055 – Serra – ES



Autenticar documento em <https://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 340030003400370034003400340038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - ES

PREFEITURA DA SERRA - PMS

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESA

necessários e que demonstram a singularidade do imóvel, entende-se, a priori, como viável a contratação por meio de inexigibilidade contrato de locação de imóvel, o que deverá ser submetido ao crivo do órgão de assessoramento jurídico para fins de emissão e parecer acerca dos aspectos legais envolvidos.

18. DO PAGAMENTO

18.1. O pagamento será efetuado na conta bancária fornecida pelo Locador, em até 30 (trinta) dias após a entrega definitiva do imóvel, condicionado apresentação dos seguintes documentos, em vigor:

- a) Recibo, devidamente discriminado as quantias pagas pelo locatário;
- b) Certidão Conjunta de Quitação de Tributos Federais e Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal;
- c) CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- d) Prova de regularidade com a Fazenda Estadual e Municipal, da sede do locatário;
- e) Prova de regularidade com a Fazenda Municipal de Serra/ES.

18.2. A apresentação do Recibo com incorreções ou desacompanhada da documentação requerida no sub item anterior, implicará na sua devolução ao Locador para regularização, devendo o prazo de pagamento ser contado a partir da data de sua reapresentação.

18.3. O Locador assumirá inteira responsabilidade pela veracidade, conformidade e eventuais correções das informações, assumindo o ônus por quaisquer prejuízos decorrentes de erros ou falhas quanto aos dados e documentos informados.

18.4. A Secretaria de Fazenda reterá, na fonte, sobre os pagamentos efetuados os tributos e contribuições de que trata a Instrução Normativa SRF nº. 1.234, de 11 de janeiro de 2012 ou outra norma vigente à época da ocorrência do pagamento.

18.5. Considera-se para efeito de pagamento o dia da emissão da Ordem Bancária.

18.6. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo Locador, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

19. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se a apenas um item de locação de imóvel, portanto, não se aplica parcelamento da solução.

20. DA VIGÊNCIA

Rua Domingos Martins, 181, Centro, CEP: 29.176-055 – Serra – ES



Autenticar documento em <https://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 340030003400370034003400340038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - ES

PREFEITURA DA SERRA - PMS

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESA

O prazo de vigência do presente contrato de locação será de 60 (sessenta) meses, contados a partir da data da publicação do extrato deste instrumento no Diário Oficial, podendo ser prorrogado, por igual período, assim, como também extinto a qualquer momento nos termos da legislação em vigor, em especial, da Lei federal nº 8.245/1991 - Art. 9 - Inciso I e da Lei federal nº 14.133/2021 - Artigo 104 - Inciso II, Artigo 106 - Inciso III e Artigo 107.

21. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para aquisição podem ser supridos apenas com o processo licitatório ora proposto.

22. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

A presente contratação encontra-se alinhada ao objetivo de garantia de atendimento integral aos pacientes atendidos nos serviços de saúde do Sistema Único de Saúde (SUS) do Município de Serra e está prevista no Plano Anual de Contratações – PAC da Secretaria Municipal de Saúde.

23. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

23.1. Os estudos preliminares evidenciaram que a contratação da solução mostra-se possível tecnicamente e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

23.2. Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar, considerando a existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta licitação, declaramos que a inexigibilidade de licitação para contrato de locação do imóvel é viável, atendendo às necessidades identificadas por esta Secretaria.

RESPONSÁVEL PELO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR:

Juacy Pereira Gomes

Enfermeira

Matrícula Nº 25070

APROVAÇÃO:

Rua Domingos Martins, 181, Centro, CEP: 29.176-055 – Serra – ES



Autenticar documento em <https://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 340030003400370034003400340038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - ES

PREFEITURA DA SERRA - PMS

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESA

Marize Prata Pravato Rangel

Superintendente de Atenção Primária à Saúde

Matrícula Nº 21547

Juliana Rocha Rangel Frederich

Subsecretária de Gestão em Saúde

Matrícula Nº 77913

Rua Domingos Martins, 181, Centro, CEP: 29.176-055 – Serra – ES



Autenticar documento em <https://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 340030003400370034003400340038003A005000, Documento assinado
digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 340030003400370034003400340038003A005000

Assinado eletronicamente por **JUACY PEREIRA GOMES** em **25/02/2025 08:21**

Checksum: **DA9A6C56753866216105DE162DAAF66F0ACB62EA4373B92A3BB6B94A43184761**

Assinado eletronicamente por **MARIZE PRATA PRAVATO RANGEL** em **25/02/2025 09:13**

Checksum: **8CC4FBFC496941A70EC9319B466638438A6813D77074883D6FCE6523E8358207**

Assinado eletronicamente por **JULIANA ROCHA RANGEL** em **27/02/2025 06:44**

Checksum: **6A78BEFC1EF50CBD78E40D93DF98D3C4ACE22D537880C5C1DB7707B289B5752F**



Autenticar documento em <https://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br/autenticidade> com o identificador 340030003400370034003400340038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.