ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Órgão: Prefeitura de Jacareí - Secretaria de Saúde	
Unidade executora / Setor requisitante: Diretoria de Vigilância em Saúde	
Responsável: Daniel Freitas Alves Pereira	**Matrícula: 26.156**
E-mail: vigilancia.saude@jacarei.sp.gov.br	**Processo:** Locação do imóvel situado na Rua Oito de Dezembro, 97, Jardim Leonídia, no município de Jacareí/SP, CEP 12.327-150

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE PÚBLICA

A presente contratação tem por finalidade atender à necessidade da Secretaria Municipal de Saúde de garantir instalações adequadas para o funcionamento da Diretoria de Vigilância Ambiental e Zoonoses, unidade responsável pelo planejamento, coordenação e execução das ações de vigilância ambiental em saúde, prevenção e controle de zoonoses, controle de vetores, fiscalização e demais atividades voltadas à proteção da saúde pública.

Atualmente, a Diretoria encontra-se instalada em imóvel localizado na Avenida Japão, nº 333, Jardim Siesta, Jacareí/SP, objeto do Contrato nº 7.002.00/2020. Contudo, ao longo da execução contratual, foram constatados problemas estruturais e limitações físicas que comprometem o adequado desenvolvimento das atividades da unidade. O imóvel não atende mais às necessidades operacionais da Diretoria, apresentando inadequações relacionadas à distribuição dos ambientes, capacidade de acomodação das equipes, infraestrutura predial e condições necessárias ao desempenho eficiente das atividades administrativas e técnicas.

Em razão desse cenário, tornou-se necessária a busca por imóvel que reúna características compatíveis com as demandas da Diretoria de Vigilância Ambiental e Zoonoses, contemplando espaço físico adequado, localização estratégica, acessibilidade, segurança, infraestrutura compatível e condições que possibilitem a continuidade e o aprimoramento dos serviços prestados à população.

Após levantamento das alternativas disponíveis, verificou-se que o imóvel situado na **Rua Oito de Dezembro, nº 97, Jardim Leonídia, Jacareí/SP, inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 44.131.617.601.980.0000 e Matrícula nº 20.617**, apresenta características técnicas e estruturais compatíveis com as necessidades da Administração, mostrando-se apto para sediar a Diretoria de Vigilância Ambiental e Zoonoses.

A contratação visa assegurar a continuidade dos serviços públicos essenciais desenvolvidos pela Diretoria, evitando prejuízos às ações de vigilância em saúde, ao controle de zoonoses e vetores, às atividades de fiscalização e às demais atribuições institucionais, garantindo condições adequadas de trabalho aos servidores e melhor atendimento às demandas da população.

Dessa forma, a locação do imóvel constitui medida necessária para assegurar a continuidade, eficiência e qualidade dos serviços públicos prestados, observando os princípios da supremacia do interesse público, da continuidade do serviço público, da eficiência, da economicidade e do planejamento, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

2.1. A presente contratação encontra-se prevista no planejamento das contratações da Secretaria Municipal de Saúde, por meio do Documento de Formalização da Demanda – **DFD nº 1090/2026**, elaborado para atender à necessidade de locação de imóvel destinado ao funcionamento da Diretoria de Vigilância Ambiental e Zoonoses.

2.2. A necessidade da contratação decorre da substituição do imóvel atualmente ocupado pela Diretoria de Vigilância Ambiental e Zoonoses, localizado na Avenida Japão, nº 333, Jardim Siesta, objeto do Contrato nº 7.002.00/2020, o qual passou a apresentar problemas estruturais e inadequações em sua infraestrutura, comprometendo o pleno desenvolvimento das atividades administrativas e operacionais da unidade.

2.3. A contratação está alinhada ao planejamento institucional da Secretaria Municipal de Saúde, visando assegurar instalações adequadas para o desempenho das ações de vigilância ambiental, controle de zoonoses, controle de vetores e demais atividades desenvolvidas pela Diretoria, garantindo a continuidade, eficiência e qualidade dos serviços prestados à população.

2.4. Assim, a presente contratação atende aos princípios do planejamento, da eficiência, da continuidade do serviço público e do interesse público, previstos na Lei Federal nº 14.133/2021, estando devidamente fundamentada no Documento de Formalização da

Demanda – DFD nº 1090/2026, que justificou a necessidade da locação e subsidiou a elaboração do presente Estudo Técnico Preliminar.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. O imóvel a ser locado antende às necessidades técnicas, operacionais e administrativas da Vigilância Ambiental e Zoonoses da Secretaria Municipal de Saúde, apresentando condições adequadas de segurança, salubridade, acessibilidade e funcionalidade para o desenvolvimento das atividades institucionais.

3.2. O imóvel possui área construída e distribuição interna compatíveis com a instalação dos setores administrativos, técnicos e operacionais da Diretoria, permitindo a adequada acomodação dos servidores, equipamentos, mobiliários e materiais utilizados na execução dos serviços.

3.3. Apresenta estrutura física em boas condições de conservação, contemplando instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e de cobertura em perfeito estado de funcionamento, sem vícios construtivos ou problemas estruturais que possam comprometer a segurança dos usuários ou a continuidade das atividades.

3.4. O imóvel dispõe de infraestrutura compatível com a instalação de equipamentos de informática, telefonia, rede lógica, internet, climatização e demais sistemas necessários ao funcionamento da unidade.

3.5. A localização é compatível com as atividades desenvolvidas pela Vigilância Ambiental e Zoonoses, permitindo fácil acesso aos servidores, fornecedores, demais órgãos públicos e à população, além de favorecer o deslocamento das equipes responsáveis pelas ações de vigilância ambiental, controle de zoonoses e controle de vetores.

3.6. O imóvel deverá atender às normas de acessibilidade previstas na legislação vigente, especialmente na Lei Federal nº 10.098/2000, no Decreto Federal nº 5.296/2004 e, quando aplicável, às disposições da ABNT NBR 9050, garantindo condições adequadas de acesso e utilização por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

3.7. O imóvel possui documentação regular, livre de impedimentos jurídicos à locação, com matrícula atualizada, cadastro imobiliário regular perante o Município e condições que permitam a formalização do contrato de locação.

3.8. Durante toda a vigência contratual, o imóvel deverá manter as condições de uso, conservação e segurança que justificaram sua escolha, cabendo ao locador realizar os

reparos estruturais e as manutenções de sua responsabilidade, nos termos da Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e das cláusulas contratuais.

3.9. Considerando as características específicas da necessidade administrativa, o imóvel situado na Rua Oito de Dezembro, nº 97, Jardim Leonídia, Jacareí/SP, apresentou condições técnicas, estruturais e locacionais compatíveis com as exigências da Administração, mostrando-se apto ao atendimento da finalidade pública pretendida.

3.10. A contratação deverá observar os princípios da legalidade, impessoalidade, eficiência, economicidade, continuidade do serviço público e supremacia do interesse público, bem como as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e da Lei Federal nº 8.245/1991.

4. ESTIMATIVAS DE QUANTIDADE

4.1. Para a contratação da locação do imóvel destinado ao funcionamento da Diretoria de Vigilância Ambiental e Zoonoses, foi adotado o seguinte critério para definição da quantidade necessária:

4.1.1. Unidade a ser contratada:

- 01 (um) imóvel urbano, com características físicas, estruturais e locacionais compatíveis com as necessidades administrativas, técnicas e operacionais da Diretoria - Vigilância Ambiental e Zoonoses da Secretaria Municipal de Saúde.

4.1.2. Período de utilização:

- O prazo inicial da locação será de 12 (doze) meses, contado da assinatura do contrato e da efetiva disponibilização do imóvel para uso da Administração.

- O período inicialmente previsto considera a necessidade de garantir a continuidade dos serviços públicos prestados pela Diretoria de Vigilância em Saúde – Vigilância Ambiental e Zoonoses em imóvel que atenda às condições de segurança, funcionalidade e infraestrutura necessárias ao desempenho de suas atividades.

- Considerando que a necessidade administrativa é de caráter contínuo e que não existe imóvel próprio do Município com características compatíveis para abrigar a Diretoria, o contrato poderá ser prorrogado sucessivamente, desde que permaneçam demonstradas a vantajosidade da contratação, a manutenção das condições que fundamentaram a escolha do imóvel e o interesse da Administração, observado o disposto na Lei Federal nº 14.133/2021.

4.2. A estimativa da quantidade corresponde à necessidade de uma única unidade imobiliária, sendo inviável o fracionamento da contratação, uma vez que todas as atividades administrativas e operacionais da Diretoria - Vigilância Ambiental e Zoonoses devem ser desenvolvidas em um único imóvel, garantindo a integração das equipes, a otimização dos fluxos de trabalho, a eficiência operacional e a adequada prestação dos serviços públicos.

5. LEVANTAMENTO DE SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

5.1. Com o objetivo de atender à necessidade de disponibilização de imóvel para instalação da Diretoria de Vigilância em Saúde - Vigilância Ambiental e Zoonoses da Secretaria Municipal de Saúde, foi realizado levantamento das soluções disponíveis no mercado imobiliário local, considerando as necessidades específicas da Administração e as características indispensáveis ao adequado funcionamento da unidade.

5.2. Inicialmente, foram definidos os requisitos mínimos que o imóvel deveria atender, considerando as atividades desenvolvidas pela Vigilância Ambiental e Zoonoses, dentre os quais destacam-se:

- localização em área urbana de fácil acesso para servidores, fornecedores e demais órgãos públicos;
- área construída suficiente para acomodação dos setores administrativos e operacionais;
- ambientes compatíveis com o desenvolvimento das atividades técnicas e administrativas;
- condições adequadas de segurança, salubridade, acessibilidade e infraestrutura;
- disponibilidade de instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em condições de uso;
- possibilidade de implantação da infraestrutura de tecnologia da informação, telefonia e demais sistemas necessários ao funcionamento da unidade;
- regularidade jurídica e documental do imóvel.

5.3. Como parte do levantamento de mercado, foram realizadas consultas ao mercado imobiliário local, mediante contatos com imobiliárias, corretores e proprietários, além da análise de imóveis disponíveis para locação no Município de Jacareí, buscando identificar alternativas que atendessem aos requisitos técnicos previamente estabelecidos.

5.4. Também foi avaliada a possibilidade de utilização de imóveis pertencentes ao patrimônio público municipal. Entretanto, verificou-se a inexistência de imóvel disponível

com características físicas, estruturais e locacionais compatíveis com as necessidades da Diretoria de Vigilância Ambiental e Zoonoses, tornando inviável essa alternativa.

5.5. Durante a análise das alternativas, constatou-se que o imóvel atualmente ocupado pela Diretoria, localizado na Avenida Japão, nº 333, Jardim Siesta, objeto do Contrato nº 7.002.00/2020, deixou de atender satisfatoriamente às necessidades da Administração, em razão dos problemas estruturais identificados e das limitações de espaço e infraestrutura, comprometendo o adequado desenvolvimento das atividades da unidade.

5.6. Entre os imóveis disponíveis para locação, o imóvel situado na Rua Oito de Dezembro, nº 97, Jardim Leonídia, Jacareí/SP, inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 44.131.617.601.980.0000 e Matrícula nº 20.617, apresentou-se como a solução que melhor atende ao interesse público, por reunir as características necessárias ao funcionamento da Diretoria de Vigilância em Saúde - Vigilância Ambiental e Zoonoses, destacando-se pelos seguintes aspectos:

- localização compatível com a logística operacional da Diretoria;
- área física suficiente para acomodação dos setores administrativos e técnicos;
- distribuição interna adequada ao desenvolvimento das atividades institucionais;
- boas condições estruturais e de conservação;
- infraestrutura compatível com a instalação dos equipamentos e sistemas necessários ao funcionamento da unidade;
- disponibilidade imediata para ocupação;
- documentação regular, apta à formalização da contratação;
- valor de locação compatível com o praticado no mercado, conforme avaliação imobiliária que instruirá o processo administrativo.

5.7. Foram consideradas, ainda, outras alternativas para atendimento da demanda, tais como a construção de nova edificação, aquisição de imóvel e reforma do imóvel atualmente ocupado. Todavia, essas opções mostraram-se inviáveis no momento, seja pelo elevado custo de implantação, pelo tempo necessário para sua execução ou pela incapacidade de solucionar, em prazo adequado, a necessidade administrativa existente.

5.8. Dessa forma, conclui-se que a locação do imóvel localizado na Rua Oito de Dezembro, nº 97, Jardim Leonídia, constitui a solução mais adequada, eficiente e economicamente vantajosa para atender às necessidades da Administração, assegurando a continuidade das atividades da Diretoria de Vigilância Ambiental e Zoonoses e observando os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, planejamento e continuidade do serviço público, previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

6. ESTIMATIVAS DO VALOR DE CONTRATAÇÃO

6.1. A estimativa do valor da presente contratação foi elaborada com base em avaliação mercadológica do imóvel pretendido, observando as disposições do art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como as características específicas do bem, tais como localização, área construída, estado de conservação, padrão construtivo, infraestrutura disponível e destinação de uso.

6.2. Para definição do valor estimado da locação, foram considerados os seguintes elementos:

- avaliação técnica mercadológica do imóvel, elaborada por profissional habilitado;
- pesquisa de valores praticados no mercado imobiliário para imóveis com características semelhantes;
- análise da compatibilidade do valor pretendido com os preços praticados na região;
- características físicas, estruturais e funcionais do imóvel, considerando sua aptidão para atender às necessidades da Diretoria de Vigilância Ambiental e Zoonoses.

6.3. A avaliação mercadológica concluiu que o valor proposto para a locação mostra-se compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, atendendo aos princípios da economicidade, razoabilidade e vantajosidade para a Administração Pública.

Imóvel	Localização	Área do Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Valor Mensal (R$)	Valor por m² construído (R$/m²)
Imóvel 01	Jardim América	800,00	420,00	10.800,00	25,71
Imóvel 02	Jardim Leonídia	850,00	445,00	11.200,00	25,17
Imóvel 03	Jardim Siesta	790,00	430,00	10.950,00	25,47
Imóvel objeto da contratação	**Rua Oito de Dezembro, nº 97 – Jardim Leonídia**	**837,00**	**440,13**	**11.000,00**	**24,99**

Item	Resultado
Área do terreno	**837,00 m²**
Área construída	**440,13 m²**

Valor mensal da locação	**R$ 11.000,00**
Valor por m² construído	**R$ 24,99/m²**
Média do mercado pesquisado	**R$ 25,45/m²**
Diferença em relação à média	**-1,81%**

6.4. Considerando o valor mensal apurado na avaliação imobiliária, a estimativa da contratação corresponde a:

- **Valor mensal estimado da locação:** R$ 11.000,00;
- **Prazo inicial de vigência do contrato:** 12 (doze) meses;
- **Valor total estimado da contratação:** R$ 132.000,00.

6.5. Considerando a área construída de **440,13 m²**, o valor mensal proposto de **R$ 11.000,00** corresponde a aproximadamente **R$ 24,99 por metro quadrado**, encontrando-se compatível com os valores praticados no mercado para imóveis comerciais de padrão semelhante no Município de Jacareí. A comparação demonstra que o valor pretendido está ligeiramente abaixo da média dos imóveis utilizados como referência, evidenciando a compatibilidade do preço e a vantajosidade da contratação para a Administração Pública, sem prejuízo da avaliação mercadológica emitida por profissional habilitado, que constitui o principal documento de fundamentação do valor da locação.

6.6.

6.7. O valor estimado constitui referência para a contratação e será devidamente comprovado mediante laudo de avaliação mercadológica e demais documentos que instruem o processo administrativo, demonstrando a compatibilidade do preço com o mercado, conforme exigido pela Lei Federal nº 14.133/2021.

6.6. A estimativa considera exclusivamente o valor da locação do imóvel, sendo as demais despesas contratuais de responsabilidade das partes na forma estabelecida na Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e nas cláusulas do contrato a ser celebrado.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1. A solução proposta consiste na locação do imóvel localizado na **Rua Oito de Dezembro, nº 97, Jardim Leonídia, Jacareí/SP, CEP 12.327-150**, inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob o nº **44.131.617.601.980.0000** e registrado na Matrícula nº **20.617**, destinado ao funcionamento da Diretoria de Vigilância em Saúde – Vigilância Ambiental e Zoonoses da Secretaria Municipal de Saúde.

7.2. A contratação tem por finalidade substituir o imóvel atualmente utilizado pela Diretoria, localizado na Avenida Japão, nº 333, Jardim Siesta, objeto do Contrato nº 7.002.00/2020, o qual passou a apresentar problemas estruturais e limitações físicas que comprometem o adequado desenvolvimento das atividades administrativas e operacionais da unidade, tornando necessária a mudança para instalações que atendam às necessidades atuais da Secretaria de Saúde.

7.3. A solução contempla a disponibilização de imóvel com características compatíveis às atividades desenvolvidas pela Diretoria de Vigilância em Saúde – Vigilância Ambiental e Zoonoses, compreendendo ambientes destinados aos setores administrativos e técnicos, áreas de atendimento interno, espaços para armazenamento de materiais e equipamentos, instalações sanitárias, infraestrutura para tecnologia da informação, acessibilidade, segurança e demais condições indispensáveis ao funcionamento da unidade.

7.4. Durante a fase de planejamento foram avaliadas outras alternativas, como a permanência no imóvel atualmente ocupado, a utilização de imóvel pertencente ao patrimônio público municipal, a aquisição de imóvel e a construção de nova edificação. Contudo, verificou-se que tais alternativas não atendem, de forma tempestiva e economicamente vantajosa, às necessidades da Administração, seja pela indisponibilidade de imóvel público adequado, pelo elevado custo de aquisição ou construção, ou pela impossibilidade de solucionar, em prazo compatível, a necessidade de substituição das atuais instalações.

7.5. A locação do imóvel apresenta-se como a alternativa mais eficiente e vantajosa para a Administração, por permitir a continuidade das atividades da Diretoria de Vigilância em Saúde – Vigilância Ambiental e Zoonoses sem interrupção dos serviços públicos, garantindo condições adequadas de trabalho aos servidores e suporte às ações de vigilância ambiental, controle de zoonoses, controle de vetores e demais atividades institucionais.

7.6. O imóvel selecionado atende aos requisitos técnicos definidos pela Administração quanto à localização, área disponível, condições estruturais, acessibilidade, segurança, infraestrutura predial e regularidade documental, demonstrando aptidão para o atendimento da finalidade pública pretendida.

7.7. A contratação compreende exclusivamente a locação do imóvel, permanecendo as responsabilidades do locador e da Administração disciplinadas pela Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), pela Lei Federal nº 14.133/2021 e pelas cláusulas do contrato a ser celebrado.

7.8. Dessa forma, conclui-se que a locação do imóvel constitui a solução que melhor atende ao interesse público, assegurando a continuidade, eficiência, economicidade e qualidade dos serviços prestados pela Diretoria de Vigilância em Saúde – Vigilância Ambiental e Zoonoses, observados os princípios da legalidade, do planejamento, da eficiência e da continuidade do serviço público.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

8.1. Nos termos do artigo 46 da Lei nº 14.133/2021, foi realizada a análise quanto à possibilidade de parcelamento do objeto, com o objetivo de promover maior competitividade e vantajosidade à Administração Pública.

8.2. Contudo, no presente caso, o parcelamento da contratação mostra-se técnica e juridicamente inviável, tendo em vista que o objeto trata da locação de um único imóvel que deve atender integralmente aos requisitos físicos, legais e operacionais necessários ao funcionamento Diretoria de Vigilância em Saúde – Vigilância Ambiental e Zoonoses.

8.3. A necessidade da Administração exige que o imóvel:

- Esteja situado em região compatível com a área de abrangência da unidade de saúde;
- Possua estrutura física unificada e adequada ao fluxo de atendimento de pacientes;
- Atenda às exigências legais de acessibilidade, segurança e salubridade em um único local.

8.4. Assim, o parcelamento comprometeria a funcionalidade, a economicidade e a eficiência da solução.

8.5. Dessa forma, justifica-se a contratação de imóvel indivisível e único, sendo o parcelamento inaplicável neste caso específico.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. Com a presente contratação, a Secretaria de Saúde pretende assegurar instalações adequadas para o funcionamento da Diretoria de Vigilância em Saúde - Vigilância Ambiental e Zoonoses da Secretaria Municipal de Saúde, proporcionando condições estruturais, funcionais e operacionais compatíveis com as atividades desenvolvidas pela unidade.

9.2. A locação do imóvel visa eliminar as limitações verificadas no imóvel atualmente ocupado, que apresenta problemas estruturais e inadequações de infraestrutura, garantindo melhores condições de trabalho aos servidores e maior eficiência na execução das ações institucionais.

9.3. Espera-se, com a contratação, alcançar os seguintes resultados:

- garantir a continuidade das atividades administrativas, técnicas e operacionais da Diretoria de Vigilância Ambiental e Zoonoses, sem interrupção dos serviços públicos;
- disponibilizar ambiente adequado, seguro, salubre e acessível para servidores, colaboradores e usuários dos serviços;
- proporcionar infraestrutura compatível com o desenvolvimento das ações de vigilância ambiental, controle de zoonoses, controle de vetores, fiscalização e demais atividades desenvolvidas pela Diretoria;
- otimizar a organização dos setores e dos fluxos internos de trabalho, contribuindo para maior eficiência administrativa e operacional;
- assegurar melhores condições para armazenamento de materiais, equipamentos e documentos, observando as normas de segurança e conservação;
- reduzir riscos decorrentes das inadequações estruturais existentes no imóvel atualmente utilizado;
- garantir a continuidade da prestação dos serviços públicos essenciais relacionados à vigilância em saúde, em conformidade com os princípios da eficiência, continuidade do serviço público, economicidade e interesse público.

9.4. A contratação contribuirá para o fortalecimento das ações de Vigilância Ambiental e Zoonoses, permitindo que a unidade desenvolva suas atribuições institucionais em instalações compatíveis com as exigências técnicas e operacionais, refletindo positivamente na qualidade dos serviços prestados à população do Município de Jacareí.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS ANTES DA CONTRATAÇÃO

10.1. Antes da formalização da contratação da locação do imóvel destinado à instalação da Vigilância Ambiental e Zoonoses, deverão ser adotadas as seguintes providências administrativas, técnicas e legais:

10.1.1. Comprovação da regularidade jurídica e documental do imóvel, incluindo:

10.1.1.1. Certidão de matrícula atualizada do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

10.1.1.2. Inscrição no cadastro imobiliário municipal (IPTU);

10.1.1.3. Declaração de inexistência de débitos tributários junto à Prefeitura;

10.1.1.4. Documentos que comprovem a posse legal do imóvel pelo locador (proprietário ou representante legal).

10.1.1.5. Vistoria técnica do imóvel por equipe da Secretaria de Saúde ou área técnica competente, a fim de verificar:

10.1.1.6. As condições estruturais, elétricas, hidráulicas e sanitárias;

10.1.1.7. A adequação do espaço ao funcionamento de uma unidade de saúde;

10.1.1.8. O atendimento aos requisitos de acessibilidade e segurança.

10.1.1.9. Elaboração de pesquisa de mercado atualizada para verificar a compatibilidade do valor de locação com os preços praticados na região, conforme dispõe o art. 23 da Lei nº 14.133/2021.

10.1.1.10. Análise jurídica da minuta contratual, assegurando conformidade com as exigências legais e regulamentares, incluindo cláusulas essenciais como prazo, valor, obrigações das partes, possibilidade de prorrogação e rescisão.

10.1.1.11. Inserção da contratação no Plano Anual de Contratações (PCA), com a devida atualização e justificativa técnica, conforme exigido pela legislação vigente, ainda que de forma extemporânea, em razão da situação emergencial.

10.1.1.12. Verificação de disponibilidade orçamentária e financeira, com emissão da devida dotação orçamentária e nota de empenho, conforme estabelecido na Lei de Diretrizes Orçamentárias e na Lei Orçamentária Anual.

10.2. Essas providências são indispensáveis para garantir a segurança jurídica, a eficiência da gestão pública e o atendimento adequado ao interesse público, em conformidade com os princípios da administração pública e a legislação aplicável.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1. Não há contratações correlatas ou interdependentes, uma vez que a locação do imóvel atende de forma autônoma à necessidade específica. O espaço será utilizado de acordo com suas condições atuais, sem a exigência de serviços complementares para sua plena funcionalidade.

12. PRÁTICAS DE SUSTENTABILIDADE

12.1. A presente contratação observará os princípios do desenvolvimento nacional sustentável previstos no art. 5º da Lei Federal nº 14.133/2021, promovendo a utilização racional dos recursos públicos e a adoção de práticas que minimizem os impactos ambientais, compatíveis com a natureza da locação.

12.2. Na escolha do imóvel foram considerados, além dos aspectos técnicos e operacionais, elementos que contribuam para a eficiência no consumo de água e energia, condições adequadas de iluminação e ventilação naturais, acessibilidade, conservação da edificação e infraestrutura compatível com o funcionamento Diretoria de Vigilância em Saúde - Vigilância Ambiental e Zoonoses.

12.3. Durante a execução contratual, a Administração adotará medidas voltadas à sustentabilidade, tais como o uso racional de água e energia elétrica, a redução do consumo de papel por meio da utilização de processos eletrônicos, a segregação e destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados, o incentivo à coleta seletiva, quando disponível, e a utilização consciente dos equipamentos e instalações prediais.

12.4. A presente contratação encontra-se alinhada aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas (ONU), especialmente ao **ODS 3 – Saúde e Bem-Estar**, ao proporcionar infraestrutura adequada para o desenvolvimento das ações de vigilância ambiental e controle de zoonoses; ao **ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis**, ao fortalecer as ações de prevenção e monitoramento dos riscos ambientais que impactam a saúde da população; e ao **ODS 12 – Consumo e Produção Responsáveis**, por incentivar a gestão eficiente dos recursos públicos e a adoção de práticas sustentáveis durante a utilização do imóvel.

12.5. Dessa forma, a contratação contribuirá para a continuidade da prestação dos serviços públicos de Vigilância Ambiental e Zoonoses em instalações adequadas, conciliando eficiência administrativa, responsabilidade socioambiental e observância aos princípios da sustentabilidade previstos na legislação vigente.

13. CONCLUSÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

13.1. Com base nos estudos realizados, conclui-se que a contratação destinada à locação do imóvel localizado na **Rua Oito de Dezembro, nº 97, Jardim Leonídia, Jacareí/SP, CEP 12.327-150**, inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob o nº **44.131.617.601.980.0000** e registrado na Matrícula nº **20.617**, mostra-se **tecnicamente, operacionalmente, economicamente e juridicamente viável**, atendendo às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde para a instalação da Diretoria de Vigilância Ambiental e Zoonoses.

13.2. O estudo demonstrou que o imóvel atualmente ocupado pela Diretoria, localizado na Avenida Japão, nº 333, Jardim Siesta, objeto do Contrato nº 7.002.00/2020, não atende mais de forma satisfatória às necessidades da Administração, em razão dos

problemas estruturais identificados e das limitações de sua infraestrutura, justificando a necessidade de substituição por imóvel que ofereça condições adequadas ao desempenho das atividades institucionais.

13.3. As alternativas disponíveis foram analisadas durante a elaboração deste Estudo Técnico Preliminar, concluindo-se que a locação do imóvel pretendido constitui a solução mais eficiente, vantajosa e compatível com o interesse público, considerando sua localização, características físicas, infraestrutura, disponibilidade imediata e adequação às necessidades técnicas e operacionais da Diretoria de Vigilância em Saúde - Vigilância Ambiental e Zoonoses.

13.4. O valor estimado da locação deverá observar a avaliação mercadológica elaborada por profissional habilitado, demonstrando sua compatibilidade com os preços praticados no mercado imobiliário local, em atendimento ao disposto no art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021.

13.5. A contratação encontra respaldo no Documento de Formalização da Demanda – **DFD nº 1090/2026**, está em conformidade com os princípios do planejamento, da eficiência, da economicidade, da continuidade do serviço público e da supremacia do interesse público, previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

13.6. Diante do exposto, conclui-se pela **viabilidade da contratação**, recomendando-se o prosseguimento do processo administrativo para a locação do imóvel, mediante contratação direta por **inexigibilidade de licitação**, com fundamento no **art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021**, desde que atendidos todos os requisitos legais, incluindo a demonstração da singularidade do imóvel, a justificativa de sua escolha, a avaliação prévia do valor de mercado e a comprovação da regularidade jurídica do bem e de seu proprietário.

INTEGRANTE TÉCNICO	INTEGRANTE REQUISITANTE
DANIEL FREITAS ALVES PEREIRA:31558659897 Assinado digitalmente por DANIEL FREITAS ALVES PEREIRA:31558659897 DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=VideoConferencia, OU=29796279000143, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=(em branco), CN=DANIEL FREITAS ALVES PEREIRA:31558659897 Razão: Eu sou o autor deste documento Localização: sua localização de assinatura aqui Data: 2026.07.27 11:26:16-03'00' Foxit PDF Reader Versão: 11.1.0	THÚLIO CORREA D'AVILA Assinado digitalmente por THÚLIO CORREA D'AVILA ND: CN=THÚLIO CORREA D'AVILA, O=PREFEITURA DE JACAREÍ, OU=SECRETARIA DE SAUDE, E=thulio.correa@jacarei.sp.gov.br Razão: Eu sou o autor deste documento Localização: Data: 2026.07.27 12:45:59-03'00' Foxit PDF Reader Versão: 2026.1.1
Daniel Freitas Alves Pereira Diretor de Vigilância em Saúde **Matrícula: 26.156**	**Thúlio Correia D'avila** Diretor Administrativo **Matrícula: 29517-2**

AUTORIDADE COMPETENTE

AGUIDA ELENA BERGAMO FERNANDES CAMBAUVA:02621396852

Assinado digitalmente por AGUIDA ELENA BERGAMO FERNANDES CAMBAUVA:02621396852
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTI Multipla v5, OU=13349466000149, OU=Videoconferencia, OU=Certificado PF A3, CN=AGUIDA ELENA BERGAMO FERNANDES CAMBAUVA:02621396852
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.07.27 14:52:47-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 12.1.0

Águida Elena B. F. Cambaúva
Secretária de Saúde
Jacareí, data da assinatura eletrônica