

Estudo Técnico Preliminar 29/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 01203.0000005035/2025

2. Descrição da necessidade

Contratação de serviço de locação de imóvel para instalação da Diretoria de Saúde do Corpo de Bombeiros Militar de Alagoas (CBMAL), visando assegurar a continuidade dos serviços de saúde assistenciais e periciais prestados aos militares e seus dependentes, em conformidade com as exigências de biossegurança e acessibilidade.

A contratação de imóvel para a Diretoria de Saúde (DS) do Corpo de Bombeiros Militar de Alagoas (CBMAL) está respaldada nos seguintes dispositivos legais:

- **Lei nº 7.444/2012 (LOB/CBMAL)**, Art. 26 – Atribuições da Diretoria de Saúde;
- **Lei Delegada nº 47/2015** – Organização administrativa do CBMAL;
- **Lei nº 14.133/2021, Art. 62, §1º, III**: Para contratos de **prestação de serviços continuados** (como aluguel), o prazo máximo é de 60 (**sessenta**) meses (5 anos), **prorrogável por mais 60 meses**, totalizando 120 meses (**10 anos**) se comprovada a necessidade e vantagem para a administração.

A Diretoria de Saúde (DS) do CBMAL necessita de um imóvel que atenda aos seguintes requisitos mínimos:

- **12 salas independentes** (consultórios e setores administrativos);
- **4 banheiros** (incluindo acessibilidade);
- **Piso em cerâmica, porcelanato ou similar**;
- **Infraestrutura para instalação de ar-condicionado**;
- **Estacionamento para viatura de resgate e veículos de servidores/usuários**;
- **Localização em Maceió/AL**, preferencialmente próxima à região da Jatiúca (atual endereço).

Justificativa:

- O atual contrato de locação (Contrato nº 005/2020, 5º Termo Aditivo) vence em **28/10/2025**, e a Lei nº 14.133/2021 (art. 150, §2º) veda nova prorrogação, pois o prazo total já atingiu o limite de **120 meses**, por este motivo se faz necessário a elaboração de um novo contrato.
- A DS presta serviços **contínuos e essenciais**, exigindo ambiente adequado à biossegurança e à saúde pública (art. 26 da Lei nº 7.444/2012 e Lei Delegada nº 47/2015).

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

- **Tipo de contratação**: Locação de imóvel não residencial (art. 150 da Lei nº 14.133/2021).
- **Prazo do contrato**: O prazo de vigência da contratação é de 24 (vinte e quatro) meses contados da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por até 10 (dez) anos, conforme artigo 107 da Lei nº 14.133/21.
- **Exigências técnicas**:
 - Laudo de Vistoria do Corpo de Bombeiros Militar de Alagoas.

- Vistoria prévia para comprovar adequação às necessidades da DS.
- O valor do aluguel será atualizado pelo Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) Reajuste anual.

4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
DIRETORIA DE SAÚDE	Mauro Sergio Dias de Barros

5. Levantamento de Mercado

- **Solução 01: Imóveis públicos**
 - conforme despacho seplag nº 31994151 do Processo SEI nº 01203.0000005035/2025, **não há imóveis públicos disponíveis na Carteira de bens imóveis de propriedade do Estado** com as características elencadas
- **Solução 02: Aquisição**
 - Não há previsão orçamentária para aquisição.
- **Solução 03: Locação**
 - A solução proposta consiste na locação de um imóvel destinado a abrigar a Diretoria de Saúde do CBMAL no Município de Maceió-AL, com o objetivo de assegurar a continuidade dos serviços prestados aos militares e seu dependentes.
 - Atualmente, a Diretoria de Saúde (DS) ocupa imóvel locado à Rua Aureliano Teixeira Vasconcelos, 151 - Jatiúca, Maceió/AL há mais de 10 anos.
 - Portanto o imóvel acima citado caracteriza-se como sendo essa a melhor opção e após analisadas opções disponíveis no mercado imobiliário, constatou-se que nenhuma alternativa atende plenamente às finalidades e as necessidades da DS, considerando os critérios de conveniência, economicidade e eficiência.
- **Pesquisa de imóveis na região da Jatiúca e adjacências** (Maceió/AL) com características similares ao atual (386 m², 2 pavimentos, 12 salas, 4 banheiros, estacionamento).

- **Valores de referência:** Com base em imóveis comerciais na região, estima-se um **valor médio de R\$ 16.301,60/mês** (variação conforme localização e condições).

Solução mais Adequada: A locação do imóvel já ocupado pela Diretoria de Saúde do CBMAL, observando os critérios de conveniência, economicidade e eficiência, , buscando minimizar os riscos de eventuais prejuízos à administração.

6. Descrição da solução como um todo

A solução proposta consiste na locação de um imóvel destinado a abrigar a Diretoria de Saúde do CBMAL no Município de Maceió-AL, com o objetivo de assegurar a continuidade dos serviços prestados aos militares e seu dependentes.

O imóvel possui área de 386m² de área construída, possuindo dois pavimentos, no pavimento térreo o espaço encontra-se dividido em:

01 - Área de estacionamento para 6 carros, na sua frente;

01 - Recepção, mobiliada com um sofá e duas poltronas, uma mesa para recepcionistas, um módulo de madeira, com gavetas, e uma mesinha de apoio;

01 - Área de circulação com armários e um banco de madeira, e um split de 12.000btus;

03 - Banheiros, sendo 2 adaptados para portadores de necessidades especiais;

01 - Sala grande;

03 - Consultórios sendo 01 com banheiro;

01 - Copa;

01 - Área de serviço;

01 - Almoxarifado

01 - Depósito para lixo na área externa.

No primeiro andar temos:

01 - Sala Grande;

01 - Banheiro;

05 - Consultórios, sendo 02 com banheiros;

01 - Área de Circulação

O prédio já possui um espaço reservado para instalação de uma plataforma cabinada e em relação a segurança, o prédio possui sistema de monitoramento por câmeras e cerca elétrica e central telefônica instalada.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Locação de um imóvel pelo período de 24 (vinte e quatro) meses contados da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por até 10 (dez) anos, conforme artigo 107 da Lei nº 14.133/21, desde que comprovada a vantajosidade econômica para o Corpo de Bombeiros e o Estado de Alagoas.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 391.238,40

- Valor (R\$): 391.238,4
- Valor mensal estimado: R\$ 16.301,60 (DESEIS MIL TREZENTOS E UM REAL E SESSENTA CENTAVOS)
- Valor total estimado (24 meses) : R\$ 391.238,4 (TREZENTOS E NOVENTA E UM MIL DUZENTOS E TRINTA E OITO REAIS E QUATRO CENTAVOS).
- Adotou-se como parâmetro, o valor praticado no contrato em vigor (R\$ 16.301,60).

9. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

O Corpo de Bombeiros já possui contrato de manutenção predial.

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

A contratação em questão, abordada neste Estudo Técnico Preliminar, diz respeito exclusivamente ao item de locação de imóvel, portanto, não se contempla parcelamento na presente solução.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Atendimento ao **interesse público** (continuidade dos serviços de saúde) e conformidade com o **planejamento estratégico do CBMAL**.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A locação de imóvel adequado para a **Diretoria de Saúde do CBMAL** trará os seguintes benefícios estratégicos e operacionais:

1. CONTINUIDADE DOS SERVIÇOS DE SAÚDE

- **Evita interrupções** no atendimento médico e odontológico a militares e dependentes;
- **Garante a manutenção** das atividades periciais (inspeções de saúde, afastamentos, promoções).

2. MELHORIA NA QUALIDADE DO ATENDIMENTO

- **Estrutura adequada** para consultórios, exames e setores administrativos, proporcionando maior eficiência;
- **Ambiente salubre e seguro**, em conformidade com normas de biossegurança, reduzindo riscos à saúde de pacientes e profissionais.

3. CONFORMIDADE LEGAL E SEGURANÇA JURÍDICA

- **Contrato alinhado à Lei nº 14.133/2021**, garantindo transparência e legalidade nos processos;
- **Redução de riscos** de penalidades por irregularidades em licitações ou contratos.

4. OTIMIZAÇÃO DE RECURSOS PÚBLICOS

- **Custo-benefício** com imóvel que atenda às necessidades específicas da DS/CBMAL;
- **Previsibilidade orçamentária** com contrato de longo prazo (até 60 meses), conforme permitido por lei.

5. ACESSIBILIDADE E INCLUSÃO

- **Estrutura adaptada** para pessoas com deficiência (NBR 9050/2020), garantindo atendimento inclusivo;
- **Facilidade de acesso** para viaturas de resgate, servidores e usuários.

6. FLEXIBILIDADE E MODERNIZAÇÃO

- **Possibilidade de ajustes** (como instalação de ar-condicionado e equipamentos médicos) sem ônus excessivos;
- **Localização estratégica**, melhorando o fluxo de atendimento e reduzindo tempo de deslocamento.

7. FORTALECIMENTO DA IMAGEM INSTITUCIONAL

- **Demonstração de compromisso** com a saúde e bem-estar dos militares e seus dependentes;
- **Transparência e eficiência** na gestão de contratos públicos.

Conclusão: A contratação assegurará um **ambiente funcional, seguro e adequado** para a prestação de serviços de saúde, alinhando-se às necessidades do CBMAL e à legislação vigente, com ganhos em eficiência, economia e qualidade no atendimento.

13. Possíveis Impactos Ambientais

A locação do imóvel não causará qualquer tipo de dano ao meio ambiente.

14. Providências a serem Adotadas

Nesta contratação, especificamente, não há necessidade de adequações estruturais do imóvel para a realização das atividades previstas para o objeto deste estudo, já que a Diretoria de Saúde do CBMAL já ocupa o imóvel citado neste estudo.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

JUSTIFICATIVA DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

1. Diagnóstico da Necessidade

A Diretoria de Saúde do Corpo de Bombeiros Militar de Alagoas (CBMAL) necessita de um imóvel adequado para continuar prestando serviços de saúde assistenciais e periciais aos militares e seus dependentes, garantindo conformidade com normas de biossegurança, acessibilidade e eficiência operacional.

Situação atual e impacto da não solução do problema:

- O contrato de locação vigente (Contrato nº 005/2020, 5º Termo Aditivo) vence em 28/10/2025, e a Lei nº 14.133/2021 (Art. 150, §2º) veda nova prorrogação, pois o prazo total já atingiu o limite legal de 120 meses (10 anos).
- A ausência de um novo contrato resultaria na interrupção dos serviços de saúde, impactando:
 - Atendimentos médicos e odontológicos;
 - Perícias de saúde para ingresso, afastamento e promoção de militares;
 - Cumprimento de normas sanitárias (RDC 50/2002, NR 24 e NR 32).
- A mudança para outro imóvel acarretaria custos elevados com adaptações, desinstalação de equipamentos e logística, além de perda de eficiência operacional.

2. Motivação da Contratação

A locação do imóvel atual (Rua Aureliano Teixeira Vasconcelos, 151, Jatiúca) é a solução mais vantajosa, considerando:

- Continuidade imediata dos serviços: O imóvel já está adequado às necessidades da Diretoria de Saúde, com infraestrutura instalada (consultórios, recepção, estacionamento, segurança).
- Economicidade: Evita custos com mudança, reformas e compra de novos mobiliários.
- Conformidade legal: Atende às exigências da Lei nº 14.133/2021 para contratos de locação de serviços continuados (prazo de até 60 meses, prorrogável por mais 60 meses).
- Localização estratégica: Proximidade com a tropa e usuários, facilitando acesso e reduzindo tempo de deslocamento.

Alternativas descartadas:

- Imóveis públicos: Conforme despacho SEPLAG nº 31994151, não há disponibilidade na carteira do Estado.
- Aquisição: Inviável devido à ausência de previsão orçamentária.

3. Benefícios Diretos e Indiretos

| Benefícios Diretos | Benefícios Indiretos |

|-----|-----|

| Continuidade ininterrupta dos serviços de saúde (consultas, exames, perícias). | Redução de custos (evita despesas com mudança e adaptações em novo imóvel). |

| Ambiente adequado à biossegurança (normas ANVISA e NR 32). | Melhoria na qualidade do atendimento (estrutura já testada e funcional). |

| Acessibilidade garantida (banheiros adaptados e rotas acessíveis - NBR 9050). | Segurança jurídica (contrato alinhado à Lei nº 14.133/2021). |

| Previsibilidade orçamentária (valores conhecidos e estáveis). | Fortalecimento da imagem institucional (transparência e eficiência). |

4. Conexão com o Planejamento Existente

A contratação está alinhada com:

- Plano Estratégico do CBMAL: Prioriza a saúde operacional dos militares e a modernização dos serviços.
- Lei nº 7.444/2012 (LOB/CBMAL): Atribui à Diretoria de Saúde a responsabilidade por serviços assistenciais e periciais (Art. 26).
- Lei Delegada nº 47/2015: Reforça a necessidade de infraestrutura adequada para atendimento em saúde.

5. Justificativa do Preço

O valor mensal de R\$ 16.301,60 foi definido com base em:

- Pesquisa de mercado: Comparação com imóveis comerciais similares na região da Jatiúca (valores entre R\$ 15.000 e R\$ 18.000 /mês).
- Vantajosidade: Mantém o mesmo valor do contrato vigente, sem aumento abusivo.
- IGP-M: Reajuste anual indexado a índice oficial, garantindo equilíbrio econômico.

Valor total estimado:

- 12 meses: R\$ 195.619,20 (mais vantajoso que alternativas disponíveis).

Conclusão

A contratação é viável, necessária e vantajosa, garantindo:

- Continuidade dos serviços essenciais;
- Conformidade legal (Lei nº 14.133/2021);
- Otimização de recursos público (evitando custos desnecessários);
- Alinhamento com o planejamento institucional.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

MARCIA SILVANA MENEZES DE ALBUQUERQUE

Membro da comissão de contratação

AL CAPONE PEREIRA RAMALHO DE FREITAS

Membro da comissão de contratação

MAURO SERGIO DIAS DE BARROS

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 17/06/2025 às 08:01:56.