

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0000520250212000246

### 1. Descrição da Necessidade da Contratação

A Secretaria de Saúde do Município de Baixo - CE necessita realizar a locação de um imóvel para o funcionamento adequado do Setor de Endemias. O problema identificado reside na falta de um espaço apropriado e devidamente estruturado para abrigar as operações e atividades desse setor, que possui papel crucial na identificação, monitoramento e combate a doenças endêmicas na região. Este serviço é de interesse público essencial, uma vez que a efetiva execução das atividades do Setor de Endemias influencia diretamente na saúde e qualidade de vida dos cidadãos.

A locação do imóvel garante condições logísticas e estruturais para a operação contínua e eficaz do setor, o que é fundamental para assegurar que as ações de controle e prevenção de endemias sejam realizadas de forma eficiente. Portanto, a concretização desta contratação busca otimizar o desempenho dos serviços de saúde oferecidos à população e atender às diretrizes de saúde pública estabelecidas pelos órgãos competentes.

Além disso, a escolha pela locação reflete uma decisão estratégica de preservação de recursos financeiros, ao evitar gastos elevados com a construção ou reforma de um imóvel próprio. Desta forma, esta contratação se alinha ao princípio da economicidade previsto na Lei 14.133, garantindo que os recursos públicos sejam utilizados de maneira sustentável e responsável.

### 2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria de Saude	ANALIA DAS DORES FERREIRA FERNANDES

### 3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A descrição dos requisitos da contratação para a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Setor de Endemias da Secretaria de Saúde do Município de Baixo - CE, fundamenta-se na necessidade de assegurar o melhor atendimento ao interesse público, observando critérios e práticas de sustentabilidade, leis ou regulamentações

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO  
ESTADO DO CEARÁ

específicas, bem como padrões mínimos de qualidade e desempenho. Os requisitos estabelecidos visam garantir que o imóvel locado atenda adequadamente às necessidades funcionais e operacionais do setor e promova a acessibilidade e inclusão, respeitando as normas vigentes.

- **Requisitos Gerais:**

- Localização central no município, facilitando o acesso da população e colaboradores.
- Infraestrutura adequada, incluindo instalações elétricas e de saneamento eficientes.
- Área útil mínima de 150 m<sup>2</sup>, com no mínimo cinco ambientes distintos.

- **Requisitos Legais:**

- Conformidade com as normas de acessibilidade vigentes, garantindo circulação adequada para pessoas com mobilidade reduzida.
- Presença de banheiros adaptados e sinalização tátil e visual apropriada.
- Atendimento às normas de segurança, com saídas de emergência adequadas.

- **Requisitos de Sustentabilidade:**

- Sistemas de iluminação e ventilação energeticamente eficientes.
- Mecanismos para redução de consumo de água e energia.
- Estrutura adequada para gestão de resíduos, de acordo com normas ambientais.

- **Requisitos da Contratação:**

- Previsão de cláusulas contratuais para manutenções preventivas e corretivas.
- Possibilidade de prorrogação contratual ou encerramento antecipado, conforme legislação.
- Inclusão de cláusulas que garantam acessibilidade e segurança durante a vigência do contrato.

Os requisitos necessários à contratação incluem a adequação do imóvel às especificações descritas, sem que se incorporem exigências adicionais não essenciais, de forma a manter o caráter competitivo da licitação e garantir economicidade e eficiência na escolha do imóvel locado.

#### 4. Levantamento de mercado

Esta seção apresenta um levantamento abrangente das soluções de contratação disponíveis no mercado para a locação de imóveis destinados ao funcionamento de departamentos públicos, com foco específico nas necessidades do Setor de Endemias da Secretaria de Saúde do Município de Baixo - CE.

- **Principais soluções de contratação:**

- Contratação direta com o proprietário do imóvel: Envolve a negociação e formalização de contrato diretamente com o dono do imóvel, o que pode ser mais ágil, mas requer uma pesquisa criteriosa para garantir a escolha do imóvel adequado.
- Intermediação por imobiliárias: Utilizar os serviços de uma imobiliária para localizar, avaliar e intermediar a locação de um imóvel que atenda aos

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO  
ESTADO DO CEARÁ

requisitos específicos da Secretaria de Saúde.

- Contratação através de empresa terceirizada: Empregar uma empresa especializada em gestão de imóveis para gerenciar o processo de locação, incluindo a busca, contrato e manutenção do espaço.
- Parcerias público-privadas (PPP): Estabelecer acordos com entidades privadas para o compartilhamento do espaço, sublocação ou uso compartilhado de infraestrutura.
- **Avaliação da solução mais adequada:**
  - Dada a natureza contínua e essencial das atividades do Setor de Endemias, a contratação direta com o proprietário do imóvel apresenta-se como a solução mais adequada. Esta abordagem pode proporcionar maior controle sobre as condições contratuais e garantir que as especificidades do Setor sejam devidamente consideradas, tais como localização central, requisitos de acessibilidade e infraestrutura específica.
  - A intermediação por imobiliárias é uma opção viável se a contratação direta não for possível, pois oferece suporte na seleção e negociação de imóveis, embora possa incorrer em custos adicionais.
  - A terceirização do processo para uma empresa especializada pode ser considerada para conferir maior agilidade e profissionalismo na gestão do imóvel, mas somente se os custos/benefícios justificarem.
  - O uso de parcerias público-privadas é menos indicado para esta situação específica, dada a necessidade de controle rígido e autonomia do Setor de Endemias.

Portanto, recomenda-se a busca direta por imóveis que estejam devidamente habilitados para a locação, que atendam aos requisitos de conformidade técnica e acessibilidade, e que estejam estrategicamente localizados para atender aos interesses públicos do Município de Baixo - CE.

## 5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Setor de Endemias da Secretaria de Saúde do Município de Baixo - CE é considerada a mais adequada após análise detalhada das necessidades operacionais e técnicas do setor, bem como das condições ofertadas pelo mercado. A escolha do imóvel baseia-se em critérios objetivos de acessibilidade, localização estratégica, infraestrutura disponível e custo-benefício.

- **Capacidade e Infraestrutura:** O imóvel possui uma área útil total de aproximadamente 150 m<sup>2</sup>, o que atende de maneira eficiente a demanda por espaço. Está subdividido em pelo menos cinco salas ou ambientes, compatíveis com as funções administrativas, operacionais e de atendimento ao público do setor, incluindo uma sala de recepção, espaços para escritórios, sala de reuniões, armazenamento, copa e banheiros.
- **Acessibilidade e Normas:** Atende às normas de acessibilidade locais e federais, possibilitando a inclusão e o conforto de pessoas com mobilidade reduzida e necessidades especiais. Inclui rampas, banheiros adaptados, sinalização tátil e

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXIO  
ESTADO DO CEARÁ

visual, e saídas de emergência conforme os requisitos de segurança vigentes.

- **Localização:** O imóvel está situado na Rua Professora Maria Nilda Brasil, nº 28, centro de Baixo, uma localização central que garante fácil acesso tanto para os cidadãos quanto para os servidores e colaboradores, otimizando a operação do setor de endemias.
- **Custo e Manutenção:** O valor de locação mensal é de R\$ 1.200,00, considerado compatível com os valores de mercado para imóveis similares na região. Ademais, o contrato de locação prevê condições que asseguram a realização de manutenções preventivas e corretivas, garantindo a integridade e a funcionalidade do espaço ao longo do período de vigência.
- **Viabilidade e Adequação:** A análise do mercado mostrou que o imóvel é a melhor solução quando consideradas as alternativas disponíveis, ajustando-se plenamente aos requisitos do setor e implicando em uma utilização eficiente dos recursos financeiros alocados. Esta solução se alinha diretamente com os princípios de economicidade e eficiência definidos pela Lei nº 14.133/2021.

Assim, conclui-se que a locação do referido imóvel é a solução mais apropriada, correspondendo às necessidades específicas da Secretaria de Saúde do Município de Baixo - CE, e assegurando o adequado aproveitamento dos recursos disponíveis para a execução de suas atividades.

## 6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL - EDEMIAS	12,000	Mês

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA PROFESSORA MARIA NILDA BRASIL, Nº. 28, CENTRO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO SETOR DE EDEMIAS, DE INTERESSE DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE BAIXIO - CE.

## 7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL - EDEMIAS	12,000	Mês	1.200,00	14.400,00

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA PROFESSORA MARIA NILDA BRASIL, Nº. 28, CENTRO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO SETOR DE EDEMIAS, DE INTERESSE DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE BAIXIO - CE.

Deste modo, como tendo como parâmetro as pesquisas de preços realizadas, tem-se que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam a monta de R\$ 14.400,00 (catorze mil, quatrocentos reais)

## 8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

No processo de locação do imóvel destinado ao funcionamento do Setor de Endemias

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO  
ESTADO DO CEARÁ

da Secretaria de Saúde do Município de Baixo - CE, optou-se pelo parcelamento, conforme preconizado pela Lei nº 14.133/2021. A seguir, são apresentadas as justificativas para essa decisão:

1. **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:**

A locação do imóvel não é tecnicamente passível de parcelamento físico, mas a decisão de parcelamento no contexto administrativo se refere à contratação de serviços complementares e outras necessidades associadas ao funcionamento pleno do setor de endemias.

2. **Viabilidade Técnica e Econômica:**

A divisão contratual, neste caso, está centrada na fragmentação de serviços que possam ser ajustados em contratos distintos, porém complementares, tais como manutenção, limpeza e segurança do imóvel.

3. **Economia de Escala:**

A análise de parcelamento demonstrou que a divisão dos contratos não resultará em perda significativa de economia de escala. A eficiência será mantida por meio da contratação direta de serviços especializados de empresas menores, que possam garantir melhores condições financeiras e operacionais.

4. **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:**

O parcelamento promove uma maior competitividade, ampliando o leque de fornecedores aptos a participar do processo licitatório. Isso garante oportunidades para empresas de menor porte, aumentando a variedade de ofertas e possibilitando um melhor aproveitamento do mercado local.

5. **Análise do Mercado:**

Estudos de mercado indicam que a fragmentação na contratação de serviços complementares ao imóvel possibilita maior alinhamento com práticas setoriais correntes, além de potencializar a participação de diferentes fornecedores especializados.

6. **Consideração de Lotes:**

A contratação será distribuída em lotes referentes a serviços específicos, não envolvendo o imóvel em si, mas serviços e produtos associados à sua operação segura e eficiente, desde que tal distribuição não comprometa os objetivos de economicidade e eficiência.

Todos os passos acima foram devidamente documentados no estudo técnico preliminar, reforçados por análises de mercado e viabilidade, para garantir a transparência e conformidade ao processo licitatório. A decisão pelo parcelamento está em total alinhamento com as diretrizes estabelecidas, promovendo a máxima eficiência e economicidade desejadas.

## 9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

O processo de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Setor de Endemias está em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Baixo - CE para o exercício financeiro vigente. A contratação foi devidamente prevista no referido plano, demonstrando o compromisso da administração com o planejamento estratégico das suas ações e a otimização dos recursos públicos. Esta alocação busca atender a uma necessidade específica dentro da Secretaria de Saúde, garantindo a continuidade das operações do Setor de Endemias em um local adequado e estrategicamente localizado, conforme discutido nas reuniões de planejamento anual. A iniciativa está em conformidade com as normas estabelecidas na Lei nº 14.133/2021, que prioriza a economicidade e a eficiência nas contratações públicas.

## 10. Resultados pretendidos

A contratação da locação do imóvel para o Setor de Endemias da Secretaria de Saúde do Município de Baixo - CE objetiva alcançar os seguintes resultados pretendidos:

- **Eficiência Operacional:** Proporcionar um ambiente adequado para o desenvolvimento das atividades do Setor de Endemias, garantindo que todas as ações possam ser realizadas de maneira eficiente e organizada.
- **Atendimento ao Público:** Facilitar o acesso da população aos serviços oferecidos pelo Setor de Endemias, promovendo a saúde pública e contribuindo para a prevenção e controle de doenças endêmicas na região.
- **Conformidade Legal:** Assegurar que todos os requisitos de acessibilidade e infraestrutura estejam em conformidade com as normas locais e federais, oferecendo um ambiente seguro e acessível a todos.
- **Economicidade:** Buscar soluções que ofereçam o melhor custo-benefício, assegurando a maximização dos recursos públicos sem comprometer a qualidade dos serviços prestados.
- **Melhoria do Ambiente de Trabalho:** Proporcionar um espaço que atenda às necessidades dos colaboradores, promovendo bem-estar e maior produtividade no ambiente de trabalho.
- **Sustentabilidade:** Favorecer a adoção de práticas sustentáveis, como eficiência energética e gestão de resíduos, alinhando-se aos princípios da economicidade e do desenvolvimento nacional sustentável.

## 11. Providências a serem adotadas

- **Análise de conformidade:** Revisar a documentação do imóvel, assegurando que todas as licenças e alvarás necessários estão em conformidade com as legislações locais e federais, principalmente no que diz respeito à acessibilidade e segurança.
- **Visita técnica:** Realizar visita técnica no imóvel para verificação das condições estruturais, conformidade com os requisitos de acessibilidade, segurança e



infraestrutura, conforme descrito no ETP.

- **Negociação de contrato:** Estabelecer negociações preliminares para definição dos termos contratuais, garantindo que cláusulas de manutenção preventiva e corretiva estejam incluídas, e assegurar flexibilidade para prorrogação ou rescisão antecipada, conforme justificado.
- **Adequação de infraestrutura:** Planejar adequações necessárias no imóvel, se for o caso, para atender a requisitos técnicos específicos do Setor de Endemias, incluindo acesso à internet e espaço para armazenamento de materiais sanitários.
- **Capacitação de pessoal:** Treinar os servidores públicos designados para gerenciar e fiscalizar o contrato de locação, garantindo que estejam cientes de suas responsabilidades e das particularidades do contrato.
- **Monitoramento contínuo:** Estabelecer rotina de monitoramento contínuo das condições do imóvel e satisfação dos usuários, promovendo ajustes contratuais ou logísticos conforme necessário.
- **Comunicação transparente:** Assegurar ampla comunicação dos processos com todos os stakeholders relevantes, mantendo transparência nos seus passos e decisões relacionadas à locação.
- **Divulgação dos resultados:** Registrar e divulgar os resultados e benefícios obtidos com a locação do imóvel para fins de auditoria e para avaliação futura da contratação.

## 12. Justificativa para adoção do registro de preços

A presente seção discorre sobre a justificativa para a não adoção do sistema de registro de preços para a locação do imóvel destinado ao funcionamento do Setor de Endemias da Secretaria de Saúde do Município de Baixo - CE.

Na análise do caso concreto, a adoção do sistema de registro de preços não se mostrou adequada, pelos seguintes motivos fundamentados na Lei nº 14.133/2021:

- **Natureza Singular do Objeto:** O objeto da contratação é a locação de um imóvel específico, situado em localização estratégica no centro da cidade, que atende às necessidades específicas do Setor de Endemias. A peculiaridade e singularidade do imóvel tornam inviável sua inclusão em um sistema de registro de preços, que é mais adequado para itens de consumo comum e não para bens imóveis com características tão específicas.
- **Contrato com Objeto Singular e Específico:** De acordo com o art. 6º, inciso XX da Lei 14.133, o sistema de registro de preços destina-se a contratações repetitivas, o que não se aplica ao presente caso, uma vez que se busca a locação de um imóvel único, com características específicas não replicáveis.
- **Urgência na Disponibilidade do Imóvel:** Considerando a necessidade urgente de instalação do Setor de Endemias para atender às imposições de políticas de saúde pública, a utilização de um registro de preços poderia atrasar o processo de

locação, comprometendo a eficácia e eficiência referidas no Art. 5º da Lei 14.133/2021.

- **Inviabilidade de Definição de Quantidade Geral:** A locação trata de um único imóvel durante o período de 12 meses, não havendo previsão de aquisição de múltiplas unidades. O registro de preços exige previsões quantitativas que não se aplicam a este caso específico, conforme prevê o art. 23 da Lei 14.133/2021.

Em resumo, os fatores acima reforçam a decisão de não adotar o sistema de registro de preços para a locação do imóvel em questão, garantindo assim maior celeridade e adequação à especificidade do objeto, conforme estipulado pela legislação vigente.

### 13. Da vedação da participação de empresas na forma de consórcio

De acordo com a Lei nº 14.133/2021, em seu Art. 15, é permitida a participação de empresas em consórcios, considerando determinadas normas e condições. No entanto, para a presente contratação de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Setor de Endemias da Secretaria de Saúde do Município de Baixo - CE, opta-se por vedar a participação de empresas na forma de consórcio, com base nos seguintes argumentos:

- **Objetividade e Simplicidade:** A contratação de um único fornecedor evita a complexidade adicional que um consórcio poderia impor, facilitando a gestão do contrato e a comunicação com o locador.
- **Segurança Jurídica:** A contratação direta com um único locador reduz o risco de divergências contratuais e facilita o processo de responsabilização, assegurando maior segurança jurídica à Administração.
- **Eficácia na Execução:** Vedando-se a participação em consórcio, elimina-se a necessidade de coordenação entre diversas partes, o que poderia atrasar o processo de adjudicação e eventual início de vigência do contrato.
- **Razoabilidade:** Dado o escopo e a natureza da contratação (locação de imóvel), a participação de consorciados não se justifica, considerando que não há complexidade técnica ou necessidade de conjugar capacidades distintas que serem fornecidas pela união de empresas.

Portanto, a vedação da participação de empresas na forma de consórcio alinha-se aos princípios de eficácia, maior controle e simplicidade administrativa, conforme estabelecido na Lei nº 14.133/2021.

### 14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Na contratação para locação de imóvel destinado ao funcionamento do Setor de Endemias da Secretaria de Saúde do Município de Baixo - CE, é fundamental avaliar e mitigar possíveis impactos ambientais decorrentes do uso do imóvel. Os principais possíveis impactos ambientais identificados são:

- Consumo excessivo de energia elétrica, especialmente em períodos de alta



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO  
ESTADO DO CEARÁ

demanda.

- Geração de resíduos sólidos devido às atividades administrativas e operacionais.
- Consumo de água potável, que pode ser elevado dependendo da rotina de atividades.
- Emissão de poluentes, caso haja utilização de geradores de energia ou equipamentos movidos a combustível fóssil.

Para mitigar esses impactos, propõem-se as seguintes medidas:

- Implementação de um sistema de gestão de energia, visando à eficiência energética, com uso preferencial de lâmpadas LED e equipamentos com selo de eficiência energética.
- Estabelecimento de um programa de coleta seletiva e reciclagem de resíduos, com a separação adequada de lixo orgânico e reciclável.
- Adoção de práticas de uso consciente da água, como instalação de dispositivos economizadores em torneiras e sanitários, e incentivo a campanhas de conscientização para redução do consumo de água.
- Uso de fontes alternativas de energia, como energia solar, sempre que viável, para reduzir a dependência de geradores convencionais.

Adicionalmente, o cumprimento das normas ambientais municipais e federais será assegurado, visando não só o respeito às legislações vigentes, mas também o desenvolvimento sustentável da comunidade.

## 15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após análise detalhada dos elementos que compõem este Estudo Técnico Preliminar, conclui-se de maneira favorável quanto à viabilidade e razoabilidade da contratação para a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Setor de Endemias, de interesse da Secretaria de Saúde do Município de Baixo - CE. A justificativa para este posicionamento está embasada nos seguintes pontos:

1. Existe uma necessidade pública clara e urgente de realocação e funcionamento do Setor de Endemias, indispensável para a operacionalização das atividades de controle de doenças no município, garantindo a saúde e o bem-estar da população local.
2. A escolha do imóvel foi realizada de acordo com critérios de localização estratégica e infraestrutura adequada, o que está em conformidade com os princípios da economicidade e eficiência preconizados pela Lei 14.133.
3. A análise de alternativas no mercado demonstrou que a opção selecionada oferece a melhor relação custo-benefício, respeitando as normas de acessibilidade, infraestrutura e alinhamento com o plano de contratações anual, conforme previsto no artigo 18, inciso II.
4. A estimativa de valor da contratação está de acordo com os parâmetros do mercado, atendendo ao artigo 23, que determina compatibilidade com os preços praticados em contratações similares, o que assegura a parcimônia dos recursos públicos.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO**  
**ESTADO DO CEARÁ**

- 5. Todas as providências e condições contratuais estão adequadamente planejadas para prevenir riscos, garantindo segurança jurídica e o cumprimento das obrigações contratuais, em linha com o artigo 11, que visa a evitar contratações com sobrepreço.
- 6. Dado o contexto exposto, a contratação atende a todos os princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei 14.133, sendo considerada exequível, vantajosa e imprescindível ao interesse público local.

Portanto, recomenda-se a continuidade do processo administrativo de locação, tendo em vista o atendimento adequado às necessidades do Setor de Endemias, a otimização do uso dos recursos públicos e a aderência irrestrita à nova legislação de licitações e contratos.

**Baixo / CE, 12 de fevereiro de 2025**

**EQUIPE DE PLANEJAMENTO**

**RAIMUNDO FERREIRA CÂNDIDO**  
**PRESIDENTE**