

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 0003720240729000106

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A necessidade de contratação para a locação de um imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) na localidade de Filomena, zona rural do município de Crateús-CE, justifica-se por diversos fatores estratégicos, sociais e operacionais.

A região de Filomena, situada na zona rural de Crateús, enfrenta desafios significativos no acesso a serviços de saúde, devido à distância e à escassez de infraestrutura adequada. A implementação de uma UAPS na localidade visa descentralizar e ampliar o acesso aos serviços de saúde primária, essenciais para a prevenção, diagnóstico e tratamento de doenças, além de possibilitar a promoção da saúde e a melhoria da qualidade de vida dos moradores.

Especificamente, a contratação busca resolver:

- Necessidade de Atendimento de Saúde:
 - Facilitar o acesso a consultas médicas, atendimentos de enfermagem, vacinação, programas de prevenção e tratamento de doenças crônicas.
 - Reduzir a necessidade de deslocamento dos pacientes para áreas urbanas, o que é particularmente desafiador para pessoas com dificuldades de mobilidade ou recursos financeiros limitados.
- Promoção da Saúde Pública:
 - Implementar ações de prevenção e promoção de saúde de forma contínua e eficaz.
 - Monitorar e controlar surtos de doenças, realizar campanhas educativas, e fomentar hábitos de vida saudáveis entre os moradores da zona rural.
- Conformidade com Políticas Públicas e Estratégicas:
 - Alinhar-se às políticas de saúde pública do município, do estado e da União, que enfatizam a descentralização dos serviços de atenção primária à saúde.
 - Contribuir para o cumprimento dos objetivos do Sistema Único de Saúde (SUS), que preveem a universalidade, integralidade e equidade no atendimento à saúde.
- Infraestrutura e Logística:
 - Disponibilizar uma estrutura física adequada, segura e acessível, que possibilite o atendimento de qualidade à população local.
 - Garantir a regularidade e a continuidade dos serviços de saúde, em conformidade com as exigências e normas vigentes.

A contratação de um imóvel que atenda aos requisitos específicos definidos no planejamento é, portanto, fundamental para a instalação e operacionalização da UAPS, visando a prestação de um serviço essencial e contribuindo significativamente

para a melhoria da saúde e da qualidade de vida na localidade de Filomena.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAUDE	Waldyr Rilney Lima Carvalho

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A descrição dos requisitos da contratação é essencial para a escolha da solução mais adequada à locação do imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) na localidade de Filomena, zona rural do município de Crateús-CE. Esses requisitos devem ser suficientes e necessários, prevendo critérios e práticas de sustentabilidade, observadas as leis e regulamentações específicas, bem como padrões mínimos de qualidade e desempenho. A seguir, especificam-se os requisitos gerais, legais, de sustentabilidade e da contratação.

3.1 Requisitos Gerais

- **Localização:** O imóvel deve estar situado na localidade de Filomena, zona rural do município de Crateús-CE.
- **Área mínima:** O imóvel deve possuir uma área mínima suficiente para abrigar todas as dependências de uma unidade de saúde primária, incluindo recepção, consultórios, sala de espera, farmácia, sala de administração, sala de curativo, sala de vacinas, sanitários (para pacientes, funcionários e pessoas com deficiência) e outros espaços específicos de atendimento à saúde.
- **Condições estruturais:** O imóvel deve estar em bom estado de conservação e manutenção, com estruturas (paredes, pisos, tetos) adequadas e sem sinais de desgaste ou comprometimento.
- **Instalações elétricas e hidráulicas:** O imóvel deve possuir instalações elétricas e hidráulicas em perfeitas condições de funcionamento, atendendo às normas de segurança vigentes.
- **Acessibilidade:** O imóvel deve ser acessível para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, com rampas de acesso, corrimãos, sinalização adequada e sanitários acessíveis.
- **Ventilação e iluminação:** O imóvel deve garantir adequada ventilação e iluminação natural e artificial em todos os ambientes, proporcionando condições salubres e confortáveis para pacientes e funcionários.
- **Segurança:** O imóvel deve atender aos requisitos mínimos de segurança, com possibilidade de instalação de sistemas de segurança (câmeras, alarmes) caso necessário, além de saídas de emergência devidamente sinalizadas.
- **Espaço para estacionamento:** O imóvel deve disponibilizar espaço para estacionamento de veículos, de preferência para uso exclusivo dos pacientes e funcionários da unidade de saúde.

3.2 Requisitos Legais

- **Documentação legal:** O imóvel deve estar devidamente regularizado junto aos



órgãos competentes, com documentação que comprove a titularidade e a aptidão para locação.

- **Licenças e alvarás:** Devem ser apresentados todos os alvarás e licenças necessárias para o funcionamento de uma unidade de saúde.
- **Normas de segurança:** O imóvel deve estar em conformidade com as normas de segurança predial e de saúde, conforme legislação vigente.

3.3 Requisitos de Sustentabilidade

- **Eficiência Energética:** Preferência por imóveis que utilizem lâmpadas LED e possuam sistemas de energia solar ou outras fontes de energia renovável.
- **Gestão da Água:** O imóvel deve dispor de sistemas de aproveitamento de água da chuva e outras práticas de economia de água.
- **Materiais Sustentáveis:** Utilização de materiais de construção sustentáveis, que não possuam substâncias tóxicas ou nocivas ao meio ambiente.
- **Resíduos Sólidos:** Estrutura adequada para a separação e destinação correta de resíduos sólidos (lixo reciclável e orgânico).

3.4 Requisitos da Contratação

- **Condições estruturais:** O imóvel deve estar em bom estado de conservação e manutenção, com estruturas (paredes, pisos, tetos) adequadas e sem sinais de desgaste ou comprometimento.
- **Sobre o tempo de Locação:** Até que o imóvel provido de todas as características dos requisitos acima listados esteja disponível poderá ser locado um imóvel em estado a locação menor, ou seja, temporariamente até que o imóvel destinado com os requisitos totais esteja disponível.
- **Segurança do Trabalho:** O imóvel deve apresentar conformidade com normas de segurança do trabalho, prevenindo acidentes e proporcionando um ambiente seguro para os profissionais de saúde e pacientes.
- **Prazo de entrega:** A entrega do imóvel deverá ocorrer no prazo máximo de 30 dias após a assinatura do contrato.

Com base na necessidade de atendimento à saúde da população da zona rural de Filomena, Município de Crateús-CE, os requisitos necessários à contratação do imóvel para o funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) devem ser rigorosamente observados, abrangendo localização, condições estruturais, acessibilidade, ventilação, iluminação, segurança, espaço para estacionamento, documentação legal, conformidade com normas de segurança e práticas de sustentabilidade. A especificação desses requisitos é imprescindível para assegurar a economicidade, a eficiência e a qualidade dos serviços de saúde prestados à comunidade, sem prejudicar a competitividade do processo licitatório.

4. Levantamento de mercado

Para o levantamento de mercado referente à locação de imóvel destinado para o funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) na localidade de Filomena, zona rural do município de Crateús-CE, foram analisadas as seguintes soluções de contratação disponíveis entre fornecedores e órgãos públicos:

- Contratação direta com o fornecedor: Envolve a locação direta de um imóvel utilizando a modalidade de inexigibilidade de licitação, conforme fundamentação legal presente no art. 74, V da Lei 14.133/2021.
- Contratação através de terceirização: A terceirização de serviços de localização e manutenção de imóveis pode ser realizada por empresas especializadas. Essa alternativa, no entanto, pode aumentar os custos gerais de locação devido às taxas de serviço aplicadas por tais empresas.
- Formas alternativas de contratação: Outras formas alternativas de viabilizar a locação do imóvel poderiam incluir parceria pública-privada (PPP) ou a utilização de imóveis públicos eventualmente disponíveis, mas que precisem de adequação para atender aos requisitos específicos da UAPS.

Após uma avaliação criteriosa dessas opções, verificou-se que a solução mais adequada para atender às necessidades específicas dessa contratação é a contratação direta com o fornecedor. Esta escolha é justificada pelos seguintes motivos:

- Rapidez e Eficiência: A contratação direta permite uma resolução mais rápida e eficiente do problema, sem as etapas adicionais que métodos como terceirização ou parcerias público-privada exigiriam.
- Custo-benefício: A contratação direta apresenta um menor custo financeiro, pois evita as taxas de serviço que seriam aplicadas por empresas terceirizadoras.
- Adequação aos Requisitos: A contratação direta facilita a escolha de imóveis que já estejam prontos ou que exijam poucas adaptações para responder aos requisitos específicos da UAPS.
- Conformidade Legal: A utilização da modalidade de inexigibilidade de licitação está alinhada com a Lei 14.133/2021, que regula as formas de contratação direta pela Administração Pública, garantindo segurança jurídica ao processo.

5. Descrição da solução como um todo

A solução para o funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) na localidade de Filomena, zona rural do município de Crateús-CE, passa pela locação de um imóvel que atenda a todos os requisitos técnicos, legais e operacionais necessários para a prestação de serviços de saúde de qualidade para a população. Com base nas disposições da Lei 14.133/2021 e tendo em vista a análise detalhada dos requisitos e das condições disponíveis no mercado, a locação se apresenta como a solução mais adequada e economicamente viável.

Esta contratação visa proporcionar um ambiente seguro, acessível e funcional, contribuindo para a oferta de serviços de saúde essenciais, como consultas médicas, vacinação, e acompanhamento de doenças crônicas. O atendimento à saúde básico é uma prioridade, especialmente em regiões rurais que enfrentam barreiras logísticas e de infraestrutura.

O imóvel selecionado para locação possui as seguintes características que atendem aos requisitos estabelecidos:

- ****Localização:**** Imóvel situado na localidade de Filomena, facilitando o acesso da população rural.
- ****Área mínima:**** Espaço suficiente para acomodar recepção, consultórios, sala de espera, farmácia, sala de administração, sala de curativo, sala de vacinas, sanitários

- (para pacientes, funcionários e pessoas com deficiência) e outros espaços específicos de atendimento à saúde.
- ****Condições estruturais:**** O imóvel está em bom estado de conservação e manutenção, com estruturas adequadas e sem sinais de desgaste ou comprometimento.
 - ****Instalações elétricas e hidráulicas:**** Em perfeitas condições de funcionamento, atendendo às normas de segurança vigentes.
 - ****Acessibilidade:**** Acessível a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, com rampas de acesso, corrimãos, sinalização adequada e sanitários acessíveis.
 - ****Ventilação e iluminação:**** Adequada ventilação e iluminação natural e artificial em todos os ambientes.
 - ****Segurança:**** Atende aos requisitos mínimos de segurança, com possibilidade de instalação de sistemas de segurança adicionais (câmeras e alarmes).
 - ****Espaço para estacionamento:**** Disponibiliza espaço para estacionamento de veículos, de preferência para uso exclusivo dos pacientes e funcionários.
 - ****Documentação legal:**** Regularizado junto aos órgãos competentes, com documentação que comprova a titularidade e aptidão para locação.

A solução apresentada de locação de imóvel foi selecionada devido à sua conformidade com a Lei 14.133/2021, observando os princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, interesse público, probidade administrativa, e economicidade. A contratação por locação permite agilizar a instalação da unidade de saúde sem necessidade de investimentos iniciais elevados que seriam requeridos para construção ou compra de um imóvel novo.

O levantamento de mercado indicou que a locação do imóvel identificado na localidade de Filomena é a mais vantajosa e prática, atendendo plenamente às necessidades e requisitos técnicos estabelecidos. Esta opção proporciona um retorno imediato em termos de disponibilidade de infraestrutura de saúde, essencial para a população local, alinhando-se com as políticas públicas de saúde e o plano estratégico do município de Crateús.

Portanto, a locação do referido imóvel é a solução mais adequada existente no mercado, e conforme a jurisprudência estabelecida pela Lei 14.133/2021, garante a economicidade e melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, promovendo um atendimento eficiente e eficaz à saúde da população rural.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE ATENÇÃO PRIMÁRIA À SAÚDE - UAPS NA LOCALIDADE DE FILOMENA - ZONA RURAL, NO MUNICÍPIO DE CRATEÚS-CE.	12,000	Mês

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE ATENÇÃO PRIMÁRIA À SAÚDE - UAPS NA LOCALIDADE DE FILOMENA - ZONA RURAL, NO MUNICÍPIO DE CRATEÚS-CE.

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE ATENÇÃO PRIMÁRIA À SAÚDE - UAPS NA LOCALIDADE DE FILOMENA - ZONA RURAL, NO MUNICÍPIO DE CRATEÚS-CE.	12,000	Mês	500,00	6.000,00

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE ATENÇÃO PRIMÁRIA À SAÚDE - UAPS NA LOCALIDADE DE FILOMENA - ZONA RURAL, NO MUNICÍPIO DE CRATEÚS-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\$ 6.000,00 (seis mil reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

A Lei nº 14.133/2021 estabelece como regra geral o parcelamento do objeto nas licitações, visando ampliar a competitividade, permitir um melhor aproveitamento do mercado e assegurar a viabilidade técnica e econômica do objeto licitado. No entanto, neste caso específico, a decisão pela não adoção do parcelamento da solução para locação de imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) na localidade de Filomena, zona rural do município de Crateús-CE, se fundamenta nos seguintes motivos:

1. **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** O objeto da contratação, que é a locação de um imóvel, não é tecnicamente divisível sem prejuízo para sua funcionalidade. A fragmentação do espaço físico em diferentes partes não seria viável, pois comprometeria a integridade e a operacionalidade necessários ao pleno funcionamento da UAPS.
2. **Viabilidade Técnica e Econômica:** A divisão do objeto de contratação (locação do imóvel) não é tecnicamente possível nem economicamente viável. A funcionalidade e a eficácia dos resultados pretendidos pela Administração seriam comprometidos caso o imóvel fosse dividido. A UAPS necessita de um espaço contínuo e interligado para que todos os serviços de saúde previstos sejam realizados de forma eficiente e eficaz.
3. **Economia de Escala:** O parcelamento do objeto resultaria em perda de economia de escala. Dividir a locação em partes menores aumentaria proporcionalmente os custos operacionais e administrativos, resultando em aumento considerável de despesas adicionais, como custos duplicados de manutenção, segurança e gestão.
4. **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** O parcelamento da locação não contribuiria para uma maior competitividade no mercado, dado que a contratação de um imóvel que atenda às especificidades técnicas para uma unidade de saúde necessita de um espaço único e coeso. A divisão do objeto não possibilita um melhor aproveitamento do mercado, pois requer a locação de um imóvel integral.
5. **Decisão pelo Não Parcelamento:** A decisão pela não adoção do parcelamento do objeto se justifica pela constatação de que a divisão acarretaria prejuízos significativos, como perda de economia de escala e impacto negativo nos resultados pretendidos com a instalação da UAPS. Essas evidências reforçam que a contratação de um imóvel único é a melhor solução para atender às necessidades da população local.
6. **Análise do Mercado:** A análise realizada no mercado imobiliário da localidade de

Filomena demonstrou que a oferta de imóveis adequados aos requisitos técnicos para funcionamento de uma UAPS é limitada, e a demanda por um imóvel completo e integrado se alinha às práticas do setor econômico local. A não fragmentação é a prática mais coerente para garantir a viabilidade da contratação.

7. **Consideração de Lotes:** Considerando que a aquisições de grande volume e a divisão em lotes são práticas impossíveis neste contexto de locação de imóvel, a proposta se mantém na locação de um único imóvel que contemple todas as exigências para o funcionamento de uma unidade de saúde, sem prejuízos à economia de escala.

Portanto, documentando cada passo desta análise e fundamentando a decisão com dados concretos sobre o mercado e estudos de viabilidade, garantimos que o processo é transparente e está em conformidade com as normativas vigentes, facilitando a compreensão e a fiscalização posterior. Conclui-se que a não divisão do objeto é a decisão mais adequada para garantir a eficiência e eficácia na contratação do imóvel destinado ao funcionamento da UAPS na localidade de Filomena.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação para a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) na localidade de Filomena, zona rural do município de Crateús-CE, está plenamente alinhada com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Crateús, referente ao exercício financeiro de 2024. Conforme estabelecido no referido plano, há uma previsão orçamentária específica destinada a atender as necessidades de saúde pública nas áreas rurais, incluindo a contratação do imóvel para a UAPS.

O planejamento estratégico da Prefeitura Municipal de Crateús prioriza a descentralização dos serviços de saúde, visando ampliar o acesso e a cobertura dos serviços essenciais nas áreas rurais. A instalação da UAPS na localidade de Filomena é uma iniciativa estratégica que visa atender a essa prioridade, conforme as diretrizes estabelecidas no plano de contratações.

Além disso, a contratação está alinhada com as políticas públicas de saúde estabelecidas em âmbito federal e estadual, que enfatizam a importância da atenção primária à saúde como porta de entrada preferencial do Sistema Único de Saúde (SUS). Assim, a locação do imóvel para a UAPS contribui diretamente para a melhoria das condições de saúde da população rural, promovendo um atendimento mais próximo, eficiente e humanizado.

Portanto, a locação do imóvel para a UAPS está em conformidade não apenas com os aspectos orçamentários previstos no Plano de Contratações Anual, mas também com os objetivos estratégicos de saúde pública da Prefeitura Municipal de Crateús. Esta contratação reforça o compromisso da administração municipal em proporcionar melhores condições de vida para a população da zona rural do município.

10. Resultados pretendidos

A locação do imóvel para o funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) na localidade de Filomena, zona rural do município de Crateús-CE, visa alcançar os seguintes resultados pretendidos:

- **Melhoria no Acesso aos Serviços de Saúde:** Proporcionar aos moradores da zona rural de Filomena um acesso facilitado e de qualidade aos serviços básicos de saúde, considerando a distância e a dificuldade de deslocamento para unidades de saúde localizadas em regiões urbanas.
- **Fortalecimento da Atenção Primária:** Fortalecer a rede de atendimento da atenção primária à saúde, contribuindo para a prevenção e controle de doenças e agravos mais comuns nessa comunidade, conforme a estratégia de Saúde da Família (ESF) e os princípios do Sistema Único de Saúde (SUS).
- **Impacto Positivo na Qualidade de Vida:** Aumentar a qualidade de vida da população local através de uma oferta sistemática de serviços essenciais, como consultas médicas, vacinação, acompanhamento de doenças crônicas e orientações sobre prevenção de saúde.
- **Descentralização dos Serviços de Saúde:** Descentralizar os atendimentos de saúde que normalmente são concentrados nas áreas urbanas, permitindo uma distribuição mais equilibrada e eficiente dos recursos de saúde pública do município.
- **Otimização dos Recursos Públicos:** Garantir a melhor utilização dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, contribuindo para a economicidade e eficiência na prestação dos serviços de saúde, em conformidade com os princípios da Lei nº 14.133/2021.
- **Atendimento das Políticas Públicas de Saúde:** Alinhar a iniciativa com as metas estabelecidas pelas políticas públicas de saúde a nível federal, estadual e municipal, especialmente no que tange à ampliação da cobertura dos serviços de atenção primária em áreas rurais.
- **Redução das Desigualdades Regionais:** Contribuir para a redução das desigualdades regionais, oferecendo às populações rurais condições de saúde equiparadas às urbanas, reforçando o compromisso com o desenvolvimento sustentável e igualitário do município de Crateús-CE.
- **Monitoramento e Avaliação Contínuos:** Implementar um sistema de monitoramento e avaliação contínuos das atividades da UAPS para garantir a qualidade dos serviços prestados e a satisfação dos usuários, ajustando ações conforme necessário para atingir os resultados almejados.

II. Providências a serem adotadas

Para garantir a concretização e a eficácia da locação do imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) na localidade de Filomena - Zona Rural, no município de Crateús-CE, serão adotadas as seguintes providências detalhadas:

- **1. Divulgação do Edital:** Preparar e divulgar o edital da licitação conforme os requisitos definidos na Lei nº 14.133/2021, assegurando a publicidade e a transparência do processo.
- **2. Levantamento de Imóveis:** Realizar novo levantamento de imóveis na localidade de Filomena para identificar opções adicionais que atendam aos requisitos necessários.

- 3. **Visita Técnica aos Imóveis:** Organizar visitas técnicas aos imóveis identificados para verificar in loco as condições estruturais e de infraestrutura, como acessibilidade, instalações elétricas e hidráulicas.
- 4. **Análise Jurídica da Documentação:** Solicitar ao proprietário do imóvel toda a documentação legal necessária, como certidão de matrícula e registro do imóvel, para análise jurídica e confirmação da regularidade da documentação.
- 5. **Avaliação Técnica:** Elaborar um relatório técnico com a avaliação das condições estruturais e das instalações do imóvel, considerando os requisitos de acessibilidade, segurança, ventilação, entre outros.
- 6. **Validação Orçamentária:** Confirmar a previsão orçamentária e a disponibilidade de recursos financeiros destinados para a locação do imóvel no Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Crateús.
- 7. **Justificativa de Inexigibilidade:** Preparar a justificativa de inexigibilidade eletrônica conforme a fundamentação legal estabelecida no Art. 74, V da Lei nº 14.133/2021, demonstrando a inviabilidade de competição e a exclusividade da oferta para a locação do imóvel identificado.
- 8. **Contratação de Serviços Complementares:** Planejar e realizar, se necessário, a contratação de serviços complementares como pequenas obras de adequação, instalação de sistemas de segurança, e mobiliário necessário para a UAPS.
- 9. **Capacitação de Servidores:** Promover a capacitação dos servidores que irão atuar na gestão e fiscalização do contrato de locação, bem como na operacionalização da unidade de saúde.
- 10. **Assinatura do Contrato:** Proceder à assinatura do contrato de locação com o proprietário do imóvel, assegurando o cumprimento de todas as cláusulas e condições estabelecidas.
- 11. **Preparação do Imóvel:** Realizar todas as eventuais adequações necessárias no imóvel para garantir que ele esteja em plenas condições de funcionamento como unidade de saúde, de acordo com as normas sanitárias e de segurança.
- 12. **Início das Operações:** Coordenar o início das atividades da UAPS na nova localidade, promovendo a divulgação e comunicação à população de Filomena sobre a disponibilidade dos serviços de saúde.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

A contratação em questão, que envolve a locação de imóvel destinado para o funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) na localidade de Filomena, zona rural do município de Crateús-CE, não adotará o sistema de registro de preços. Esta decisão está fundamentada numa análise cuidadosa das características específicas da contratação e está em conformidade com as disposições da Lei nº 14.133/2021.

De acordo com o Art. 82 da Lei nº 14.133/2021, o sistema de registro de preços é recomendado para a contratação de bens e serviços nos quais há a previsão de demandas contínuas e volumetria variável, permitindo que múltiplos órgãos e entidades possam fazer uso do registro ao longo de sua validade. No entanto, a natureza e especificidade do objeto desta contratação não se alinha a esses princípios. Abaixo estão elencados os motivos principais para a não adoção do sistema de registro de preços:

1. Características Específicas do Imóvel

A locação de um imóvel envolve especificidades que não se enquadram nas características habituais para o uso de registro de preços. Cada imóvel possui atributos únicos de localização, construção e manutenção que não podem ser padronizados ou intercambiados como bens ou serviços tradicionais. Não há, portanto, oportunidade de realizar a compra de múltiplos imóveis com especificações idênticas ou similares para posterior seleção conforme demanda variável.

2. Unicidade do Objeto

A própria definição do objeto de contratação – um imóvel específico na zona rural da localidade de Filomena – reforça a unicidade do bem a ser locado. Como a seleção de um imóvel particular é mandatória para o pleno atendimento da necessidade pública, a previsão de múltiplos fornecedores e a subdivisão da quantificação do objeto tornam-se inviáveis e desnecessárias.

3. Previsibilidade e Constância da Necessidade

O objeto da presente contratação refere-se a uma necessidade contínua e definida: a locação por um período mínimo de 12 meses para o funcionamento da UAPS em Filomena. Diferentemente de outras contratações onde há volatilidade na demanda, a necessidade aqui é claramente predeterminada e não haverá variação significativa no requerimento ao longo do período contratado.

4. Gestão Simplificada e Menor Complexidade

A adoção do sistema de registro de preços implicaria em uma maior complexidade na gestão e no acompanhamento do contrato, o que, neste caso específico, não se justifica. Realizar um procedimento direto de locação com a escolha do imóvel que melhor atende aos requisitos previamente definidos pela Administração permite maior celeridade e eficiência, seguindo os princípios estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021.

Portanto, fundamentada nos artigos e incisos da Lei nº 14.133/2021, notadamente no Art. 82 que regulamenta a utilização do registro de preços, é justificada a escolha pela não adoção desse sistema nesta contratação específica. A medida assegura a adequação, a economicidade, a celeridade e o atendimento preciso da necessidade pública em questão.

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

Considerando as especificidades e as necessidades envolvidas na locação do imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) na localidade de Filomena, zona rural do município de Crateús-CE, entende-se que a participação de empresas na forma de consórcio deve ser vedada nesta contratação. Tal posicionamento está fundamentado nos seguintes pontos:

- 1. ****Complexidade Reduzida da Contratação:**** A locação de imóvel não apresenta complexidade técnica ou operacional que justifique a formação de consórcio. De acordo com o artigo 15 da Lei 14.133/2021, a participação de consórcios é mais adequada em contratações que envolvem projetos ou obras de grande

envergadura, onde se faz necessária a conjunção de capacidades técnicas e financeiras.

- 2. ****Segurança Jurídica e Gestão Simplificada:**** A vedação de consórcios facilita a gestão contratual e a fiscalização, permitindo maior clareza na identificação e na responsabilização do locador. Essa medida contribui para a segurança jurídica do processo, evitando a complexidade adicional que a gestão de um consórcio poderia acarretar, conforme preceitua o princípio da eficiência disposto no artigo 5º da Lei 14.133/2021.
- 3. ****Evitar Competição Injusta:**** Permitir a formação de consórcios em uma contratação de locação de imóvel poderia resultar em competição desleal. Empresas menores poderiam ser colocadas em desvantagem frente a consórcios que poderiam apresentar propostas muito mais competitivas, distorcendo o princípio da justa competição previsto no artigo 11, inciso II, da Lei 14.133/2021.
- 4. ****Objetividade no Processo Licitatório:**** Manter a contratação restrita a empresas individuais facilita a aplicação objetiva dos critérios de julgamento. A análise passa a ser mais direta e transparente, conforme estabelecem os princípios do julgamento objetivo e da transparência expostos nos artigos 5º e 12 da Lei 14.133/2021.

Diante disso, justifica-se a vedação à participação de empresas na forma de consórcio na presente contratação, a fim de garantir a simplificação da gestão contratual, promover a justa competição, assegurar a eficiência do processo licitatório e preservar a segurança jurídica e a transparência do certame.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Considerando a natureza da contratação para a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) na localidade de Filomena, zona rural do município de Crateús-CE, é essencial realizar uma análise detalhada dos possíveis impactos ambientais associados à instalação e operação da unidade de saúde. A seguir, são apresentados os principais impactos ambientais identificados, bem como as respectivas medidas mitigadoras que deverão ser adotadas para minimizá-los:

- 1. **Geração de resíduos sólidos:**
 - **Impacto:** Os serviços de saúde geram uma quantidade significativa de resíduos sólidos, incluindo resíduos comuns, resíduos recicláveis e resíduos classificados como perigosos (resíduos de saúde).
 - **Medidas Mitigadoras:** Implementar um sistema eficiente de gestão de resíduos, incluindo a segregação correta, acondicionamento adequado, armazenamento temporário seguro, coleta seletiva e destinação final apropriada, conforme normativas de saúde e normas ambientais vigentes.
- 2. **Consumo de recursos naturais:**
 - **Impacto:** O funcionamento da UAPS pode levar ao consumo elevado de água e energia, sendo necessário garantir que esses recursos sejam utilizados de maneira sustentável.
 - **Medidas Mitigadoras:** Instalar dispositivos de economia de água (torneiras e descargas com controle de fluxo) e utilizar lâmpadas de baixo consumo energético. Implementar práticas de conscientização entre funcionários e usuários sobre a importância da economia desses recursos.

- 3. Impacto na fauna e flora locais:
 - Impacto: A adaptação do imóvel para a instalação da unidade de saúde pode exigir obras, que possivelmente afetarão a fauna e a flora locais.
 - Medidas Mitigadoras: Realizar um estudo prévio para identificar espécies sensíveis na área e adotar práticas de manejo e conservação durante a realização de obras e manutenções. Garantir que qualquer uso de vegetação seja minimizado e que áreas verdes sejam preservadas e, se possível, ampliadas.
- 4. Emissões de gases poluentes:
 - Impacto: O funcionamento da UAPS pode resultar na emissão de gases poluentes devido ao uso de veículos e equipamentos.
 - Medidas Mitigadoras: Promover o uso de veículos com tecnologias menos poluentes, incentivar a carona solidária entre funcionários e realizar manutenções regulares em equipamentos para minimizar emissões.
- 5. Poluição sonora:
 - Impacto: As atividades diárias e eventuais obras de manutenção podem gerar ruídos que afetam o entorno imediato.
 - Medidas Mitigadoras: Restringir atividades ruidosas aos horários permitidos por lei e adotar práticas que minimizem o ruído produzido. Instalar barreiras acústicas, se necessário, para proteger a comunidade local da poluição sonora excessiva.

As medidas mencionadas acima estão em conformidade com os princípios estabelecidos pela Lei 14.133/2021, que inclui o desenvolvimento nacional sustentável entre seus objetivos, conforme disposto no Art. 5º. Além disso, o cumprimento dessas medidas mitigadoras atende aos princípios da razoabilidade, eficiência e economicidade, proporcionando uma operação sustentável e responsável da UAPS.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

A contratação objeto deste Estudo Técnico Preliminar, para a "Locação de Imóvel destinado para o funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde - UAPS na localidade de Filomena, zona rural do município de Crateús-CE", apresenta-se viável e razoável, conforme ancorada nos princípios e requisitos estabelecidos pela Lei 14.133/2021.

Em primeiro lugar, a necessidade de instalação de uma unidade de atenção primária à saúde na localidade de Filomena é diretamente atrelada ao interesse público. A medida visa facilitar o acesso aos serviços de saúde por parte da população rural, que enfrenta dificuldades pela localização geográfica e pela insuficiência de infraestrutura. Em conformidade com o Art. 5º da Lei 14.133/2021, a contratação aqui demonstrada atende a diversos princípios como a eficiência, a publicidade, e o desenvolvimento nacional sustentável.

A viabilidade econômica da locação é demonstrada pela pesquisa de mercado previamente realizada, que identificou imóveis compatíveis, atendendo os requisitos técnicos e estruturais necessários para o funcionamento adequado da UAPS. A proposta de locação encontrada no levantamento de mercado apresenta uma relação custo-benefício favorável, confirmando a economicidade da contratação, conforme



preceitua o Art. 23 da Lei 14.133/2021.

A avaliação técnica também confirma a adequação estrutural e funcional do imóvel identificado, que satisfaz as exigências de acessibilidade, segurança, ventilação, iluminação, e infraestrutura básica (elétrica e hidráulica). Isso é alinhado ao Art. 18, §1º, incisos III e VII da Lei 14.133/2021, ao assegurar que a contratação atende com precisão os requisitos técnicos e a descrição do objeto.

Também é fundamental observar que esta contratação está prevista no Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Crateús, e conta com previsão orçamentária adequada, pontos estes que coadunam com os incisos II e VI do mesmo artigo.

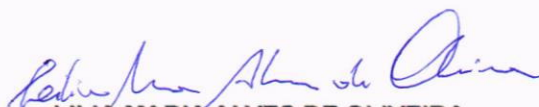
Além disso, o impacto positivo esperado pela instalação da UAPS em Filomena, em termos de melhoria da qualidade de vida e da saúde da população local, reflete o compromisso com a atenção à saúde pública e contribui para a realização de políticas públicas de saúde previstas nos âmbitos federal e estadual. Isso reforça a razoabilidade da contratação ao estar alinhada com políticas públicas amplamente reconhecidas e legisladas.

Não foram identificados impactos ambientais significativos, e as medidas mitigadoras necessárias serão adotadas, assegurando conformidade com o Art. 18, §1º, inciso XII da referida lei.

Dessa forma, conclui-se que a contratação para a locação do imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde na localidade de Filomena é perfeitamente viável e razoável, atendendo aos critérios técnicos, econômicos e legais. Recomendamos, portanto, a continuidade do processo para a formalização da presente contratação.

Crateús / CE, 30 de julho de 2024

Responsáveis pela elaboração do ETP:


LILIA MARIA ALVES DE OLIVEIRA

Equipe de Planejamento


DAVI KELTON RODRIGUES LIMA

Equipe de Planejamento

Aprovado por :


PATRICIANA MESQUITA BRAGA

Ordenadora de despesas do Município de Crateús-CE.