

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0000920240702000164

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A necessidade de contratação de um imóvel para a Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) do Bairro dos Venancios II no município de Crateús-CE é justificada por diversos fatores que evidenciam a sua importância no contexto da saúde pública local. A seguir, detalhamos os principais elementos que embasam essa necessidade:

- **Acesso aos serviços de saúde:** A instalação de uma UAPS no Bairro dos Venancios II visa facilitar o acesso da população local aos serviços básicos de saúde, proporcionando atendimento de qualidade a uma região que possui significativa demanda por serviços de atenção primária.
- **Descentralização do atendimento:** A contratação de um imóvel para a UAPS permitirá uma descentralização do atendimento de saúde, evitando a sobrecarga de outras unidades e serviços de saúde no município, além de reduzir o tempo de deslocamento dos usuários.
- **Promoção da saúde e prevenção de doenças:** A UAPS desempenhará um papel fundamental na promoção da saúde e prevenção de doenças, oferecendo serviços como consultas médicas, vacinação, programas de saúde da família, acompanhamento de gestantes, atendimento a crianças e idosos, entre outros.
- **Melhoria da infraestrutura de saúde:** A locação de um imóvel adequado contribuirá para a melhoria da infraestrutura de saúde do município de Crateús, oferecendo um ambiente adequado e funcional para a prestação de serviços de saúde com qualidade e eficiência.
- **Atendimento a Normas de Saúde:** A contratação de um imóvel bem localizado e estruturado é essencial para atender às normas e regulamentos de saúde, garantindo condições sanitárias adequadas, segurança para usuários e profissionais, além de acessibilidade para pessoas com deficiência.
- **Cobertura da demanda populacional:** A UAPS do Bairro dos Venancios II atenderá uma faixa populacional estimada, que atualmente não dispõe de uma unidade de atenção primária próxima, o que justifica a necessidade urgente de implementação desta unidade.
- **Eficiência na prestação de serviços:** Com a instalação da UAPS, espera-se uma maior eficiência na prestação de serviços de saúde na região, reduzindo filas de espera, promovendo o atendimento contínuo e de qualidade, e garantindo o acompanhamento regular da saúde dos cidadãos.
- **Ampliar a Rede de Saúde:** A implantação de mais uma unidade de atenção primária fortalecerá a rede de saúde municipal, proporcionando uma melhor integração entre os serviços de saúde e maior capilaridade dos atendimentos.

Em suma, a locação de um imóvel para o funcionamento da Unidade de Atenção

Primária à Saúde no Bairro dos Venancios II é uma medida essencial para garantir o acesso da população aos serviços de saúde, promover a prevenção e o atendimento primário, além de contribuir para a descentralização e eficiência do sistema de saúde no município de Crateús-CE.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE	EDYPO DE SOUSA CARLOS

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A descrição dos requisitos da contratação é necessária e suficiente para a escolha da solução que atenda às necessidades da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) do Bairro dos Venâncios II, observando-se critérios e práticas de sustentabilidade, conformidade com as leis e regulamentações específicas, além de assegurar padrões mínimos de qualidade e desempenho. Estes requisitos são fundamentais para garantir que a contratação do imóvel seja realizada de forma eficiente, sustentável e em conformidade com o interesse público.

Requisitos Gerais

- O imóvel deve estar situado na Rua Osmar Lucena Nº 472, no Bairro Venâncios II, no município de Crateús-CE, garantindo fácil acesso para a população local.
- Deve possuir uma área total de aproximadamente 300 metros quadrados, adequada para abrigar todas as instalações necessárias, incluindo recepção, consultórios, salas de atendimento, banheiros, área administrativa, farmácia e áreas de espera.
- A edificação deve estar em boas condições de conservação, pronta para uso imediato e sem necessidade de reformas significativas.
- Instalações adequadas de eletricidade, água, esgoto, telefonia e internet.
- Deve ser acessível a pessoas com deficiência, atendendo às normas de acessibilidade.

Requisitos Legais

- O imóvel deve estar de acordo com todas as exigências legais e regulamentares vigentes, incluindo alvarás de funcionamento, licenças ambientais e outros documentos pertinentes.
- Conformidade com as normas sanitárias e de segurança aplicáveis a unidades de saúde.

Requisitos de Sustentabilidade

- A edificação deve possuir ventilação e iluminação natural adequadas, além de sistemas artificiais que garantam um ambiente confortável e sustentável.
- Observar práticas de baixo consumo de energia e de outros recursos, incluindo a possibilidade de instalação de sistemas de energia renovável, se viável.

- Logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável.

Requisitos da Contratação

- Sistemas de segurança: o imóvel deve dispor de extintores de incêndio, saídas de emergência sinalizadas e, preferencialmente, alarmes e monitoramento por câmeras.
- Área externa adequada para estacionamento de veículos dos funcionários e usuários, além de espaço para manobra de ambulâncias, se necessário.

Os requisitos necessários à contratação com vistas ao atendimento da necessidade especificada da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) do Bairro dos Venâncios II, são os seguintes:

- Localização na Rua Osmar Lucena N° 472, no Bairro Venâncios II, em Crateús-CE.
- Área total de aproximadamente 300 metros quadrados.
- Edificação em boas condições de conservação e pronta para uso imediato, com instalações adequadas de eletricidade, água, esgoto, telefonia e internet.
- Acessibilidade total para pessoas com deficiência, conforme normas vigentes.
- Conformidade com todas as exigências legais e regulamentares, incluindo alvarás e licenças pertinentes.
- Sistemas de ventilação e iluminação adequados.
- Práticas de sustentabilidade em termos de energia e outros recursos.
- Sistemas de segurança adequados, incluindo extintores, saídas de emergência, e preferencialmente alarmes e monitoramento por câmeras.
- Área externa para estacionamento e manobra de veículos.

4. Levantamento de mercado

Para a elaboração do Estudo Técnico Preliminar sobre a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) do Bairro dos Venâncios II, situado na Rua Osmar Lucena N° 472, no Município de Crateús-CE, foi realizado um levantamento de mercado abrangente visando identificar as principais soluções de contratação do objeto citado entre fornecedores e órgãos públicos. Entre as soluções analisadas, destacam-se:

- **Contratação Direta com o Fornecedor:** Este modelo é amplamente utilizado, especialmente quando há um imóvel específico que atende a todas as necessidades estipuladas pelo órgão público. A contratação direta permite uma negociação mais personalizada em termos de preço, condições de uso e manutenção.
- **Contratação através de Terceirização:** Nessa modalidade, uma empresa terceirizada é contratada para gerir o imóvel, incluindo atividades de manutenção, limpeza, e adaptação do ambiente conforme necessário. Isso pode favorecer uma gestão mais eficiente e desonerar a administração pública dessas responsabilidades diretas.
- **Formas Alternativas de Contratação:** Incluem-se aqui a utilização de espaços públicos já disponíveis, a parceria público-privada (PPP) ou o arrendamento de imóveis pertencentes a outras entidades públicas. Embora tais alternativas

possam oferecer vantagens como redução de custos, elas podem não atender a necessidade urgente ou às especificações técnicas requeridas pela UAPS.

Após análise detalhada das soluções disponíveis no mercado e das necessidades específicas da UAPS do Bairro dos Venancios II, conclui-se que a **Contratação Direta com o Fornecedor** é a solução mais adequada para atender a essa demanda. Este modelo se mostra vantajoso pelas seguintes razões:

- **Atendimento Imediato:** A contratação direta viabiliza uma solução rápida e efetiva, possibilitando que a UAPS inicie suas operações no menor tempo possível.
- **Personalização:** A negociação direta com o proprietário do imóvel permite que sejam feitas adequações específicas e necessárias para o funcionamento eficaz da unidade de saúde, garantindo atendimento integral às exigências técnicas e legais.
- **Relacionamento Direto:** A relação direta com o locador facilita a comunicação e a resolução de eventuais problemas que possam surgir durante a vigência do contrato.
- **Adequação às Normas:** A seleção direta de um imóvel específico verificável anteriormente facilita o cumprimento das exigências legais, sanitárias e de acessibilidade necessárias para o funcionamento de uma unidade de saúde.

Conclui-se, portanto, que a contratação direta do imóvel é a melhor alternativa para a Prefeitura Municipal de Crateús, oferecendo uma solução prática, eficiente e adaptável às necessidades da UAPS do Bairro dos Venancios II.

5. Descrição da solução como um todo

A solução pretendida para a locação do imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) do Bairro dos Venancios II, situado na Rua Osmar Lucena nº 472, no Município de Crateús-CE, contempla a escolha de um imóvel que atenda perfeitamente todos os requisitos técnicos e funcionais necessários para a adequada prestação dos serviços de saúde à comunidade. Esta decisão encontra respaldo na Lei 14.133/2021, especificamente no contexto dos planejamentos de contratações que visam resultar no atendimento eficiente do interesse público.

- **Localização:** O imóvel está estrategicamente situado na Rua Osmar Lucena, o que facilita o acesso para a população local do Bairro dos Venancios II, atendendo ao critério de proximidade e acessibilidade. Esta característica é essencial para garantir que os serviços da UAPS sejam efetivamente aproveitados pelos moradores da região.
- **Área Total:** Foi considerado um imóvel com aproximadamente 300 metros quadrados, espaço suficiente para acomodar todas as atividades essenciais de uma unidade de saúde de atenção primária, incluindo recepção, consultórios, salas de atendimento, banheiros, área administrativa, farmácia e salas de espera.
- **Infraestrutura e Condições Físicas:** A estrutura do imóvel deve estar em excelente estado de conservação, pronta para uso. Isso inclui instalações elétricas e hidráulicas adequadas, além de estrutura compatível com as normas sanitárias e de segurança, minimizando assim a necessidade de grandes reformas e adaptações iniciais.
- **Acessibilidade:** O imóvel deve atender às normas de acessibilidade para garantir o atendimento inclusivo a todos os membros da comunidade, incluindo rampas,



corrimões, banheiros adaptados e sinalização adequada.

- **Iluminação e Ventilação:** Deve possuir boa iluminação e ventilação natural, além de sistemas artificiais complementares para manter um ambiente confortável tanto para usuários quanto para profissionais de saúde.
- **Segurança:** A segurança é garantida com a presença de extintores de incêndio, saídas de emergência devidamente sinalizadas, além de outros possíveis sistemas de segurança como alarmes e monitoramento por câmeras.
- **Área Externa:** Deve dispor de área externa adequada para estacionamento de veículos dos funcionários e usuários, além de espaço suficiente para a manobra de ambulâncias, se necessário.
- **Conformidade Legal:** O imóvel deve estar em conformidade com todas as obrigações legais, incluindo alvarás de funcionamento, licenças ambientais e outros documentos pertinentes.

A escolha do imóvel mencionado justifica-se como a solução mais adequada disponível no mercado para atender às necessidades da UAPS do Bairro dos Venancios II. A análise das opções e o levantamento de mercado demonstraram que esta solução é a mais eficaz em termos de economicidade e melhor aproveitamento dos recursos públicos, conforme preconizado pela Lei 14.133/2021.

Em conformidade com a jurisprudência da nova Lei de Licitações, a escolha da locação direta por inexigibilidade, com base no art. 74, V, justifica-se pela localização específica e pelas características únicas do imóvel que melhor atendem às necessidades da UAPS e ao interesse público. Dessa maneira, opta-se pela solução que se demonstra a mais vantajosa, segura e economicamente eficiente para o município.

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 DO BAIRRO DOS VENANCIOS II - UAPS, SITUADO NA RUA OSMAR LUCENA Nº 472, NO MUNICÍPIO DE CRATEÚS-CE.	1,000	Unidade

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE ATENÇÃO PRIMÁRIA À SAÚDE DO BAIRRO DOS VENANCIOS II - UAPS, SITUADO NA RUA OSMAR LUCENA Nº 472, 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 DO BAIRRO DOS VENANCIOS II - UAPS, SITUADO NA RUA OSMAR LUCENA Nº 472, NO MUNICÍPIO DE CRATEÚS-CE.	1,000	Unidade	2.500,00	2.500,00

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE ATENÇÃO PRIMÁRIA À SAÚDE DO BAIRRO DOS VENANCIOS II - UAPS, SITUADO NA RUA OSMAR LUCENA Nº 472, 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\$ 2.500,00 (dois mil, quinhentos reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

A decisão pelo não parcelamento da locação do imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) do Bairro dos Venancios II, situado na Rua Osmar Lucena N° 472, no Município de Crateús-CE, foi tomada com base nas seguintes considerações detalhadas:

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:**

A locação do imóvel para o funcionamento da UAPS é tecnicamente indivisível, visto que a unidade de saúde necessita de um espaço único e contínuo para abrigar suas áreas funcionais como consultórios, recepção, farmácia, banheiros, áreas administrativas e de suporte. Portanto, o parcelamento do objeto não é viável para atender a necessidade específica.

- **Viabilidade Técnica e Econômica:**

Dividir a locação do imóvel em partes menores comprometeria a qualidade e a eficácia dos serviços prestados pela UAPS. A dispersão dos espaços em diferentes locais acarretaria dificuldades operacionais, aumento de custos logísticos e uma significativa queda na qualidade do atendimento aos usuários.

- **Economia de Escala:**

O parcelamento da locação resultaria na perda da economia de escala. A contratação de múltiplos imóveis elevaria o custo global da operação, considerando despesas adicionais com administração e manutenção separadas, além de possíveis necessidades de reformas em cada local individualmente. Manter um único imóvel garante melhores condições de negociação e menores custos operacionais.

- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:**

A avaliação de mercado indica que a demanda por espaços imobiliários adequados ao funcionamento de unidades de saúde é específica e de alta exigência em termos de localização, acessibilidade e infraestrutura. Obtendo-se um único imóvel que atenda os requisitos, assegura-se a eficácia do serviço, sem que o parcelamento contribua para competitividade ou melhor aproveitamento do mercado.

- **Decisão pelo Não Parcelamento:**

A divisão do objeto não é recomendada, pois acarretaria prejuízos significativos, como a perda de economia de escala e impactos negativos nos resultados esperados, refletindo na qualidade do atendimento à população e no incremento dos custos operacionais da unidade de saúde.

- **Análise do Mercado:**

A análise do mercado imobiliário local revelou que a disponibilidade de imóveis capazes de comportar todas as atividades da UAPS de forma integral e eficiente é

limitada. A decisão pela não divisão está alinhada às práticas de mercado, garantindo a funcionalidade e a operacionalidade adequada da unidade.

- **Consideração de Lotes:**

No caso específico da locação para um imóvel destinado a unidade de saúde, a divisão em lotes não se aplica, uma vez que a necessidade é por um espaço contínuo e integrado. Assim, a definição de lotes para locação não favorecerá a eficiência e a eficácia dos serviços prestados.

Portanto, conclui-se que a decisão de não parcelar a locação do imóvel é a mais adequada e vantajosa para o interesse público, assegurando a funcionalidade, economicidade e qualidade dos serviços prestados pela UAPS do Bairro dos Venancios II.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação para a locação do imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) do Bairro dos Venancios II está em pleno alinhamento com os objetivos e diretrizes estabelecidos no Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Crateús para o exercício financeiro de 2024. Essa iniciativa foi identificada como uma prioridade no referido plano, com base na crescente demanda por serviços de saúde na região e na necessidade de oferecer instalações adequadas e acessíveis para a população local.

O Plano de Contratações Anual destaca a importância de garantir infraestrutura de saúde de qualidade e acessível, alinhada com as metas de melhorias contínuas nos serviços públicos de saúde. A localização estratégica do imóvel na Rua Osmar Lucena N° 472 facilita o acesso para os residentes do Bairro Venancios II e áreas circunvizinhas, atendendo assim às especificações do planejamento urbano e às necessidades da comunidade.

Além disso, a contratação contempla os requisitos previstos no plano em termos de sustentabilidade financeira e viabilidade técnica. A análise criteriosa das opções de mercado e das condições do imóvel assegura que a escolha feita é a mais vantajosa para a Administração Pública, garantindo uma gestão eficiente dos recursos públicos e evitando gastos desnecessários.

- **Prioridade no Planejamento:** A criação de novas unidades de atenção primária à saúde é destacada como uma das prioridades no Plano de Contratações Anual, visando atender à demanda crescente por serviços de saúde na região.
- **Localização Estratégica:** A Rua Osmar Lucena N° 472 foi escolhida pela sua localização central e acessível dentro do bairro dos Venancios II, conforme mapeamento de necessidades previsto no plano.
- **Sustentabilidade Financeira:** O valor de aluguel estipulado (R\$ 2.500,00 mensais) está dentro do orçamento previsto no Plano de Contratações Anual para novas locações de unidades de saúde.
- **Viabilidade Técnica e Jurídica:** A escolha do imóvel considerou todos os requisitos legais e técnicos para o funcionamento de uma unidade de saúde, conforme as diretrizes do plano.



Dessa forma, a contratação para a locação do imóvel destinado ao funcionamento da UAPS do Bairro dos Venancios II reafirma o compromisso da Prefeitura Municipal de Crateús em oferecer serviços públicos de qualidade, sustentáveis e adequados às necessidades da população, alinhando-se integralmente ao planejamento estratégico da entidade.

10. Resultados pretendidos

A contratação objeto deste Estudo Técnico Preliminar tem como finalidade a locação de imóvel para funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) do Bairro dos Venancios II, situado na Rua Osmar Lucena, nº 472, no Município de Crateús-CE. Esta contratação visa alcançar resultados específicos que justifiquem o investimento e promovam benefícios à população local e à administração pública. Os resultados pretendidos contemplam os seguintes aspectos:

- **1. Melhoria no Atendimento à Saúde:**
 - Proporcionar um ambiente adequado e seguro para os usuários do sistema de saúde, garantindo que as instalações estejam em conformidade com as normas técnicas vigentes.
 - Reduzir o tempo de espera e aumentar a eficiência no atendimento, possibilitando a criação de novos consultórios e salas de atendimento.
 - Atender a demanda crescente da população do Bairro dos Venancios II, proporcionando maior acessibilidade aos serviços de saúde primária.
- **2. Conformidade com Normas Legais e Regulamentares:**
 - Garantir que o imóvel locado esteja de acordo com as exigências legais e regulamentares, incluindo acessibilidade, segurança e normas sanitárias.
 - Obter todas as licenças e alvarás necessários para o funcionamento da unidade, em conformidade com o previsto na Lei 14.133.
- **3. Economicidade e Eficiência:**
 - Otimizando a utilização dos recursos públicos, através da escolha de um imóvel que atende às necessidades da UAPS sem a necessidade de despesas excessivas com adaptações.
 - Possibilitar manutenção e conservação do imóvel com custos previstos e controlados, garantindo sustentabilidade financeira ao longo do período de locação.
- **4. Impacto Social e Melhoria na Qualidade de Vida:**
 - Contribuir para a melhoria da qualidade de vida dos moradores do Bairro dos Venancios II, oferecendo um espaço adequado para o atendimento de saúde.
 - Promover inclusão social, disponibilizando um local acessível a todos os membros da comunidade, incluindo pessoas com deficiência.
- **5. Gestão e Planejamento Efetivo:**
 - Fortalecer a infraestrutura de saúde do município de Crateús-CE, alinhando a contratação ao planejamento estratégico da administração municipal.

Estes objetivos estão em consonância com os princípios da eficiência, economicidade e interesse público, conforme estabelecido pela Lei 14.133. A locação do imóvel adequado é uma solução essencial para a efetiva prestação de serviços de saúde à população, garantindo o cumprimento das responsabilidades legais e o melhor aproveitamento dos recursos públicos.

11. Providências a serem adotadas

Para a efetivação da locação do imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) do Bairro dos Venâncios II, situado na Rua Osmar Lucena nº 472, no Município de Crateús-CE, as seguintes providências detalhadas deverão ser adotadas:

- **Inspeção Técnica:** Realizar uma inspeção técnica detalhada do imóvel para assegurar que todas as exigências estruturais e funcionais são atendidas, incluindo a conformidade com as normas de acessibilidade, segurança e sanitárias.
- **Conformidade Legal:** Verificar a regularidade dos documentos legais do imóvel, como certidões negativas de débitos, alvarás de funcionamento e licença sanitária.
- **Avaliação Jurídica:** Submeter a minuta do contrato de locação à avaliação do departamento jurídico da Prefeitura Municipal de Crateús para garantir que todas as cláusulas contratuais estejam em conformidade com a legislação vigente.
- **Aprovação Orçamentária:** Assegurar que os recursos financeiros necessários para a locação e as despesas adicionais de adaptação e manutenção do imóvel estejam previstos e aprovados no orçamento da Prefeitura Municipal de Crateús para o período de vigência do contrato.
- **Adaptação do Imóvel:** Realizar as adaptações necessárias no imóvel, conforme exigências sanitárias, de segurança e acessibilidade, antes do início das atividades da UAPS.
- **Contratação de Serviços:** Providenciar a contratação dos serviços essenciais para o funcionamento da UAPS, como fornecimento de água, eletricidade, internet, segurança e limpeza.
- **Treinamento de Pessoal:** Capacitar a equipe de funcionários que atuará na UAPS quanto ao uso e manutenção das instalações do imóvel, bem como procedimentos de emergência e segurança.
- **Gestão de Contrato:** Designar um gestor de contrato responsável por acompanhar a execução da locação, monitorar a qualidade dos serviços prestados e assegurar o cumprimento das cláusulas contratuais.
- **Comunicação à Comunidade:** Informar a comunidade local sobre a nova localização e funcionamento da UAPS para garantir que a população beneficie-se dos serviços oferecidos, através de campanhas informativas, redes sociais e parcerias com lideranças comunitárias.
- **Monitoramento e Avaliação:** Estabelecer um sistema de monitoramento e avaliação contínua para verificar a adequação do imóvel às necessidades da UAPS e a qualidade dos serviços prestados, realizando ajustes sempre que necessário.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

A adoção do sistema de registro de preços está expressamente excluída para esta contratação específica de locação de imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde do Bairro dos Venâncios II (UAPS), situado na Rua Osmar Lucena nº 472, no Município de Crateús-CE. A decisão pela não adoção do registro de preços se fundamenta nos seguintes argumentos, alinhados com a Lei nº 14.133/2021:

- ****Natureza Específica do Objeto Contratual:**** A locação de imóvel é uma

contratação singular e específica que demanda características e condições particulares adequadas às necessidades da UAPS. Sendo assim, o imóvel deve atender a requisitos estruturais específicos de localização, área útil, acessibilidade e infraestrutura para suportar as operações de saúde, conforme descrito nos requisitos da contratação. A especificidade do imóvel impede a padronização requerida para o registro de preços.

- ****Inviabilidade de Consórcio de Preços:**** De acordo com o art. 82 da Lei nº 14.133/2021, o registro de preços é aplicável quando há necessidade de aquisição de quantidades variáveis e a possibilidade de múltiplas contratações de bens ou serviços. Neste caso, a locação do imóvel é uma contratação única e contínua e não se beneficiaria do sistema de registro de preços, que prevê aquisições reiteradas e fracionadas ao longo do tempo.
- ****Gestão de Contratos:**** O gerenciamento de um contrato de locação de imóvel através do sistema de registro de preços não traria vantagens administrativas ou operacionais à Prefeitura Municipal de Crateús. A modalidade do contrato e a natureza contínua e específica da locação requerem uma gestão direta e individualizada, sem margem para as dinâmicas de contratações múltiplas e fragmentadas que o sistema de registro de preços sugere.
- ****Conformidade Legal:**** A decisão alinha-se ao art. 18, §1º, inciso VIII da Lei nº 14.133/2021, que estabelece a justificativa para o parcelamento ou não das contratações. A contratação de locação de imóvel envolve características e condicionantes tão específicas que inviabilizam qualquer tentativa de parcelamento, reforçando a inaplicabilidade do sistema de registro de preços para o presente objeto.
- ****Impacto Econômico e Operacional:**** A gestão financeira e operacional da UAPS seria mais eficaz com um contrato único de locação que mitiga riscos administrativos e operacionais. O fracionamento ou multiplicidade de contratos decorrentes de um registro de preços aumentariam a complexidade administrativa sem qualquer benefício adicional.

Portanto, a adoção do sistema de registro de preços, como regulamentado pela Lei nº 14.133/2021, não se mostra aplicável ou vantajosa para esta contratação específica de locação de imóvel. A escolha por um contrato direto e único é justificável pela natureza singular do objeto e pela necessidade de garantir a estabilidade, adequação e continuidade dos serviços de saúde prestados à população do Bairro dos Venancios II.

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

Com base na Lei nº 14.133/2021, em seu artigo 14, inciso II, fica vedada a participação de consórcios de empresas na presente licitação. Tal medida visa assegurar maior simplicidade e celeridade no processo licitatório, além de minimizar os riscos de responsabilização fragmentada, comum em estruturas consorciadas.

Além disso, o estabelecimento de uma vedação à participação em consórcios garante que os objetivos de economicidade e eficiência, previstos no artigo 5º da referida lei, sejam efetivamente atendidos, uma vez que a contratação direta com empresas individuais promove uma gestão mais clara e menos burocrática dos contratos.

Outro fator que reforça a vedação à participação de consórcios é a necessidade de reduzir a complexidade nas etapas de habilitação e julgamento de propostas.

Conforme disposto no artigo 11 da Lei 14.133/2021, assegurar a seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública requer critérios objetivos que podem ser obscurecidos pela atuação em consórcio.

Portanto, em função da legislação vigente e das metas estratégicas de simplificação e eficiência administrativa, posicionamo-nos contra a participação de empresas na forma de consórcio nesta licitação específica para a locação do imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde do Bairro dos Venâncios II - UAPS.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

A locação de imóvel para o funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) do Bairro dos Venâncios II, situado na Rua Osmar Lucena N° 472, no município de Crateús-CE, poderá acarretar alguns impactos ambientais que deverão ser avaliados e mitigados efetivamente conforme estabelecido na Lei 14.133/2021.

14.1 Levantamento dos possíveis impactos ambientais

- **Geração de resíduos sólidos:** A atividade de saúde gera resíduos sólidos comuns, recicláveis e perigosos (como resíduos infectantes, perfurocortantes e químicos). A gestão inadequada desses resíduos pode causar contaminação do solo e corpos hídricos.
- **Consumo de energia:** A demanda energética para o funcionamento de equipamentos médicos, iluminação e climatização pode resultar em um aumento significativo do consumo de energia elétrica, impactando a sustentabilidade ambiental.
- **Consumo de água:** O uso intensivo de água nas atividades de limpeza, esterilização de instrumentais e consumo humano pode comprometer a disponibilidade hídrica local e gerar efluentes líquidos que, se não tratados, podem poluir o meio ambiente.
- **Emissões atmosféricas:** Geradores de energia utilizados em emergências, veículos de transporte e o uso de sistemas de climatização podem contribuir para a emissão de gases poluentes.
- **Poluição sonora:** Equipamentos médicos, veículos de transporte e atividades de construção ou adaptação do imóvel podem gerar níveis de ruídos que impactam a comunidade local.

14.2 Medidas mitigadoras

- **Gestão de resíduos sólidos:**
 - Implementar um plano de gerenciamento de resíduos sólidos de saúde (PGRSS) conforme normativas da ANVISA e das legislações pertinentes.
 - Segregar adequadamente os resíduos na fonte geradora e acondicioná-los em recipientes apropriados para cada tipo de resíduo.
 - Contratar empresas especializadas e licenciadas para a coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos, principalmente dos resíduos perigosos.
- **Eficiência energética:**
 - Utilizar equipamentos médicos e de climatização com eficiência energética

- comprovada e certificados.
- Implementar sistemas de iluminação LED e sensores de presença para otimizar o consumo de energia elétrica.
 - Adotar práticas de manutenção preventiva para todos os equipamentos elétricos e sistemas de climatização.
 - **Gestão de recursos hídricos**
 - Instalar dispositivos economizadores de água em torneiras, chuveiros e descargas sanitárias.
 - Promover a reutilização de água não potável para fins de irrigação de áreas verdes e limpeza externa.
 - Tratar adequadamente os efluentes líquidos gerados, utilizando sistemas de tratamento ou alienação a rede de coleta existente, respeitando as normas ambientais vigentes.
 - **Controle de emissões atmosféricas:**
 - Manter a manutenção regular de geradores de energia e veículos de transporte para minimizar a emissão de poluentes.
 - Utilizar tecnologias limpas e equipamentos menos poluentes sempre que possível.
 - **Controle de poluição sonora:**
 - Monitorar os níveis de ruído e implementar medidas de mitigação, como barreiras acústicas, em áreas críticas.
 - Restrição de horários de funcionamento de equipamentos barulhentos e atividades de construção ou adaptação do imóvel conforme a legislação municipal.

De acordo com o parágrafo I do art. 18 da Lei 14.133/2021, o estudo técnico preliminar deve evidenciar o problema a ser resolvido e a melhor solução, incluindo considerações sobre os impactos ambientais e suas respectivas medidas mitigadoras. A adoção dessas práticas contribuirá para um menor impacto ambiental e promoverá a sustentabilidade e eficiência no uso dos recursos disponíveis.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Com base na análise detalhada realizada ao longo deste Estudo Técnico Preliminar e fundamentado nos princípios e dispositivos estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, podemos concluir de forma favorável a viabilidade e razoabilidade da contratação do imóvel situado na Rua Osmar Lucena nº 472, no Bairro dos Venancios II, no Município de Crateús-CE, destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS).

Abaixo estão destacados os principais pontos que embasam essa conclusão:

- **Interesse Público:** A contratação atende diretamente ao interesse público ao proporcionar um acesso mais adequado e próximo da população para serviços primários de saúde, conforme definido no inciso I do art. 18 da Lei nº 14.133/2021.
- **Adequação às Necessidades:** A análise dos requisitos estruturais e funcionais do imóvel demonstra sua adequação para as atividades da UAPS, inclusive ao atender as normas de acessibilidade, segurança, e infraestrutura necessárias, conforme previsto no inciso III do § 1º do art. 18.

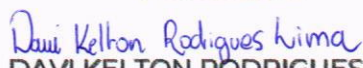
- **Estimativa de Valor:** A estimativa de valor da locação, estabelecida em R\$ 2.500,00 mensais, está em conformidade com os preços de mercado e dentro das diretrizes estabelecidas pela nova lei de licitações, conforme art. 23.
- **Planejamento e Compatibilidade:** A contratação está alinhada com o planejamento estratégico do município e com a previsão no plano de contratações anual, visando à racionalização dos recursos e melhor aproveitamento das estruturas existentes (inciso II do § 1º do art. 18).
- **Benefícios e Resultados Pretendidos:** Os resultados esperados com esta contratação incluem a melhoria na qualidade dos serviços prestados à população, aumento na capacidade de atendimento, e eficiência no uso dos recursos públicos, conforme disposto no inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021.

Em vista dos fundamentos apresentados e do alinhamento com os princípios legais de economicidade, eficiência, e interesse público, conclui-se que a contratação do imóvel é uma solução técnica e economicamente viável. Dessa forma, recomenda-se a implementação do processo de locação para atender às necessidades da Unidade de Atenção Primária à Saúde do Bairro dos Venancios II, no Município de Crateús-CE.

Crateús / CE, 4 de julho de 2024

EQUIPE DE PLANEJAMENTO


LILIA MARIA ALVES DE OLIVEIRA
PRESIDENTE


DAVI KELTON RODRIGUES LIMA
MEMBRO