

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº
0000920240702000264

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A contratação objetiva a locação de um imóvel situado na Rua José Osmo Mota, Lote 1, Quadra 17, Nº 1092, no Bairro Cidade 2000, Município de Crateús-CE, para o funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS). A escolha deste imóvel se fundamenta na necessidade de atender a uma crescente demanda por serviços de atenção primária à saúde na referida localidade, proporcionando um atendimento acessível e de qualidade à população residente no bairro Cidade 2000.

A UAPS é uma unidade essencial dentro do sistema de saúde pública, focando na prevenção, diagnóstico precoce e tratamento de doenças, além de promover a saúde e o bem-estar da comunidade. Atualmente, o bairro Cidade 2000 carece de uma infraestrutura adequada para oferecer esses serviços, observando-se grande necessidade de um espaço dedicado que possibilite a instalação e operação dos serviços de saúde com eficiência.

A localização estratégica do imóvel na Rua José Osmo Mota foi escolhida após análise criteriosa das opções disponíveis na região, considerando-se fatores como acessibilidade, segurança e proximidade com os moradores. A locação de um imóvel que atenda aos requisitos técnicos e de infraestrutura específicos para a operação de uma UAPS é crucial para suprir essa demanda e garantir que os moradores tenham acesso facilitado a serviços essenciais de saúde.

A necessidade da contratação é, portanto, de extrema importância para a implementação de políticas públicas de saúde no Município de Crateús-CE, promovendo a melhoria das condições de saúde da população do bairro Cidade 2000. Por meio dessa locação, busca-se garantir a prestação de serviços de saúde de forma contínua, segura e eficaz, contribuindo diretamente para a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos atendidos.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE	EDYPO DE SOUSA CARLOS

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A presente seção destina-se a fundamentar a descrição dos requisitos da contratação necessários e suficientes para a escolha da solução mais adequada para a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) do Bairro Cidade 2000, município de Crateús-CE. Neste sentido, são previstos critérios e práticas de sustentabilidade, observadas as leis ou regulamentações específicas, bem como padrões mínimos de qualidade e desempenho, de modo a garantir a adequação do imóvel às necessidades da UAPS.

3.1. Requisitos Gerais

- O imóvel deve estar situado na Rua José Osmo Mota, Lote 1, Quadra 17, nº 1092, no Bairro Cidade 2000, no Município de Crateús-CE.
- Deve possuir espaço físico suficiente e adequado para instalação de consultórios médicos, salas de atendimento, salas de espera, banheiros, áreas administrativas, farmácia e áreas de circulação.
- A acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida deve ser garantida, com a instalação de rampas, corrimãos e banheiros adaptados conformes normas vigentes.
- A estrutura elétrica deve ser compatível com a instalação de equipamentos médicos e de informática, além de pontos de energia adequados em todas as salas.
- O imóvel precisa cumprir as normas de segurança vigentes, incluindo saídas de emergência, extintores de incêndio e sinalização adequada.
- Deve dispor de condições adequadas de ventilação e iluminação natural e artificial em todos os ambientes.
- Sanitários devem ser segregados por gênero e incluir pelo menos um sanitário acessível para pessoas com deficiência.
- Deve estar em conformidade com as normas sanitárias vigentes, garantindo um ambiente limpo e salubre para os atendimentos de saúde.
- É necessário haver disponibilidade de vagas de estacionamento ou facilidade de acesso a estacionamentos públicos ou privados nas proximidades.
- O estado de conservação do imóvel deve ser bom, sem necessidade de reformas estruturais significativas antes do início das atividades da UAPS.
- A documentação do imóvel deve estar regularizada junto aos órgãos competentes, com habite-se, alvarás e licenças necessários em dia.

3.2. Requisitos Legais

- Atendimento à Lei nº 14.133/2021, que estabelece normas gerais de licitação e contratação para a Administração Pública.
- Adesão aos códigos de edificação municipais e estaduais aplicáveis, especialmente em relação a saúde, segurança e acessibilidade.
- Conformidade com a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) no que diz respeito a acessibilidade, segurança contra incêndios e adequação estrutural e elétrica.

3.3. Requisitos de Sustentabilidade

- Uso de tecnologias e materiais sustentáveis na construção e manutenção do imóvel, visando baixo impacto ambiental.
- Aproveitamento da luz natural e ventilação cruzada para redução do consumo de

B


energia elétrica.

- Sistemas de coleta seletiva de resíduos e práticas de gestão sustentável de resíduos sólidos.
- Produtos de limpeza utilizados devem ser preferencialmente biodegradáveis e com menor impacto ambiental.

3.4. Requisitos da Contratação

- O imóvel deve estar localizado na região especificada para facilitar o acesso dos moradores do Bairro Cidade 2000 aos serviços de saúde.
- Devem ser contempladas todas as infraestruturas essenciais para o funcionamento adequado de uma UAPS, como consultórios, salas de espera, farmácia, áreas administrativas, e áreas de circulação °
- Deve-se garantir total acessibilidade, cumprindo-se as normas vigentes de acessibilidade.
- As instalações elétricas devem ser adequadas às necessidades de equipamentos médicos e de informática °
- O imóvel deve aderir a todas as normativas de segurança e possuir sistemas de emergência bem estabelecidos °
- Deve possuir um bom sistema de ventilação e iluminação, assegurando condições adequadas de trabalho e atendimento.
- Sanitários acessíveis e segregados por gênero são obrigatórios.
- O imóvel deve obedecer as normas sanitárias para garantir um ambiente adequado para atendimento de saúde.
- Deve estar em bom estado de conservação e livre de necessidades de reformas significativas.
- A regularização de toda a documentação necessária (habite-se, alvarás, licenças) é essencial.

Para atender à necessidade da locação de um imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde do Bairro Cidade 2000, os requisitos aqui listados foram considerados essenciais para garantir a adequação, segurança e eficiência do imóvel. Dessa forma, evitamos a relação de requisitos desnecessários que possam frustrar o caráter competitivo da futura licitação.

4. Levantamento de mercado

Este levantamento de mercado visa identificar as principais soluções disponíveis para a contratação da locação de imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) do bairro Cidade 2000, situado na Rua José Osório Mota, Lote 1, Quadra 17, N° 1092, no Município de Crateús-CE. A seguir, apresentamos as possíveis soluções e a avaliação da mais adequada para atender às necessidades desta contratação.

4.1 Principais Soluções de Contratação

- **Contratação Direta com o Fornecedor:** Nesta modalidade, a administração pública realiza a contratação diretamente com o proprietário do imóvel, mediante comprovação de que o imóvel atende todas as especificações técnicas e condições mínimas necessárias.

- **Contratação através de Terceirização:** Uma empresa terceirizada especializada em locação de imóveis pode ser contratada para intermediar o processo e garantir que todas as exigências técnicas sejam atendidas.
- **Formas Alternativas de Contratação:**
 - **Parcerias Público-Privadas (PPP):** Firmar parcerias onde uma entidade privada fornece o imóvel e a administração pública realiza o investimento de manutenção e adaptação.
 - **Convênios e Acordos de Cooperação:** Estabelecimento de convênios com outros órgãos públicos ou entidades privadas que possuem imóveis disponíveis e que atendam às especificações.
 - **Leasing Imobiliário:** Utilização de contratos de leasing para a utilização do imóvel com opção de compra ao final do contrato.

4.2 Avaliação da Solução Mais Adequada

Após análise das diferentes soluções de contratação, a opção mais adequada para atender as necessidades da locação do imóvel destinado ao funcionamento da UAPS no bairro Cidade 2000 é a **Contratação Direta com o Fornecedor**. Esta escolha baseia-se nos seguintes fatores:

- **Agilidade no Processo:** A contratação direta permite uma conclusão mais rápida do processo, essencial para a continuidade dos serviços de atenção primária à saúde, que são de fundamental importância para a comunidade local.
- **Eficiência na Verificação dos Requisitos:** Permite a administração realizar uma verificação direta das especificações técnicas e condições mínimas exigidas para o imóvel, garantindo que todas as necessidades sejam cumpridas.
- **Custo-Benefício:** Reduz custos administrativos e operacionais que seriam incorridos com intermediários, também oferecendo um controle mais direto sobre as negociações e adaptações necessárias ao imóvel.
- **Documentação Suportável:** Simplifica a apresentação e homologação de documentos necessários (como alvarás, habite-se, licenças), facilitando a regularização junto aos órgãos competentes.
- **Disponibilidade do Mercado:** A pesquisa de mercado mostrou uma oferta adequada de imóveis na região com valores compatíveis e que atendem às especificações técnicas, viabilizando a contratação direta sem dificuldades significativas.

Portanto, conclui-se que a contratação direta com o fornecedor é a solução mais eficiente, econômica e eficaz para a locação do imóvel destinado à UAPS do bairro Cidade 2000, atendendo plenamente às exigências e requisitos estabelecidos.

5. Descrição da solução como um todo

A Prefeitura Municipal de Crateús busca a locação de um imóvel situado na Rua José Osório Mota, Lote 1, Quadra 17, nº 1092, no Bairro Cidade 2000, destinado ao funcionamento de uma Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS). Este imóvel atenderá às necessidades de prestação de serviços de saúde à comunidade local.

- **Fundamentação Legal:** A escolha da locação do imóvel está em conformidade com o disposto no artigo 18, §1º, inciso I da Lei 14.133/2021, que exige a descrição da



necessidade da contratação fundamentada em estudo técnico preliminar que caracterize o interesse público envolvido. Este tipo de contratação é respaldado pela previsão legal do artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/2021 que permite a inexigibilidade de licitação quando houver inviabilidade de competição.

- **Caracterização da Solução:** O imóvel deve atender a especificações técnicas mínimas e condições infraestruturais necessárias ao funcionamento de uma UAPS. Isso inclui, mas não se limita, a localização estratégica, espaço físico adequado, acessibilidade, segurança, ventilação, iluminação e condições sanitárias conforme as normas vigentes.
- **Vantagens da Solução:** A locação deste imóvel proporciona diversas vantagens, incluindo a rapidez na implantação dos serviços, a adequação do espaço físico às necessidades específicas da UAPS e a resolução imediata da demanda de saúde no bairro Cidade 2000. Tais vantagens foram analisadas conforme a jurisprudência acerca da Lei 14.133/2021, que prima pela eficiência, economicidade e a melhor alocação dos recursos públicos.
- **Análise de Alternativas:** Conforme o levantamento de mercado realizado, a alternativa de construção de um novo imóvel foi descartada por questões de prazo e custo. A reforma de outros imóveis disponíveis na região também se mostrou inviável devido aos altos custos e ao tempo necessário para adaptações. Portanto, a locação do imóvel específico na Rua José Osmo Mota é a solução mais adequada e eficiente existente no mercado.
- **Viabilidade da Solução:** A solução proposta passou por uma análise minuciosa de viabilidade técnica e financeira. O valor do aluguel estimado, de R\$ 2.000,00 mensais, foi obtido com base em pesquisa de valores de mercado e em contratações similares. Além disso, todas as melhorias e adaptações necessárias para o funcionamento da UAPS foram consideradas e estão dentro das capacidades orçamentárias da Prefeitura Municipal de Crateús.
- **Justificativa de Adoção:** A escolha da locação do imóvel é justificável não somente pela compliance com os parâmetros da Lei 14.133/2021, mas também pela rápida operacionalização dos serviços de atenção primária à saúde. Isto garante que a população do bairro Cidade 2000 tenha acesso imediato a serviços de saúde de qualidade, promovendo o bem-estar público e alinhando-se ao planejamento estratégico de saúde municipal.
- **Impactos e Mitigações:** Considerando possíveis impactos ambientais, serão adotadas medidas mitigadoras conforme exigido pelas normas sanitárias e de construção civil vigentes. O imóvel será equipado com sistemas de ventilação e iluminação eficientes, e as obras de adequação serão conduzidas para minimizar o impacto ambiental, garantindo um ambiente seguro e saudável para servidores e usuários.

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 CIDADE 2000- UAPS, SITUADO NA RUA JOSÉ OSMO MOTA NO BAIRRO, CIDADE 2000, LOTE1, QUADRA 17, Nº 1092, NO MUNICÍPIO DE CRATEÚS-CE.	12,000	Mês

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE ATENÇÃO PRIMÁRIA À SAÚDE DO BAIRRO CIDADE 2000- UAPS, SITUADO NA RUA JOSÉ OSMO MOTA NO BAIRRO, CIDADE 2000, LOTE1, QUADRA 17, Nº 1092, NO MUNICÍPIO DE CRATEÚS-CE.

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
------	-----------	------	------	---------------	----------------

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 CIDADE 2000- UAPS, SITUADO NA RUA JOSÉ OSMO MOTA NO BAIRRO, CIDADE 2000, LOTE1, QUADRA 17, N° 1092, NO MUNICÍPIO DE CRATEÚS-CE.	12,000	Mês	2.000,00	24.000,00

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE ATENÇÃO PRIMÁRIA À SAÚDE DO BAIRRO CIDADE 2000- UAPS, SITUADO NA RUA JOSÉ OSMO MOTA NO BAIRRO, CIDADE 2000, LOTE1, QUADRA 17, N° 1092, 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\$ 24.000,00 (vinte e quatro 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 para ampliar a competitividade, permitir um melhor aproveitamento do mercado e assegurar a viabilidade técnica e econômica do objeto licitado. No entanto, para o presente processo de locação de imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde do Bairro Cidade 2000 - UAPS, decidiu-se pela não adoção do parcelamento, conforme as justificativas detalhadas a seguir:

1. Avaliação da Divisibilidade do Objeto:

O objeto da licitação, que é a locação de um imóvel para funcionamento de uma UAPS, não é tecnicamente divisível. A funcionalidade e os resultados esperados dependem da integridade do espaço físico completo, adequado para atendimento de saúde.

2. Viabilidade Técnica e Econômica:

A divisão do objeto não é técnica nem economicamente viável. Dividir a locação em partes comprometeria significativamente a qualidade e eficácia dos serviços prestados, além de não ser prática para o tipo de contrato de locação de imóvel necessário para este fim.

3. Economia de Escala:

O parcelamento da locação do imóvel resultaria em perda de economia de escala e aumento proporcional dos custos, que superaria os benefícios de qualquer potencial divisão. A contratação integral garante um valor mais conveniente e prazos mais favoráveis.

4. Competitividade e Aproveitamento do Mercado:

A natureza do objeto (locação de imóvel) não permite uma maior competitividade ou melhor aproveitamento do mercado mediante parcelamento. A possibilidade de participação de fornecedores menores não é aplicável neste contexto, pois demanda uma estrutura integrada.

5. **Decisão pelo Não Parcelamento:**

Optou-se pelo não parcelamento do objeto, considerando-se que a divisão acarretaria prejuízos significativos, como a perda de economia de escala e impacto negativo nos resultados pretendidos. A locação de um imóvel unificado é a solução que melhor atende às necessidades da UAPS.

6. **Análise do Mercado:**

Analisou-se o mercado de locação de imóveis na região de Crateús-CE, constatando que a prática de parcelamento não é comum nem viável no setor. Constatou-se que a contratação de um único imóvel é a prática mais conveniente e economicamente vantajosa.

7. **Consideração de Lotes:**

Neste caso específico, a divisão em lotes não é aplicável devido à natureza indivisível do imóvel necessário para a UAPS.

Em conclusão, a decisão pela não adoção do parcelamento para a locação do imóvel é fundamentada em análises técnicas e econômicas detalhadas, visando à melhor solução em termos de funcionalidade, economia e eficiência para a unidade de saúde pretendida.

9. **Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento**

A presente contratação para a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) do Bairro Cidade 2000 está em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Crateús para o exercício financeiro de 2024.

Os principais pontos que evidenciam esse alinhamento são:

- **Necessidade Levantada no Planejamento Anual:** A expansão e melhoria dos serviços de saúde, especialmente nos bairros periféricos, foram identificados como uma das principais necessidades no Plano de Contratações Anual. A implantação de uma nova UAPS no Bairro Cidade 2000 atende diretamente essa demanda.
- **Objetivo Estratégico:** A locação do imóvel para a UAPS contribui para o cumprimento de um dos objetivos estratégicos do Plano de Contratações, que é garantir o acesso da população a serviços de saúde com qualidade e proximidade.
- **Orçamento Alocado:** A contratação está devidamente orçada e os recursos necessários foram alocados no orçamento anual aprovado para a Secretaria de Saúde, conforme previsto no Plano de Contratações Anual.
- **Indicadores de Desempenho:** O Plano de Contratações Anual inclui indicadores de desempenho relacionados à saúde pública que serão impactados positivamente pela instalação da nova UAPS, como a redução de filas de espera e

a ampliação da cobertura de atenção primária.

- **Considerações de Sustentabilidade:** A locação do imóvel considerou critérios de sustentabilidade previstos no Plano de Contratações Anual, incluindo a acessibilidade, segurança e condições adequadas de iluminação e ventilação.
- **Melhor Aproveitamento dos Recursos:** A solução de alugar um imóvel pronto e adequado para o funcionamento de uma UAPS é vista como a mais econômica e eficaz, em consonância com a diretriz do Plano de Contratações Anual de otimizar o uso dos recursos públicos disponíveis.

Desse modo, a contratação para a locação do imóvel para a UAPS do Bairro Cidade 2000 está plenamente em linha com as diretrizes, objetivos e metas estabelecidas no Plano de Contratações Anual de 2024 da Prefeitura Municipal de Crateús, assegurando coerência entre o planejamento estratégico e a execução orçamentária.

10. Resultados pretendidos

A contratação da locação de imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) do Bairro Cidade 2000 busca alcançar uma série de resultados específicos, alinhados aos princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei 14.133/2021. A seguir, descrevemos os principais resultados pretendidos:

- **1. Melhoria no Atendimento à Saúde Pública:** A locação do imóvel permitirá a oferta de serviços de atenção primária à saúde em local próximo e acessível aos moradores do Bairro Cidade 2000, melhorando significativamente o acesso da população aos serviços de saúde básicos e preventivos.
- **2. Eficiência e Efetividade no Uso dos Recursos Públicos:** A adequação do imóvel às necessidades de uma UAPS garantirá um melhor aproveitamento dos recursos financeiros empregados, evitando custos adicionais com reformas e adaptações futuras. Este resultado está alinhado com o princípio da economicidade previsto no Art. 23 da Lei 14.133/2021.
- **3. Atendimento aos Princípios da Legalidade e da Publicidade:** Todo o processo de locação será conduzido de acordo com os princípios da legalidade e publicidade, conforme determinado no Art. 5º da Lei 14.133/2021. Isso garantirá transparência e legalidade em todas as etapas da contratação, promovendo a confiança da população na Administração Pública.
- **4. Garantia de Acessibilidade e Inclusão Social:** A escolha de um imóvel que atenda às normas de acessibilidade permitirá que pessoas com mobilidade reduzida e outras deficiências tenham acesso igualitário aos serviços de saúde, contribuindo para a inclusão social e o respeito aos direitos humanos.
- **5. Redução de Riscos e Melhoria da Segurança:** A seleção de um imóvel que cumpra todas as normas de segurança, incluindo a existência de saídas de emergência e sistemas de combate a incêndio, reduzirá riscos e proporcionará um ambiente seguro tanto para os usuários quanto para os profissionais de saúde.
- **6. Sustentabilidade e Eficiência Energética:** A adequação do imóvel às exigências ambientais e de baixo consumo de energia, conforme descrito no Art. 18, §1º, XII da Lei 14.133/2021, garantirá não apenas uma operação mais sustentável, mas também uma redução nos custos operacionais da unidade a longo prazo.
- **7. Melhor Aproveitamento dos Recursos Humanos:** Ao proporcionar um ambiente adequado e bem estruturado para os profissionais de saúde, a locação do imóvel contribuirá para melhores condições de trabalho, mais eficiência e maior satisfação



dos servidores, podendo, dessa forma, melhorar os serviços prestados à comunidade.

- **8. Impacto Positivo na Qualidade de Vida da População:** Com a implantação da UAPS, espera-se uma melhora significativa na qualidade de vida dos moradores do Bairro Cidade 2000, visto que a atenção primária em saúde desempenha um papel crucial na prevenção de doenças e na promoção da saúde.
- **9. Agilidade na Prestação de Serviços:** A locação do imóvel possibilitará a implantação mais rápida da UAPS, evitando os longos prazos de construção de uma nova unidade, e permitindo que os serviços de saúde sejam oferecidos à população em menor tempo.

Dessa forma, os resultados pretendidos com a locação do imóvel são abrangentes e buscam atender às exigências legais, promover a eficiência no uso dos recursos públicos, e, principalmente, melhorar a qualidade dos serviços de saúde prestados à população do Bairro Cidade 2000.

II. Providências a serem adotadas

Para garantir o sucesso da contratação e a plena funcionalidade do imóvel para o funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) do Bairro Cidade 2000, serão adotadas as seguintes providências:

- **Levantamento de Mercado:** Realizar uma pesquisa detalhada dos imóveis disponíveis na região que atendam às especificações técnicas e condições mínimas necessárias para a UAPS, conforme descrito anteriormente.
- **Avaliação Técnica:** Formar uma comissão técnica multidisciplinar composta por engenheiros, arquitetos, profissionais da saúde e especialistas em acessibilidade para avaliar os imóveis identificados e verificar se cumprem com os requisitos estabelecidos.
- **Verificação Legal e Documental:** Conferir a regularidade e a conformidade legal dos imóveis, incluindo verificação de documentação (habite-se, alvarás, licenças), títulos de propriedade e possíveis pendências jurídicas.
- **Laudo de Inspeção:** Realizar uma inspeção detalhada dos imóveis selecionados que deverão incluir relatórios sobre a estrutura física, elétrica, hidráulica e de segurança, além da conformidade com as normas sanitárias e de acessibilidade.
- **Cotações e Negociações:** Solicitar cotações formais do valor de aluguel dos imóveis que atenderem aos requisitos e realizar negociações para obter as melhores condições contratuais.
- **Análise Jurídica:** Submeter os resultados das avaliações e cotações à análise jurídica da Prefeitura Municipal de Crateús para garantir que todos os aspectos legais e contratuais estejam plenamente atendidos conforme a Lei 14.133/2021.
- **Elaboração do Contrato:** Desenvolver o contrato de locação com todas as cláusulas necessárias, incluindo condições de pagamento, prazos, responsabilidades das partes, manutenção do imóvel e penalidades em caso de descumprimento.
- **Planejamento da Mudança:** Planejar a logística de transferência para o novo imóvel, considerando etapas de adaptação do espaço, instalação de mobiliário e equipamentos, e comunicação aos usuários sobre a nova localização da UAPS.
- **Capacitação de Equipe:** Promover a capacitação dos servidores responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato de locação, para assegurar o correto acompanhamento de todas as condições pactuadas.

- **Comunicação e Transparência:** Informar à comunidade local sobre a nova unidade de atendimento, através de canais de comunicação oficiais, eventos comunitários e meios de comunicação social, promovendo a transparência sobre o processo e os benefícios esperados.
- **Acompanhamento e Fiscalização:** Estabelecer um cronograma regular de vistoria do imóvel durante o período de locação para garantir que as condições acordadas sejam mantidas e resolver quaisquer problemas que possam surgir de forma ágil e eficiente.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

A modalidade de locação de imóvel destinada ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) do Bairro Cidade 2000, situada na Rua José Osório Mota, Lote 1, Quadra 17, N° 1092, no Município de Crateús-CE, será conduzida sob a modalidade de contratação direta por inexigibilidade, e não por sistema de registro de preços.

A seguir, são apresentadas as justificativas para a não adoção do sistema de registro de preços, fundamentadas na Lei 14.133/2021:

- **1. Natureza Singular da Contratação:**

O objeto da contratação é a locação de um imóvel específico que atende a necessidades particulares da Administração Pública. A singularidade do imóvel em questão, com características físicas e localização estratégica imprescindíveis para o funcionamento adequado da UAPS, não se alinha à lógica de padronização de itens e serviços, típica do Sistema de Registro de Preços.

- **2. Impossibilidade de Padronização:**

A locação de imóveis não pode ser padronizada de forma adequada para inclusão em uma ata de registro de preços, dado que cada imóvel possui características exclusivas em termos de estrutura, localização, tamanho e estado de conservação. Tal variabilidade inviabiliza a comparação e a padronização de preços essenciais ao SRP.

- **3. Atipicidade e Não-fungibilidade do Objeto:**

A Lei 14.133/2021 estabelece em seu Art. 18, §1º, V e X, que os estudos técnicos preliminares devem justificar tecnicamente a escolha do tipo de solução contratada, o que, no caso em questão, evidencia a necessidade de um imóvel específico que não possui substitutos homogêneos.

A contratação direta é, portanto, a modalidade mais eficaz, segura e vantajosa para atender às necessidades de locação da UAPS.

- **4. Eficiência Administrativa:**

A Administração Pública busca sempre a adoção de medidas que promovam a eficiência e a eficácia das contratações. O processo de registro de preços envolveria etapas adicionais de elaboração de atas, consultas e adesões que não se justificam para a singularidade desta locação.

- **5. Interesse Público e Continuidade dos Serviços:**

A locação imediata do imóvel é fundamental para que a UAPS se torne operacional, atendendo à população do bairro Cidade 2000. A celeridade no processo de locação por inexigibilidade assegura continuidade e estabilidade na prestação dos serviços de saúde pública, que são de extrema relevância.

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

Considerando a natureza e especificidade da contratação para a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) do Bairro Cidade 2000, estabelece-se a vedação à participação de empresas na forma de consórcio. Tal decisão é fundamentada nas diretrizes da Lei nº 14.133/2021, que preconiza a necessidade de garantir transparência, economicidade e competitividade nos processos licitatórios.

- **Justificativa da Vedação:** A contratação de locação de imóvel é caracteristicamente realizada por uma única entidade proprietária, não requerendo a formação de consórcios para a execução do objeto. A participação de consórcios não se alinha às peculiaridades deste tipo de contrato, visto que não envolve a execução de uma obra ou prestação de serviços que demandariam a união de esforços ou recursos de múltiplas empresas.
- **Aspectos Jurídicos:** A vedação fundamenta-se no inciso IV do art. 14 da Lei nº 14.133/2021, que impede a participação de empresas que possuam vínculo com dirigentes do órgão contratante, indicando um claro objetivo de evitar a conluio ou favorecimentos que podem ocorrer na participação em consórcios.
- **Precedentes Jurídicos:** Em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, artigos 18 e 15, §4º, é vital que a contratação seja dirigida de forma eficiente e segura, evitando possíveis fraudes e malversações de recursos públicos que podem advir da formação de consórcios para locação de imóveis que, nos processos licitatórios, acabam por gerar sobrepreço e inviabilizar escolhas objetivas.

Dessa forma, a participação de empresas na forma de consórcio é vedada nesta contratação, assegurando-se, assim, a integridade e adequação do processo licitatório, bem como a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, conforme disposto nos artigos 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Fundamentação: De acordo com o art. 18, §1º, XIII da Lei nº 14.133/2021, todo Estudo Técnico Preliminar deve contemplar uma descrição dos possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras.

Para a locação do imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) no bairro Cidade 2000, situado na Rua José Osório Mota, no Município de Crateús-CE, foram considerados os seguintes possíveis impactos ambientais e suas respectivas medidas mitigadoras:

- **Gerenciamento de Resíduos Sólidos:**



- **Impacto Potencial:** Acúmulo de resíduos sanitários, sólidos urbanos e resíduos hospitalares gerados pelo funcionamento da UAPS.
- **Medidas Mitigadoras:** Implementação de plano de gerenciamento de resíduos sólidos, com segregação, armazenamento adequado e destinação final conforme as normas da ANVISA e da legislação ambiental vigente. Treinamento da equipe para o manejo adequado dos resíduos.
- **Consumo de Energia:**
 - **Impacto Potencial:** Aumento do consumo de energia elétrica devido ao funcionamento de equipamentos médicos e administrativos.
 - **Medidas Mitigadoras:** Utilização de sistemas de iluminação eficientes como lâmpadas LED, instalação de sensores de presença para controle de iluminação em áreas menos usadas, e manutenção regular de equipamentos para garantir eficiência energética.
- **Consumo de Água:**
 - **Impacto Potencial:** Aumento no consumo de água potável para atividades de saúde e manutenção do imóvel.
 - **Medidas Mitigadoras:** Implementação de sistemas de redução de consumo de água, como torneiras com temporizadores, vasos sanitários de duplo fluxo e campanhas de conscientização sobre a importância do uso racional da água entre os funcionários e a comunidade atendida.
- **Emissão de Efluentes:**
 - **Impacto Potencial:** Geração de efluentes líquidos contendo resíduos sanitários e laboratoriais.
 - **Medidas Mitigadoras:** Tratamento adequado de efluentes antes do descarte, conforme as diretrizes da legislação ambiental. Monitoramento contínuo da qualidade dos efluentes descartados e implementação de soluções de reuso quando possível.
- **Poluição Sonora:**
 - **Impacto Potencial:** Ruídos gerados pelas atividades diárias da UAPS, incluindo movimentação de pessoas e equipamentos.
 - **Medidas Mitigadoras:** Adequação acústica do imóvel, com isolamentos e barreiras sonoras quando necessário. Controle de horário para atividades que gerem ruído, minimizando o impacto no entorno.
- **Poluição do Ar:**
 - **Impacto Potencial:** Emissões decorrentes do uso de equipamentos e veículos de emergência.
 - **Medidas Mitigadoras:** Implementação de sistemas de ventilação adequados e manutenção regular dos equipamentos para assegurar que estejam funcionando de acordo com as normas de emissão. Incentivo ao uso de tecnologias menos poluentes.
- **Gestão de Produtos Químicos:**
 - **Impacto Potencial:** Risco de contaminação devido ao armazenamento e uso inadequado de produtos químicos e medicamentos.
 - **Medidas Mitigadoras:** Armazenamento seguro de produtos químicos e medicamentos, conforme normas vigentes. Treinamentos regulares para a equipe sobre manuseio seguro e resposta a emergências químicas.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

A contratação da locação do imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) do Bairro Cidade 2000, situada na Rua José Osmo Mota, Lote 1, Quadra 17, nº 1092, no Município de Crateús-CE, demonstra-se plenamente viável e razoável. Esta conclusão está fundamentada nas análises técnicas, econômicas e jurídicas realizadas ao longo deste Estudo Técnico Preliminar (ETP), conforme descrito nos itens anteriores.


- A necessidade da contratação é evidente, dado o aumento da demanda por serviços de saúde no bairro Cidade 2000, que não podem ser adequadamente atendidos pelas unidades já existentes. A localização estratégica do imóvel contribuirá significativamente para a eficiência no atendimento à população local.
- Os requisitos técnicos para o imóvel, como acessibilidade, infraestrutura adequada e conformidade com normas de segurança e sanitárias, foram rigorosamente avaliados. O imóvel em questão atende a todas estas exigências, garantindo um ambiente seguro e apropriado para a prestação dos serviços de atenção primária à saúde.
- O valor de referência do aluguel, estabelecido em R\$ 2.000,00 mensais, foi definido após uma pesquisa de mercado detalhada, assegurando a economicidade e a conformidade com os preços praticados na região. Esse valor é compatível com outras contratações similares realizadas pela administração pública.
- Conforme os princípios da Lei nº 14.133/2021, especialmente os estabelecidos no art. 5º, como legalidade, impessoalidade, publicidade, eficiência e economicidade, a contratação proposta respeita rigorosamente todas as diretrizes legais, mantendo-se transparente e direcionada ao interesse público.
- Na perspectiva ambiental e de sustentabilidade, a localização e as características do imóvel favorecem um menor impacto ambiental, e há um compromisso com a adoção de medidas mitigadoras necessárias, conforme exigido pela legislação vigente.

Considerando todos os fatores acima mencionados, incluindo a necessidade comprovada, a adequação do imóvel às exigências técnicas, a razoabilidade do valor estabelecido, e o alinhamento com os princípios da Lei nº 14.133/2021, conclui-se que a contratação da locação do imóvel é uma solução viável e razoável para atender às demandas de saúde pública no bairro Cidade 2000. Portanto, o posicionamento da área técnica é favorável à contratação.

Crateús / CE, 9 de julho de 2024

EQUIPE DE PLANEJAMENTO


LILIA MARIA ALVES DE OLIVEIRA
PRESIDENTE


DAVI KELTON RODRIGUES LIMA
MEMBRO