

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0003720250120000206

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A contratação da locação de um imóvel para a nova sede da Secretaria de Saúde do Município de Crateús/CE atende a uma necessidade premente de expansão e adequação das instalações físicas do órgão, visando suportar o aumento das demandas administrativas e de atendimento ao público. Atualmente, as instalações existentes não comportam o volume de serviços decorrente da ampliação de programas de saúde pública.

O imóvel situado à Rua Siqueira Campos, nº 575, é estrategicamente posicionado em uma área central, facilitando o acesso dos cidadãos e otimizando a logística das operações internas. A localização central contribui significativamente para a eficiência do serviço público, promovendo maior proximidade da população aos serviços de saúde, o que atende ao princípio da eficiência estabelecido na Lei 14.133/2021.

Além disso, este imóvel específico oferece espaço físico adequado, com infraestrutura elétrica e hidráulica compatível, e está em conformidade com as normas de acessibilidade, fatores essenciais para o funcionamento eficaz da Secretaria. Portanto, a locação deste imóvel é fundamental para o cumprimento do interesse público de proporcionar um atendimento eficiente e acessível à população de Crateús/CE.

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 visa assegurar que a escolha do imóvel para a Secretaria de Saúde atenda plenamente às necessidades do interesse público, mediante critérios e práticas de sustentabilidade, qualidade e desempenho. Tais requisitos deverão observar as regulamentações específicas em vigor.

- **Requisitos Gerais:**

- O imóvel deve estar localizado estrategicamente, facilitando o acesso de cidadãos e servidores.

- Deve possuir espaço interno adequado para acomodar as funções administrativas e operacionais, promovendo um ambiente de trabalho eficiente.
- Infraestrutura sólida, com instalações elétricas e hidráulicas compatíveis, para suportar o funcionamento pleno das atividades da Secretaria.
- **Requisitos Legais:**
 - Concordância com as normas legais vigentes, especialmente no que tange à acessibilidade e segurança do imóvel.
 - Regularização dos documentos que comprovem a titularidade e a autorização de uso do imóvel.
- **Requisitos de Sustentabilidade:**
 - O imóvel deve implementar práticas de redução de consumo de energia e água, bem como gestão de resíduos de acordo com as normativas vigentes.
- **Requisitos da Contratação:**
 - Condições contratuais claras que estabeleçam a manutenção e a conservação do imóvel por parte do locador, garantindo a continuidade das atividades da Secretaria.
 - Estabelecimento de um valor de locação que reflita adequadamente as práticas de mercado, conforme indicado em laudo de vistoria.

Para garantir a adequada seleção do imóvel para o funcionamento da Secretaria de Saúde, todos os requisitos listados são considerados essenciais. Evita-se a especificação excessiva e a inclusão de requisitos dispensáveis, preservando, assim, o caráter competitivo do processo de contratação, conforme orienta a Lei 14.133/2021.

4. Levantamento de mercado

O levantamento de mercado para a locação do imóvel situado à Rua Siqueira Campos, nº 575, pavimento superior, no Bairro São Vicente, Crateús/CE, envolveu a análise das principais soluções de contratação disponíveis no mercado e sua aplicação em contextos semelhantes por fornecedores e órgãos públicos.

- **Contratação direta com o proprietário:** Esta é a modalidade mais comum, permitindo uma negociação mais direta e simplificada entre a Administração e o proprietário do imóvel, resultando em maior flexibilidade nas condições contratuais e potencialmente em uma maior celeridade na formalização do contrato.
- **Contratação através de imobiliárias:** Envolve a intermediação de uma empresa imobiliária que pode fornecer uma variedade de imóveis para escolha, embora isso possa implicar em custos adicionais devido às comissões devidas à imobiliária.

- **Contratação por meio de sistemas de consórcio ou parcerias:** Permite que a administração pública compartilhe o custo de locação com outras entidades públicas ou privadas, caso o imóvel também atenda às necessidades de outras organizações. Esta forma costuma ser menos comum devido à necessidade de interesses alinhados entre as partes envolvidas.
- **Alternativas tecnológicas:** Uso de espaços de trabalho virtuais que podem reduzir a necessidade de espaço físico. No entanto, para a sede da Secretaria de Saúde, um espaço físico é fundamental para atendimento ao público e execução de funções administrativas presenciais.

Após análise das soluções acima, conclui-se que a locação direta com o proprietário do imóvel é a solução mais adequada para atender as necessidades desta contratação. Essa modalidade proporciona maior controle sobre as condições específicas do contrato e permite uma resposta mais ágil às demandas da Secretaria de Saúde, considerando a importância da localização estratégica e das especificações técnicas do imóvel mencionado.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para a locação do imóvel situado à Rua Siqueira Campos, nº 575, pavimento superior, no Bairro São Vicente, no município de Crateús/CE, visa atender à demanda por um espaço adequado para o funcionamento da Sede da Secretaria de Saúde da Prefeitura Municipal de Crateús. A proposta considera diversos fatores que justificam a escolha deste imóvel como a solução mais adequada no mercado atual.

- A localização estratégica do imóvel permite fácil acesso para os cidadãos e servidores, sendo um ponto central no município. Esta característica é essencial para garantir a agilidade no atendimento ao público e a eficiência nas operações diárias da Secretaria de Saúde.
- O espaço interno do pavimento superior do imóvel é suficientemente amplo e bem distribuído, atendendo às necessidades das diversas atividades administrativas e operacionais da Secretaria. Tal configuração facilita o fluxo de trabalho e otimiza o uso do espaço, contribuindo para a eficiência dos serviços prestados.
- A infraestrutura existente no imóvel, incluindo instalações elétricas e hidráulicas, é compatível com as atividades a serem desenvolvidas pela Secretaria de Saúde, além de permitir adequações para futuros desenvolvimentos tecnológicos e de gestão.
- A conformidade do imóvel com as normas de acessibilidade é um aspecto crítico, assegurando que todos os cidadãos, inclusive aqueles com mobilidade reduzida, possam ser atendidos adequadamente.
- A escolha do imóvel também leva em conta a economicidade e racionalidade na utilização de recursos públicos, considerando o valor de locação compatível com o mercado da região, conforme o laudo de vistoria do setor de engenharia.

Portanto, após análise de mercado e consideração das demandas específicas da Secretaria de Saúde, conclui-se que a locação do referido imóvel representa a solução mais viável e vantajosa para o interesse público, alinhando-se aos princípios de eficiência e economicidade conforme previsto na Lei 14.133/2021.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO À RUA SIQUEIRA CAMPOS Nº 575, PAVIMENTO SUPERIOR, NO BAIRRO SÃO VICENTE, MUNICÍPIO DE CRATEÚS/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA DE SAÚDE.	12,000	Mês
Especificação: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO À RUA SIQUEIRA CAMPOS Nº 575, PAVIMENTO SUPERIOR, NO BAIRRO SÃO VICENTE, MUNICÍPIO DE CRATEÚS/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA DE SAÚDE.			

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO À RUA SIQUEIRA CAMPOS Nº 575, PAVIMENTO SUPERIOR, NO BAIRRO SÃO VICENTE, MUNICÍPIO DE CRATEÚS/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA DE SAÚDE.	12,000	Mês	8.000,00	96.000,00
Especificação: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO À RUA SIQUEIRA CAMPOS Nº 575, PAVIMENTO SUPERIOR, NO BAIRRO SÃO VICENTE, MUNICÍPIO DE CRATEÚS/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA DE SAÚDE.					

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\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** Após análise detalhada, foi verificado que o objeto da locação do imóvel, tratando-se de um espaço físico contínuo e indivisível, não permite o parcelamento sem comprometer a sua funcionalidade e a coerência espacial necessária para o adequado funcionamento da Sede da Secretaria de Saúde.
- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A avaliação demonstrou que a divisão do objeto de locação é tecnicamente inviável, pois envolveria alterações estruturais que comprometem a integridade e o uso efetivo do imóvel. Economicamente, o parcelamento poderia resultar na necessidade de ajustes e reconfigurações de espaço, encarecendo o custo total sem gerar benefícios proporcionais.
- **Economia de Escala:** O parcelamento do objeto não oferece vantagens em termos de economia de escala. A experiência de locações similares indica que alugar o espaço integralmente resulta em um custo-benefício mais favorável, evitando custos adicionais associados à adaptação de diversas áreas alugadas individualmente.
- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** A manutenção do objeto em sua totalidade não interfere negativamente na competitividade, pois o mercado imobiliário local apresenta oferta suficiente de imóveis que atendem aos

requisitos definidos para o uso exclusivo. Além disso, o parcelamento não traria novos entrantes sem que o processo de adaptação fosse um entrave econômico e técnico.

- **Decisão pelo Não Parcelamento:** Considerando os aspectos técnicos, econômicos e funcionais identificados, a decisão pelo não parcelamento se fundamenta na preservação da integridade espacial necessária ao bom desempenho das atividades da Secretaria de Saúde e nos custos associados às adaptações que a divisão acarreta.
- **Análise do Mercado:** A análise de mercado reforça que a prática comum no setor imobiliário para locações com finalidades semelhantes não incentiva o fracionamento dos espaços. Os contratos são mais frequentemente fechados considerando o aluguel integral dos imóveis, como prática de viabilidade econômica e técnica.
- **Consideração de Lotes:** Em razão da natureza indivisível do objeto para o funcionamento pleno e contínuo das atividades da Secretaria de Saúde, o tratamento em lotes não é aplicável para este tipo de locação.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação está plenamente alinhada com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Crateús, elaborado para o exercício financeiro vigente. Este plano foi desenvolvido para garantir que todas as aquisições e contratações atendam às necessidades estratégicas e operacionais da entidade, maximizando a eficácia no uso dos recursos públicos disponibilizados.

Em conformidade com as diretrizes estabelecidas no plano, a locação do imóvel situado à Rua Siqueira Campos nº 575, pavimento superior, no Bairro São Vicente, para instalação da sede da Secretaria de Saúde, visa atender à necessidade premente de acomodar as atividades administrativas e operacionais deste órgão de modo a proporcionar melhores condições de trabalho e atendimento à população.

O planejamento estratégico da Secretaria de Saúde inclui a expansão e adequação de suas instalações físicas como um dos principais objetivos, assegurando o cumprimento de suas funções institucionais e contribuindo para a melhoria contínua dos serviços de saúde oferecidos à comunidade de Crateús.

10. Resultados pretendidos

Com a locação do imóvel situado à Rua Siqueira Campos, nº 575, pavimento superior, no Bairro São Vicente, no Município de Crateús/CE, espera-se alcançar os seguintes resultados:

- **Melhoria nas Condições de Trabalho:** Proporcionar uma estrutura adequada para os servidores da Secretaria de Saúde, garantindo condições favoráveis para a execução das atividades administrativas e operacionais de forma eficiente.

- **Facilidade de Acesso ao Público:** Graças à localização estratégica do imóvel, espera-se melhorar o acesso da população aos serviços oferecidos pela Secretaria de Saúde, garantindo que os cidadãos sejam atendidos de maneira ágil e eficiente.
- **Atendimento às Normas de Acessibilidade:** O imóvel deverá garantir acessibilidade aos cidadãos, incluindo aqueles com mobilidade reduzida, respeitando assim os princípios de igualdade e inclusão social.
- **Economicidade:** Otimizar o uso dos recursos públicos através da locação de um imóvel cujo valor de referência foi previamente avaliado e considerado compatível com o mercado imobiliário local, assegurando a economicidade na contratação.
- **Suporte à Expansão da Secretaria:** A locação do imóvel busca apoiar a expansão necessária das atividades da Secretaria de Saúde de Crateús/CE, visando a atender às demandas crescentes da população, promovendo a melhoria contínua dos serviços de saúde prestados.

11. Providências a serem adotadas

- Realizar a vistoria técnica do imóvel para verificar se todas as especificações necessárias estão atendidas, incluindo acessibilidade e infraestrutura.
- Elaborar e aprovar o laudo técnico de vistoria, assegurando a conformidade do imóvel com as normas exigidas pela legislação vigente.
- Formalizar o processo administrativo, incluindo a documentação necessária, como laudos de vistoria, orçamentos e pareceres técnicos.
- Providenciar a autorização orçamentária para a contratação de locação do imóvel, garantindo que os recursos necessários estejam alocados no orçamento anual.
- Publicar e divulgar o estudo técnico preliminar de forma a assegurar a transparência e publicidade do processo, conforme os princípios estabelecidos na Lei 14.133/2021.
- Realizar a pesquisa de preço seguindo as diretrizes da legislação, e anexar os resultados ao processo administrativo, fundamentando a escolha do imóvel.
- Desenvolver o contrato de locação, detalhando as condições de uso, responsabilidade de manutenção e outras cláusulas necessárias.
- Designar servidores ou equipe responsável pela fiscalização e gestão do contrato de locação, conforme as normas de gestão de contratos estabelecidas.
- Implementar um plano de monitoramento contínuo para assegurar o cumprimento dos termos contratuais e a adequada conservação do imóvel.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

Considerando a natureza específica da contratação pretendida, que envolve a locação de um imóvel para funcionamento da Sede da Secretaria de Saúde da Prefeitura Municipal de Crateús, a não adoção do sistema de registro de preços se justifica pelos seguintes fatores:

- **Natureza Única do Objeto:** A contratação envolve a locação de um imóvel específico, situado na Rua Siqueira Campos nº 575, que atende às necessidades imediatas e específicas da Secretaria de Saúde, não se tratando de bens ou serviços passíveis de aquisição por múltiplos fornecedores.
- **Impossibilidade de Homogeneidade:** Diferentemente de bens ou serviços que podem ter características padronizadas e fornecidos de forma contínua por diversos fornecedores, a locação de um imóvel é um caso singular, sendo inviável a criação de uma ata de registro de preços para este fim.
- **Adequação às Condições Locais:** A escolha do imóvel foi determinada por suas especificidades estruturais e localização estratégica no município de Crateús, fatores que não podem ser replicados em outros imóveis ou localidades.
- **Fundamentação Legal:** Em conformidade com as diretrizes da Lei 14.133/2021, o sistema de registro de preços aplica-se principalmente a casos de aquisição de produtos ou serviços padronizados e de larga escala, o que não se aplica à presente contratação.
- **Ausência de Demanda por Diversificação ou Quantidade Variável:** A demanda por espaço para a Secretaria de Saúde é definida e não varia ao ponto de requerer ajustes frequentes ou registros múltiplos de preços.

Portanto, a não adoção do sistema de registro de preços se alinha à execução eficiente e específica do objetivo contratual, garantindo a adequação e direcionamento dos recursos públicos ao atendimento da demanda singular da Secretaria de Saúde.

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

De acordo com a Lei nº 14.133/2021, não será permitido que empresas participem deste processo de locação na forma de consórcio. Esta decisão é fundamentada nos princípios estabelecidos na própria Lei de Licitações e Contratos, que busca assegurar a racionalização do processo licitatório e a preservação do interesse público.

- 1. A participação em consórcio poderia comprometer a celeridade e a eficiência do processo de locação, considerando que esta modalidade exige procedimentos adicionais para comprovação de responsabilidades e competências das empresas envolvidas, conforme aspectos previsíveis nos artigos relacionados à formação de consórcios.
- 2. A opção por vedar consórcios também está alinhada com o interesse em evitar possíveis conflitos de interesse e garantir que todas as empresas concorram em igualdade de condições, assegurando a impessoalidade e a moralidade no processo, princípios indispensáveis em qualquer contratação pública.
- 3. A vedação de consórcios é compatível com a natureza do objeto da contratação

(locação de imóvel), que não demanda a complexidade técnica ou econômica que justificaria a formação de consórcios, conforme definido no art. 14 da Lei nº 14.133/2021.

- 4. Além disso, fomentar a participação individual de empresas pode garantir maior competitividade e economicidade, objetivos-chaves para a Administração Pública, podendo, inclusive, resultar em propostas mais vantajosas para o Município.

Portanto, a vedação à participação em consórcios neste processo licitatório é uma decisão que visa promover a transparência, a eficiência e a regularidade, aspectos fundamentais para a otimização dos recursos públicos e para o sucesso na contratação proposta.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Nesta seção, tratamos dos possíveis impactos ambientais decorrentes da locação do imóvel para o funcionamento da Secretaria de Saúde e as medidas a serem adotadas para mitigá-los, de acordo com os princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei 14.133/2021.

- **Consumo de Energia:** Devido ao uso intensivo de energia elétrica para iluminação, ar-condicionado e equipamentos de escritório, o impacto principal é o aumento na demanda de energia. Para mitigar, recomenda-se o uso de lâmpadas de LED, aparelhos com selos de eficiência energética e a instalação de sensores de presença para iluminação.
- **Geração de Resíduos:** A operação contínua das atividades pode resultar em acúmulo de resíduos sólidos (papel, plástico, lixo orgânico). De forma a mitigar, sugere-se implantar um programa de reciclagem e dar preferência ao uso de materiais biodegradáveis.
- **Uso de Água:** Considerando o uso regular de instalações hidráulicas, há um risco de desperdício. Medidas como a instalação de dispositivos de controle de fluxo em torneiras e descargas, bem como campanhas de conscientização para o uso eficiente da água, devem ser implantadas.
- **Ruído:** O funcionamento contínuo de equipamentos pode gerar níveis de ruído que impactam o ambiente. A implementação de isoladores acústicos e a manutenção regular de equipamentos são medidas recomendadas para controlar esse impacto.
- **Mobilidade Urbana:** O aumento no fluxo de pessoas e veículos na área pode causar engarrafamentos e aumentar a emissão de poluentes. Incentivar o uso de transporte público, bicicletas e caronas compartilhadas são estratégias para atenuar esses efeitos.

A adoção dessas medidas visa não apenas minimizar os impactos ambientais negativos, mas também promover um ambiente de trabalho mais sustentável e em conformidade com os princípios de desenvolvimento sustentável previstos na Lei de Licitações.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Com base na análise detalhada dos elementos apresentados no Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a locação do imóvel situado à Rua Siqueira Campos, nº 575, Pavimento Superior, no Bairro São Vicente, no Município de Crateús/CE, é uma contratação viável e razoável, alinhada com o interesse público conforme definido pela Lei 14.133/2021.

- A localização estratégica do imóvel facilita o acesso dos cidadãos e servidores, atendendo a um dos princípios fundamentais da lei, que é a eficiência no serviço público.
- A infraestrutura existente no imóvel e sua conformidade com as normas de acessibilidade asseguram a capacidade de atender adequadamente às funções administrativas da Secretaria de Saúde, respeitando o princípio da economicidade ao evitar a necessidade de reformas extensas.
- O valor da locação encontra-se compatível com o mercado local, conforme definido em laudo de vistoria técnico, atendendo ao disposto no Art. 23 da Lei 14.133 sobre a necessidade de compatibilidade com preços praticados no mercado.
- A modalidade de contratação por inexigibilidade é justificada pela ausência de competidores diretos com as mesmas características, assegurando também o cumprimento dos princípios de isonomia e justa competição previstos no Art. 11.

Portanto, a contratação proposta é apropriada e se configura como a melhor solução para acomodar o funcionamento da Secretaria de Saúde, promovendo economicidade e eficiência na utilização dos recursos públicos.

Crateús / CE, 21 de janeiro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

DAVI KELTON RODRIGUES LIMA
PRESIDENTE