

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº
0000920240723000360

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A contratação em questão visa a locação de um imóvel destinado ao funcionamento de uma Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) no Bairro Fátima I, município de Crateús-CE, com o objetivo de proporcionar serviços de saúde essenciais aos moradores desta localidade.

A necessidade de instalação de uma UAPS no Bairro Fátima I decorre da elevada demanda por serviços de saúde na região, a qual não é plenamente atendida pelas unidades de saúde existentes. A escassez de pontos de atendimento eficiente e a demora para obtenção de cuidados médicos primários têm impactado negativamente a saúde da população local. Além disso, a localização do bairro requer uma unidade de saúde que cubra as necessidades dos cidadãos, oferecendo serviços preventivos e de atendimento básico próximo de suas residências.

A UAPS desempenhará um papel crucial na descentralização dos serviços de saúde, permitindo a redução da sobrecarga nas demais unidades de saúde do município, ao mesmo tempo que melhora a acessibilidade dos habitantes a cuidados de saúde. Para atender a essa necessidade, o imóvel deve possuir características que o tornem adequado para a implantação da unidade, garantindo segurança, acessibilidade e funcionalidade, conforme delineado nos requisitos técnicos.

Ademais, a rápida locação de um imóvel bem posicionado permitirá a implementação ágil dos serviços de saúde que são indispensáveis ao bairro, forçando, assim, uma resposta rápida à urgente demanda por atendimento de saúde qualificada na região. A escolha do imóvel localizado na Rua Norberto Ferreira de Sousa nº 1182 já vem ao encontro dessa necessidade por preencher vários critérios técnicos e legais, eliminando maior a onerosidade a curto prazo para a administração pública.

Portanto, a contratação para a locação do imóvel almejado emerge como uma prioridade estratégica da Prefeitura Municipal de Crateús, visando ampliar a rede de atenção primária à saúde e contribuir significativamente para o melhoramento das condições de saúde dos moradores do Bairro Fátima I, promovendo assim o interesse público e a eficiência da gestão pública municipal em atender suas demandas básicas de saúde.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE	Waldyr Rilney Lima Carvalho

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A descrição dos requisitos da contratação abrange todos os critérios necessários e suficientes para a escolha da solução mais adequada à instalação da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) do Bairro Fátima I. Estes requisitos preveem a observância de critérios e práticas de sustentabilidade, conformidade com leis e regulamentações específicas, e a garantia de padrões mínimos de qualidade e desempenho. A seguir, especificamos os requisitos gerais, legais, de sustentabilidade e aqueles específicos da contratação.

Requisitos Gerais

- **Espaço Físico:** O imóvel deve possuir uma área mínima de 75,9 metros quadrados, distribuída em salas de recepção, consultórios médicos, sala de enfermagem, sala de vacinação, sala de procedimentos, sala de coleta, sanitários, sala de reuniões, área administrativa e espaço para armazenamento de materiais.
- **Acessibilidade:** O imóvel deve estar em conformidade com a legislação vigente sobre acessibilidade, incluindo rampas de acesso, corrimãos, portas largas e banheiros adaptados para pessoas com deficiência.
- **Infraestrutura:** O imóvel deve possuir instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado de conservação e funcionamento, além de sistema de ventilação adequada para garantir um ambiente confortável para pacientes e funcionários.
- **Localização:** Deve estar situado em área de fácil acesso mediante transporte público e particular, preferencialmente próximo a outras unidades de serviço público de saúde ou áreas residenciais densamente povoadas.
- **Segurança:** O imóvel deve dispor de medidas básicas de segurança, como extintores de incêndio apropriados e em quantidade suficiente, saídas de emergência devidamente sinalizadas e sistema de iluminação de emergência.
- **Conservação:** O imóvel deve apresentar boas condições de conservação e manutenção, sem infiltrações, mofo, rachaduras ou qualquer problema estrutural que possa comprometer a segurança e o bem-estar dos usuários.

Requisitos Legais

- **Documentação:** O imóvel deve possuir toda a documentação legal exigida, tais como alvará de funcionamento, "habite-se", e não deve possuir pendências legais ou estruturais que inviabilizem a sua utilização.
- **Regulamentação:** Conformidade com todas as normas regulamentares de saúde, segurança e acessibilidade.
- **Licenças:** Todos os licenciamentos necessários para a operação de uma unidade de saúde devem estar atualizados.

Requisitos de Sustentabilidade

- **Eficiência Energética:** O imóvel deve possuir sistemas de iluminação e climatização que promovam eficiência energética, preferencialmente com

utilização de lâmpadas LED e equipamentos com selo de eficiência energética.

- **Gestão de Resíduos:** O local deve oferecer condições adequadas para a gestão de resíduos sólidos, incluindo a separação e o descarte correto de resíduos hospitalares.
- **Consumo de Recursos:** Implementação de sistemas para reduzir o consumo de água e energia, tais como torneiras com temporizador, vasos sanitários de descarga dupla, entre outros.

Requisitos da Contratação

- **Período de Locação:** Contratação inicial pelo período de 12 meses, com possibilidade de renovação anual, conforme avaliação da administração.
- **Valor de Locação:** Estimativa inicial de valor de locação mensal em R\$ 2.000,00, conforme levantamento de mercado.
- **Cláusulas Contratuais:** O contrato deve incluir cláusulas que garantam a manutenção das condições estruturais e de conservação do imóvel durante todo o período de locação, bem como cláusulas de rescisão contratual compatíveis.

Os requisitos acima são considerados essenciais para a locação do imóvel destinado ao funcionamento da UAPS do Bairro Fátima I. A criteriosa observância desses requisitos garantirá a seleção de um imóvel que ofereça as condições necessárias de segurança, acessibilidade, infraestrutura e sustentabilidade, evitando assim especificações demasiadas que podem comprometer a competitividade do processo licitatório.

4. Levantamento de mercado

Para a elaboração do Estudo Técnico Preliminar relativo à locação de imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) do Bairro Fátima I, no Município de Crateús-CE, realizamos um levantamento de mercado com o objetivo de identificar as principais soluções disponíveis e avaliar a melhor opção para atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Crateús.

A seguir, listamos as principais soluções de contratação que foram consideradas:

- **Contratação direta com o fornecedor:** Consiste na locação do imóvel diretamente com o proprietário, mediante acordo de locação formalizado por contrato. Essa modalidade permite uma negociação direta dos termos e condições, incluindo o valor do aluguel, prazo de vigência e responsabilidades de ambas as partes.
- **Contratação através de terceirização:** Envolve a contratação de uma empresa intermediária especializada em gestão imobiliária, que ficaria responsável pela busca, seleção e administração do imóvel a ser locado. Nesse modelo, a empresa terceirizada atua como intermediária, gerenciando os aspectos operacionais da locação e a relação com o proprietário do imóvel.
- **Formas alternativas de contratação:** Considera-se a possibilidade de utilizar imóveis pertencentes a outras entidades públicas ou a celebração de parcerias público-privadas (PPPs) para viabilizar a locação e a adequação do imóvel às necessidades da unidade de saúde.

Após análise das opções disponíveis, avaliamos que a contratação direta com o fornecedor é a solução mais adequada para atender às necessidades específicas desta contratação, pelos seguintes motivos:

- **Transparência e Controle:** A contratação direta permite maior transparência e controle sobre os termos do contrato de locação, garantindo que todas as cláusulas atendam às necessidades e normas estabelecidas pela Prefeitura Municipal de Crateús.
- **Celeridade no Processo:** Negociações diretas tendem a ser mais ágeis, o que é importante diante da urgência de disponibilizar uma unidade de saúde apta a atender a população do Bairro Fátima I.
- **Redução de Custos:** A contratação direta com o proprietário do imóvel pode resultar em uma economia considerável, uma vez que elimina a necessidade de envolvimento de intermediários e seus respectivos custos de administração e gestão.
- **Adequação às Especificidades:** Permite que as adaptações e melhorias necessárias sejam discutidas e ajustadas diretamente com o proprietário, assegurando que o imóvel atenda todas as exigências sanitárias, de acessibilidade e de infraestrutura requeridas para o funcionamento da UAPS.

Diante dessas considerações, conclui-se que a contratação direta com o fornecedor é a opção mais viável e vantajosa para a locação do imóvel localizado na Rua Norberto Ferreira de Sousa, nº 1182, visando a instalação da Unidade de Atenção Primária à Saúde do Bairro Fátima I, no município de Crateús-CE.

5. Descrição da solução como um todo

A contratação de locação do imóvel situado na Rua Norberto Ferreira de Sousa nº 1182 para o funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) do Bairro Fátima I se mostra como a solução mais adequada e de maior interesse para a Administração Pública, considerando diversas análises de viabilidade técnica e econômica. Abaixo, detalhamos a solução e justificamos sua escolha:

- **Localização Estratégica:** O imóvel está localizado em uma área central e de fácil acesso no Bairro Fátima I, facilitando o acesso de usuários e profissionais de saúde, o que é vital para uma unidade de atenção primária.
- **Espaço Físico Adequado:** Com uma área de 75,9 metros quadrados, o imóvel possui dimensões compatíveis com as necessidades de uma UAPS, incluindo salas de recepção, consultórios médicos, sala de enfermagem, sala de vacinação, sala de procedimentos, sala de coleta, sanitários, sala de reuniões, área administrativa e espaço para armazenamento de materiais.
- **Infraestrutura Básica:** O imóvel já possui instalações elétricas e hidráulicas em bom estado de conservação, o que reduz tempo e custos associados a reformas e adaptações para o funcionamento da unidade de saúde, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021, que recomenda a escolha de soluções economicamente mais vantajosas (Art. 23).
- **Acessibilidade:** Está em conformidade com a legislação vigente sobre acessibilidade, dispondo de rampas de acesso, corrimãos, portas largas e banheiros adaptados para pessoas com deficiência.
- **Segurança:** Equipado com medidas básicas de segurança, como extintores de incêndio em quantidade suficiente, saídas de emergência sinalizadas e sistema de iluminação de emergência, garantindo a segurança dos usuários e dos profissionais da saúde.
- **Avaliação Sanitária e Legal:** O imóvel foi previamente avaliado quanto às

condições sanitárias e está apto para ser utilizado como unidade de saúde, com toda a documentação legal exigida (alvará de funcionamento, habite-se), conferindo segurança jurídica à contratação em conformidade com a Lei nº 14.133 (Art. 11).

- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A análise de mercado e técnica concluiu que o custo-benefício do imóvel satisfaz as necessidades da Administração, sendo a opção mais vantajosa em termos de economicidade e orçamento disponível, conforme disposto no Art. 18, §1º, inciso V da Lei nº 14.133.

Em consonância com os princípios da legalidade, economicidade e eficiência estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, a escolha do imóvel na Rua Norberto Ferreira de Sousa nº 1182 é justificada como a solução mais adequada e vantajosa para a instalação da UAPS do Bairro Fátima I. Esta solução permite um melhor aproveitamento dos recursos públicos, garantindo um espaço que atende a todos os requisitos técnicos e legais necessários para o pleno funcionamento de uma unidade de atenção primária à saúde.

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 FÁTIMA I - UAPS	12,000	Mês

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE ATENÇÃO PRIMÁRIA À SAÚDE DO BAIRRO FÁTIMA I - UAPS, SITUADO NA RUA NOBERTO FERREIRA DE SOUSA Nº 1182, 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 FÁTIMA I - UAPS	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 FÁTIMA I - UAPS, SITUADO NA RUA NOBERTO FERREIRA DE SOUSA Nº 1182, 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

No contexto da contratação para a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) do Bairro Fátima I, no município de Crateús-CE, a opção pelo não parcelamento da solução foi devidamente analisada e justificada com base nos seguintes critérios detalhados:

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** A locação de um imóvel é um objeto indivisível, não sendo possível dividir o contrato em partes sem comprometer a

funcionalidade e a operacionalidade da Unidade de Atenção Primária à Saúde. A divisão do objeto contratual inviabilizaria a prestação contínua e ininterrupta dos serviços de saúde destinados à população do bairro.

- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A divisão do contrato de locação não é técnica e economicamente viável. Um imóvel deve ser locado integralmente para garantir que todas as instalações necessárias estejam disponíveis em um único local. Qualquer tentativa de divisão do contrato acarretaria na perda de qualidade do atendimento e, conseqüentemente, na eficiência dos serviços prestados.
- **Economia de Escala:** O parcelamento não resultaria em economia de escala, pelo contrário, poderia elevar os custos operacionais e administrativos com a gestão de múltiplos contratos para diferentes partes do mesmo imóvel. O custo adicional superaria qualquer benefício potencial, tornando a solução menos eficiente em termos econômicos.
- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** No caso específico de locação de imóvel, o parcelamento não contribuiria para uma maior competitividade ou aproveitamento do mercado. Dada a indivisibilidade do objeto, a divisão não ampliaria o número de fornecedores competindo pelo contrato, nem traria benefícios em termos de preço ou condições contratuais.
- **Decisão pelo Não Parcelamento:** Optou-se pelo não parcelamento pois a divisão comprometeria significativamente a eficácia e a funcionalidade da UAPS. A fragmentação do contrato poderia prejudicar a integridade estrutural e operacional das instalações de saúde, fundamental para o atendimento adequado da população.
- **Análise do Mercado:** A análise do mercado imobiliário local mostrou que a prática de locação de imóveis para instalações de saúde demanda contratos unificados. A decisão pelo não parcelamento está alinhada às práticas do setor, onde a funcionalidade completa de um imóvel é fundamental para a prestação eficiente dos serviços.
- **Consideração de Lotes:** Embora a divisão em lotes possa ser considerada em aquisições de grande volume, no caso de locação de imóvel não é aplicável. A necessidade de um espaço contínuo e integrado para a UAPS impede qualquer forma de lotização ou fragmentação do contrato.
- **Documentação e Justificativas:** Este Estudo Técnico Preliminar documenta cada passo da análise e justifica a decisão de não parcelar o contrato com base em dados concretos do mercado, análises técnicas e avaliações econômicas. A transparência e a conformidade com as normativas vigentes foram asseguradas, documentando todas as etapas do processo decisório.

Em resumo, a decisão pelo não parcelamento da solução para a locação do imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde do Bairro Fátima I foi feita com base em análise criteriosa e criteriosa dos fatores técnicos, econômicos e de mercado, garantindo a eficiência e a eficácia do atendimento à população.

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 Fátima I está plenamente alinhada com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Crateús, contemplado no exercício financeiro de 2024.

Destaca-se que o Plano de Contratações Anual, conforme previsto no inciso V do caput do art. 12 da Lei nº 14.133/2021, visa racionalizar as contratações dos órgãos e entidades sob sua competência, garantindo alinhamento com o planejamento estratégico e as leis orçamentárias.

- O Plano de Contratações Anual da entidade estabeleceu a necessidade de melhorar a estrutura de saúde pública municipal, especialmente no Bairro Fátima I, devido à crescente demanda por serviços de atenção primária à saúde.
- A locação do imóvel em questão foi identificada como uma prioridade, uma vez que a instalação de uma UAPS neste local contribui significativamente para a descentralização dos serviços de saúde e amplia o acesso da população a cuidados de qualidade.
- Essa contratação atende aos objetivos estratégicos da administração municipal de expandir e melhorar os serviços de saúde, promovendo a eficiência dos recursos públicos e respondendo diretamente às necessidades da comunidade.
- Além disso, a contratação está compatível com as disposições das leis orçamentárias pertinentes, garantindo que os gastos estejam previstos e aprovados nas diretrizes orçamentárias do exercício.

Assim, reforçamos que a locação do imóvel para a UAPS do Bairro Fátima I está fundamentada no planejamento estratégico da Prefeitura Municipal de Crateús e contempla ações que visam a melhoria contínua dos serviços públicos ofertados, especialmente na área da saúde, em consonância com o Plano de Contratações Anual.

10. Resultados pretendidos

A locação do imóvel situado na Rua Norberto Ferreira de Sousa nº 1182, para o funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde do Bairro Fátima I (UAPS), tem como objetivos e resultados pretendidos os seguintes pontos:

- **Ampliação do Acesso aos Serviços de Saúde:** Proporcionar à população do Bairro Fátima I o acesso facilitado e contínuo a serviços de atenção primária à saúde, reduzindo as barreiras geográficas e promovendo a equidade no atendimento à saúde pública.
- **Melhoria na Qualidade dos Serviços Prestados:** Oferecer um ambiente adequado e estruturado para a realização de consultas, exames e procedimentos médicos, o que contribui para a elevação da qualidade dos serviços de saúde prestados aos cidadãos, conforme preceitos da Lei 14.133.
- **Eficiência e Eficácia no Atendimento:** Integrar a UAPS à rede municipal de saúde de Crateús-CE, otimizando os recursos disponíveis e aprimorando a eficácia na coordenação e continuidade do cuidado prestado aos pacientes.
- **Conformidade com Normas Sanitárias e de Acessibilidade:** Garantir que o espaço locado atenda todas as normas sanitárias, de segurança e de acessibilidade, proporcionando um ambiente seguro e apropriado tanto para os pacientes quanto para os profissionais de saúde, em conformidade com a jurisprudência estabelecida pela Lei 14.133.
- **Descentralização dos Serviços de Saúde:** Contribuir para a descentralização dos serviços de saúde, evitando a sobrecarga de outras unidades e melhorando a distribuição dos atendimentos, o que está em consonância com os princípios de eficiência e economicidade da Lei 14.133.

- **Melhoria nos Indicadores de Saúde:** Almejar um impacto positivo nos indicadores de saúde do bairro, tais como redução da incidência de doenças preveníveis, aumento da cobertura vacinal e melhoria no acompanhamento de doenças crônicas.
- **Impacto Social Positivo:** Favorecer o desenvolvimento social do Bairro Fátima I, através de um serviço de saúde mais acessível e eficaz, refletindo diretamente na qualidade de vida da população local.
- **Responsabilidade Fiscal e Transparência:** Assegurar que a contratação do imóvel siga os princípios de responsabilidade fiscal, transparência e legalidade conforme os preceitos constitucionais e as disposições da Lei 14.133, mantendo um processo de contratação íntegro e auditável.
- **Economia de Recursos:** Selecionar um imóvel que ofereça a melhor relação custo-benefício, maximizando o uso dos recursos públicos e minimizando os gastos com adaptações e reformas, conforme os parâmetros de economicidade definidos na Lei 14.133.

II. Providências a serem adotadas

Para assegurar que a locação e a utilização do imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) do Bairro Fátima I sejam realizadas de forma eficiente e em conformidade com as normas vigentes, as seguintes providências deverão ser adotadas:

1. **Vistorias e Inspeções Técnicas:**
 - Realizar vistorias técnicas detalhadas para verificar a conformidade do imóvel com os requisitos técnicos específicos da UAPS.
 - Elaborar relatórios técnicos das inspeções apontando eventuais necessidades de adequações e reparos.
 - Garantir que o imóvel possua as condições sanitárias adequadas para a instalação de uma unidade de saúde.
2. **Adequações de Infraestrutura:**
 - Providenciar a implementação de acessibilidade, como rampas, corrimãos, portas largas e banheiros adaptados para pessoas com deficiência.
 - Realizar melhorias na infraestrutura elétrica e hidráulica, caso necessário, para garantir a segurança e o funcionamento adequado dos equipamentos de saúde.
 - Assegurar a instalação de sistemas de ventilação e climatização eficientes para proporcionar conforto aos usuários.
3. **Documentação Legal:**
 - Obter e verificar toda a documentação legal exigida para o funcionamento do imóvel como unidade de saúde, incluindo alvará de funcionamento e habite-se.
 - Assegurar que o imóvel esteja em conformidade com todas as normativas e regulamentos de saúde pública.
4. **Contratação de Serviços:**
 - Efetuar a contratação de empresas especializadas para a realização das obras de adequação necessárias.
 - Contratar profissionais habilitados para a realização de vistorias técnicas e elaboração dos laudos periciais.
5. **Treinamento e Capacitação:**

- Promover a capacitação dos servidores e profissionais de saúde que atuam na UAPS, especialmente em relação às normas de saúde, segurança e atendimento ao público.
 - Realizar treinamentos específicos sobre os novos equipamentos e tecnologias a serem utilizados na unidade.
6. **Aquisição de Equipamentos:**
- Adquirir e instalar os equipamentos médicos e administrativos necessários ao pleno funcionamento da UAPS.
 - Garantir a manutenção periódica dos equipamentos para assegurar sua vida útil e eficiência.
7. **Segurança:**
- Instalar sistemas de segurança contra incêndio, incluindo extintores, sinalização de saídas de emergência e iluminação de emergência.
 - Implementar medidas de segurança patrimonial, como câmeras de vigilância e controle de acesso, para garantir a segurança dos usuários e funcionários.
8. **Comunicação e Divulgação:**
- Informar a comunidade local sobre a abertura da UAPS e os serviços que serão oferecidos.
 - Implementar canais de comunicação para feedback da população sobre a qualidade dos serviços prestados.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

A opção pela não adoção do sistema de registro de preços para a locação do imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) do Bairro Fátima I baseia-se em diversas considerações que visam atender aos princípios e disposições previstos na Lei nº 14.133/2021. A seguir, apresentamos as justificativas para essa escolha:

- **Natureza Única e Específica da Contratação:** A locação de um imóvel para o funcionamento de uma unidade de saúde é uma necessidade específica que não requer múltiplas contratações ou aquisições ao longo do tempo. O objeto da contratação é único e pontual, diferentemente de bens e serviços que exigem reposições frequentes.
- **Inexistência de Benefícios de Economia de Escala:** O sistema de registro de preços se justifica em contratos onde a quantidade e a repetição de itens ou serviços a serem adquiridos trazem benefícios em termos de economia de escala. No caso específico de locação de um imóvel, não há previsão de contratar múltiplos imóveis em condições semelhantes que justificariam o uso desse sistema.
- **Imóvel Específico para Atender às Demandas Locais:** A locação é direcionada a um imóvel específico que atende a todas as demandas necessárias para a unidade de saúde. Qualquer outro imóvel não necessariamente possuiria as características tão bem ajustadas às necessidades da UAPS, conforme descrito nos critérios técnicos previamente estipulados.
- **Urgência na Implementação da Unidade de Saúde:** Considerando a urgência em disponibilizar um espaço adequado para atender à crescente demanda de saúde no Bairro Fátima I, o processo de seleção por inexigibilidade de licitação proporciona maior celeridade à contratação. A utilização do registro de preços

poderia inibir essa agilidade, atrasando a prestação dos serviços essenciais à população.

- **Adequação às Condições Legais e de Mercado:** A adoção do registro de preços está condicionada à necessidade de múltiplas cotações de mercado e à previsão de compras futuras, o que não se aplica ao caso de locação de imóvel. Conforme artigo 23 da Lei nº 14.133/2021, os valores da contratação devem ser compatíveis com os praticados no mercado. Dada a singularidade e especificidade do imóvel localizado na Rua Norberto Ferreira de Sousa, nº 1182, não é prática viável buscar outros imóveis semelhantes, já que o levantamento inicial confirmou que este é o único que cumpre todas as exigências.
- **Conformidade com os Princípios da Nova Lei de Licitações:** A decisão pela não utilização do registro de preços segue os princípios da eficácia, economicidade e celeridade, assegurados pela Lei nº 14.133/2021. Ao optar por uma contratação específica e pontual, a Administração garante a melhor aplicação dos recursos públicos de maneira eficiente e tempestiva.

Em virtude dessas considerações e visando o melhor interesse público, optou-se pela modalidade de inexigibilidade eletrônica para a presente contratação, dispensando a adoção do sistema de registro de preços como medida de racionalidade administrativa e eficiência na prestação dos serviços de saúde.

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

A vedação da participação de empresas na forma de consórcio para a locação do imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) do Bairro Fátima I, na Rua Norberto Ferreira de Sousa nº 1182, em Crateús-CE, é justificada com base nas seguintes fundamentações, conforme a Lei 14.133/2021:

- **Implicações Legais:** Nos termos do art. 14 da Lei 14.133/2021, a participação em consórcio é vedada para determinadas situações específicas, como a locação de imóveis, onde a propriedade é indivisível e não permite a divisão de responsabilidades entre consorciadas. Esta vedação é reforçada pela necessidade de garantir a segurança jurídica e a legalidade da contratação.
- **Natureza do Objeto:** A locação de imóvel envolve responsabilidades continuadas que requerem a identificação clara e direta do locador responsável. A participação de consórcios pode complicar a gestão contratual, dificultando a resolução de possíveis conflitos e obrigações associadas à gestão do imóvel.
- **Planejamento e Eficiência:** A vedação promove maior eficiência na execução do contrato, uma vez que a administração municipal precisa lidar com apenas uma entidade jurídica diretamente responsável pelas obrigações contratuais, facilitando o processo de fiscalização e gestão. Isto está em consonância com os princípios do planejamento, eficiência e eficácia observados no art. 5º da Lei 14.133/2021.
- **Segurança Jurídica:** A vedação à participação em consórcios vislumbra uma maior segurança jurídica ao garantir que a responsabilidade sobre o imóvel esteja circunscrita a um único proprietário ou entidade locadora. Tal medida mitiga riscos de litígios e de divisão de responsabilidades que poderiam comprometer o atendimento contínuo da UAPS.
- **Risco e Inviabilidade Técnica:** A gestão de consórcios pode apresentar elevado risco de descontinuidade dos serviços e dificuldades na alocação de

responsabilidades específicas, o que torna essa modalidade inviável, especialmente em serviços críticos como a saúde pública. Segundo o art. 18, §1º, X, é necessário considerar os riscos que possam comprometer a boa execução contratual. Neste caso, os riscos associados ao consórcio são elevados demais.

- **Complexidade Administrativa:** A administração de um contrato de locação com consórcio poderia acarretar maior complexidade administrativa e controle mais rigoroso, exigindo mais tempo e recursos humanos. De acordo com o princípio da economicidade definido no art. 5º, a contratação deve buscar o uso racional e eficiente dos recursos públicos.

Portanto, com base nos dispositivos da Lei 14.133/2021 e considerando as especificidades e exigências do presente contrato, posiciona-se contra a participação de empresas na forma de consórcio para o objeto em questão, garantindo, assim, uma execução mais segura e eficiente da locação do imóvel.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

A locação de um imóvel para a instalação da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) do Bairro Fátima I na Rua Norberto Ferreira de Sousa nº 1182, no Município de Crateús-CE, deve considerar os possíveis impactos ambientais e adotar medidas mitigadoras necessárias. A seguir, são elencados os principais impactos ambientais identificados e respectivas medidas mitigadoras:

- **Impacto nas Emissões de Gases de Efeito Estufa:** A operação da UAPS pode aumentar o consumo de energia elétrica, resultando em maiores emissões de CO₂.
 - **Medidas Mitigadoras:** Investir em sistemas de energia solar fotovoltaica para reduzir a dependência de energia elétrica proveniente de fontes não renováveis e promover ações de eficiência energética, incluindo o uso de equipamentos e lâmpadas LED, entre outros.
- **Gerenciamento de Resíduos Sólidos:** O funcionamento da UAPS gerará resíduos sólidos, incluindo resíduos comuns, recicláveis e perigosos (resíduos de saúde).
 - **Medidas Mitigadoras:** Implementar um Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS) com foco na segregação correta dos resíduos, reciclagem e destinação adequada dos resíduos perigosos em conformidade com as normas da Anvisa e legislação vigente.
- **Poluição Hídrica:** A disposição inadequada de resíduos líquidos gerados pela unidade de saúde pode contaminar corpos d'água locais.
 - **Medidas Mitigadoras:** Assegurar a instalação e manutenção adequada de sistemas de esgoto e implementar um Programa de Gerenciamento de Efluentes Líquidos, incluindo a coleta separada de efluentes perigosos e seu devido tratamento antes da disposição final.
- **Consumo de Água:** O funcionamento diário da UAPS resultará no uso significativo de água, aumentando o consumo local.
 - **Medidas Mitigadoras:** Adotar tecnologias para a redução do consumo de água, como torneiras e sanitários com descarga econômica, sistemas de captação e reutilização de água da chuva para limpeza e irrigação dos jardins, e campanhas de conscientização para o uso racional da água entre os funcionários e usuários.
- **Poluição Sonora:** A operação da UAPS pode gerar ruídos que afetem

negativamente a comunidade local.

- **Medidas Mitigadoras:** Implementar medidas de controle de ruído, como isolamento acústico nas áreas de maior geração de ruídos, e manter os ruídos operacionais dentro dos níveis recomendados pela legislação ambiental.
- **Desenvolvimento Sustentável:** Promover práticas sustentáveis no funcionamento da UAPS para minimizar impactos ambientais e incentivar a responsabilidade social.
 - **Medidas Mitigadoras:** Adotar práticas sustentáveis no uso de materiais e recursos, como a preferência por materiais biodegradáveis, reciclados ou recicláveis e incentivar programas de educação ambiental junto aos funcionários e pacientes.

Consoante ao Art. 23 da Lei nº 14.133/2021, é imperativo que as estimativas dos impactos ambientais e as respectivas medidas de mitigação sejam compatíveis com padrões e normativas ambientais vigentes, assegurando a execução da contratação de maneira sustentável e legalmente adequada.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após análise detalhada e fundamentada no contexto apresentado, concluímos que a contratação por meio da locação do imóvel situado na Rua Norberto Ferreira de Sousa nº 1182, no Bairro Fátima I, é viável e razoável. Esta conclusão é embasada em critérios técnicos, econômicos e legais, conforme detalhado abaixo:

- **Interesse Público:** A contratação atende ao interesse público ao proporcionar acesso a serviços de saúde primária a uma população específica, alinhando-se com o princípio da economicidade estipulado no Art. 5º da Lei 14.133/2021.
- **Análise Técnica:** O imóvel cumpre todos os requisitos técnicos estabelecidos, como espaço físico adequado, acessibilidade, infraestrutura elétrica e hidráulica, segurança e conformidade legal. A disponibilidade de todos esses aspectos no imóvel demonstra a sua adequação para a instalação da UAPS.
- **Viabilidade Econômica:** A estimativa de valor de R\$ 2.000,00 mensais é compatível com o valor de mercado. Adicionalmente, a escolha evita custos adicionais e prolongamentos na instalação e adaptação de um novo imóvel, o que reforça a decisão pela economicidade, conforme disposto no Art. 23 da Lei 14.133/2021.
- **Necessidade Urgente de Serviço de Saúde:** Existe uma demanda crescente por serviços de atenção primária à saúde no Bairro Fátima I. A ausência de alternativas viáveis na região e o urgente atendimento à saúde da população local justificam a decisão pela locação imediata deste imóvel exclusivamente disponível e adequado.
- **Planejamento Estratégico:** A locação do imóvel está alinhada com o planejamento estratégico da Prefeitura Municipal de Crateús de ampliação e melhoria do atendimento à saúde, conforme previsto no Art. 18 da Lei 14.133/2021. A instalação da UAPS neste imóvel contribuirá significativamente para a rede de atenção à saúde da comunidade.
- **Aspectos Legais:** Foi observado o cumprimento de todos os requisitos legais para a contratação direta por inexigibilidade, conforme Art. 74, V, da Lei 14.133/2021. A modalidade está devidamente justificada pela ausência de outros imóveis que

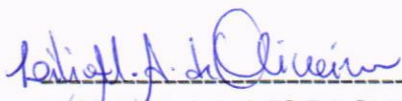
atendam às necessidades específicas, reiterando a conformidade com os ditames legais.

Avaliação Favorável: A análise técnica e econômica realizada pela equipe de planejamento ratificou a escolha como a mais vantajosa e apropriada para a administração pública, respeitando os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, eficiência e economicidade previstos na Lei 14.133/2021.

Considerando todos os fatores apresentados, posicionamo-nos favoravelmente à contratação do imóvel localizado na Rua Norberto Ferreira de Sousa nº 1182, para a instalação e funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde do Bairro Fátima I. A escolha se mostra racional e alinhada com os princípios e requisitos exigidos pela Lei 14.133/2021, sendo assim a opção mais adequada para atender às necessidades de saúde da população de Crateús-CE.

Crateús / CE, 25 de julho de 2024

EQUIPE DE PLANEJAMENTO:



LÍLIA MARIA ALVES DE OLIVEIRA
MEMBRO



DAVI KELTON RODRIGUES LIMA
MEMBRO

APROVADO POR:



PATRICIANA MESQUITA BRAGA
Ordenadora de Despesas