

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0003720240710000162

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A necessidade da contratação de um imóvel para o funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) na Rua 19 de Março, Bairro Campo Velho, no município de Crateús-CE, está fundamentada na demanda crescente por serviços de saúde primária na região. A instalação de uma unidade de saúde próxima aos moradores do Bairro Campo Velho objetiva solucionar o problema de acesso limitado a cuidados médicos básicos e preventivos, melhorando a qualidade de vida da população local.

A UAPS tem como função principal oferecer serviços de saúde essenciais como consultas médicas, atendimentos preventivos, vacinação, curativos, orientações sobre saúde pública e distribuição de medicamentos básicos. A disponibilização desses serviços em um local adequado, estrategicamente situado e acessível é de suma importância para garantir atendimento rápido e eficiente.

A escolha pela locação do imóvel, ao invés da construção de uma nova unidade, baseia-se na premissa de economicidade e de atendimento mais imediato às demandas da população. A utilização de um imóvel já existente, desde que adequado às necessidades específicas de uma unidade de saúde, permite a pronta instalação e início das atividades, economizando tempo e recursos que seriam despendidos em construções e reformas extensas.

Além disso, o Bairro Campo Velho é predominantemente residencial e possui uma carência significativa de serviços públicos de saúde acessíveis. Com a previsão do crescimento populacional na região, a instalação da UAPS contribuirá para a descentralização do atendimento de saúde no município de Crateús, proporcionando uma cobertura mais abrangente e próxima das residências dos cidadãos.

Em suma, a contratação visa atender uma demanda social urgente, promover a melhoria da saúde pública e assegurar o acesso igualitário aos serviços de saúde primária, seguindo os princípios de eficiência, economicidade e interesse público estabelecidos na Lei nº 14.133/2021.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAUDE	Waldyr Rilney Lima Carvalho

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A descrição dos requisitos da contratação é uma etapa fundamental para a escolha da solução mais adequada para a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS). Esses requisitos abrangem critérios e práticas de sustentabilidade, observadas as leis e regulamentações específicas, bem como padrões mínimos de qualidade e desempenho. A seguir, são apresentados os requisitos gerais, legais, de sustentabilidade e específicos da contratação:

Requisitos Gerais

- O imóvel deve ter uma localização estratégica e de fácil acesso pela Rua 19 de Março, Bairro Campo Velho, no município de Crateús-CE.
- Deve possuir área construída mínima de 62 metros quadrados para acomodar todas as atividades da UAPS.
- O imóvel precisa possuir estrutura elétrica, hidráulica e de telecomunicações em boas condições e adequadas ao funcionamento de uma unidade de saúde.
- Deve ter pelo menos 2 salas para realização de consultas e procedimentos, além de áreas para recepção, armazenamento de medicamentos e sanitários.
- Deve estar em condições de higiene e salubridade que atendam às exigências sanitárias para funcionamento de estabelecimentos de saúde.
- Preferencialmente, o imóvel deve ter estacionamento para veículos e bicicletário para facilitar o acesso dos usuários.
- O imóvel deve estar disponível para início imediato das atividades da UAPS.

Requisitos Legais

- O imóvel deve estar em conformidade com as normas de acessibilidade, incluindo rampas, banheiros adaptados e corredores largos.
- É fundamental que o imóvel possua documentação regularizada, incluindo certidões negativas de ônus.

Requisitos de Sustentabilidade

- O imóvel deve aplicar critérios de eficiência energética, buscando a redução do consumo de energia elétrica, preferencialmente com o uso de iluminação natural e lâmpadas de baixo consumo.
- Deve possuir sistemas de reaproveitamento de água, quando possível, para minimizar o desperdício.
- Materiais construtivos e de acabamento preferencialmente devem ser ecológicos e atóxicos, sempre que tecnicamente viável.
- Deve prever coleta seletiva de resíduos sólidos, facilitando a separação e reciclagem de materiais.

Requisitos da Contratação

- Deve haver um contrato de locação com a previsão de um período mínimo de 12 meses, com possibilidade de renovação.
- O valor da locação deve ser compatível com o valor de referência de R\$ 1.400,00

mensais, conforme levantamento de mercado realizado.

- O locador deve assegurar que o imóvel atenderá integralmente aos requisitos dispostos neste documento, sendo responsável por eventuais adaptações necessárias.
- No contrato, deverão constar cláusulas que assegurem a manutenção do imóvel em condições adequadas de uso durante o período de locação.

Em resumo, os requisitos necessários à contratação são especificados visando atender à necessidade da instalação da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) de forma eficiente e segura, sem criar obstáculos à competitividade da licitação. Todos os requisitos essenciais são estritamente necessários para garantir que o imóvel atenda às normas vigentes e propicie um ambiente adequado ao atendimento de saúde, focando na economicidade, sustentabilidade e qualidade dos serviços oferecidos à população.

4. Levantamento de mercado

- **Principais soluções de contratação:**

- **Contratação direta com o fornecedor:** Nesta modalidade, a administração pública pode alugar diretamente um imóvel adequado junto a proprietários privados ou imobiliárias. É a forma mais comum de obter imóveis para uso específico, como unidades de saúde.
- **Contratação através de terceirização:** Consiste na contratação de empresas especializadas em gestão de imóveis para que estas identifiquem, negociem e gerenciem o aluguel do imóvel em nome da administração pública. Essa modalidade pode envolver custos adicionais devido à intermediação.
- **Formas alternativas de contratação:** Inclui soluções como o uso de imóveis próprios da administração adaptados para a finalidade desejada, locação por intermédio de parcerias público-privadas (PPPs) ou de doações de uso de imóveis de outras entidades públicas, quando disponíveis e adequados.

- **Levantamento de mercado realizado:**

- Foi realizado um levantamento por meio de consultas a imobiliárias locais em Crateús-CE, especificamente no Bairro Campo Velho. Além disso, foram feitas consultas diretas com proprietários de imóveis comerciais e residenciais que podem atender às especificações técnicas necessárias para o funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS).
- A pesquisa de mercado demonstrou que há disponibilidade de imóveis na região que atendem aos requisitos estipulados, com valores de locação compatíveis com o valor de referência estabelecido de R\$ 1.400,00 mensais.

- **Avaliação da solução mais adequada:**

- Após avaliação das alternativas, concluiu-se que a **contratação direta com o fornecedor** é a solução mais adequada para esta situação. Isso se deve aos seguintes fatores:

- **Rapidez e eficiência:** A contratação direta permite a ocupação e o início das atividades da UAPS de forma mais imediata, sem a necessidade de processos intermediários ou complexidades associadas à terceirização ou PPPs.
- **Custo-benefício:** Evita-se custos adicionais de intermediação ou gestão terceirizada, sendo o valor de locação de R\$ 1.400,00 mensais compatível com o mercado e dentro do orçamento previsto.
- **Disponibilidade de imóveis:** O levantamento de mercado revelou uma oferta adequada de imóveis que atendem aos requisitos técnicos e legais para o funcionamento da UAPS, permitindo uma escolha segura e eficaz dentro da modalidade de contratação direta.

5. Descrição da solução como um todo

A locação do imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS), situado na Rua 19 de Março, Bairro Campo Velho, no município de Crateús-CE, é a solução que melhor atende às necessidades identificadas pela Prefeitura Municipal de Crateús. Esta solução foi cuidadosamente elaborada e está em conformidade com os princípios estabelecidos na Lei nº 14.133/2021, especialmente os princípios da economicidade, eficiência e interesse público. Seguem-se os fundamentos e as justificativas para a adoção desta solução:

- **Localização Estratégica:** O imóvel está localizado na Rua 19 de Março, Bairro Campo Velho. Esta localização é central e de fácil acesso para a população, favorecendo a prestação de serviços de saúde primária com eficiência e agilidade. A proximidade com os residentes do bairro potencializa o impacto positivo na saúde pública, atendendo diretamente ao interesse público.
- **Conformidade com Normas de Acessibilidade:** O imóvel possui todas as adaptações necessárias para atender às normas de acessibilidade, incluindo rampas de acesso, banheiros adaptados e corredores largos. Estas características são essenciais para garantir que todos os cidadãos, independentemente de suas limitações físicas, possam acessar os serviços de saúde com dignidade e conforto.
- **Infraestrutura Adequada:** O imóvel oferece uma área construída mínima de 62 metros quadrados, com estrutura elétrica, hidráulica e de telecomunicações em boas condições. Além disso, possui salas para consultas e procedimentos, recepção, área de armazenamento de medicamentos e sanitários adequados. Esta infraestrutura está em conformidade com as exigências sanitárias e garante um ambiente propício para a prestação de serviços de saúde de qualidade.
- **Condições de Higiene e Salubridade:** O imóvel está em condições adequadas de higiene e salubridade, atendendo às exigências sanitárias para o funcionamento de estabelecimentos de saúde. A manutenção de um ambiente limpo e seguro é fundamental para a prevenção de infecções e para a promoção da saúde da população.
- **Documentação Regularizada:** O imóvel possui toda a documentação regularizada, incluindo certidões negativas de ônus. Esta regularização é crucial

para assegurar a legalidade e segurança jurídica da contratação, conforme preconizado pela Lei nº 14.133/2021.

- **Economicidade:** A locação do imóvel, com valor de referência de R\$ 1.400,00 mensais, representa uma solução econômica em comparação com a construção ou aquisição de um novo imóvel. Esta medida atende ao princípio da economicidade, garantindo uma gestão eficiente dos recursos públicos.
- **Viabilidade Imediata:** O imóvel está disponível para início imediato das atividades da UAPS, permitindo que a população do Bairro Campo Velho tenha acesso rápido e contínuo aos serviços de atenção primária à saúde. A prontidão na disponibilidade do imóvel evita atrasos na prestação dos serviços de saúde essenciais para a comunidade.

Considerando a análise das alternativas disponíveis no mercado, a locação deste imóvel se mostrou a solução mais adequada para atender a demanda pública de maneira eficiente e econômica. A decisão está completamente alinhada com os princípios da Lei nº 14.133/2021, que preconiza a seleção das propostas mais vantajosas e o melhor aproveitamento dos recursos em todas as contratações públicas.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE ATENÇÃO PRIMÁRIA À SAÚDE - UAPS, SITUADO NA RUA 19 DE MARÇO, BAIRRO CAMPO VELHO, NO MUNICÍPIO DE CRATEÚS-CE.	12,000	Mês
Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE ATENÇÃO PRIMÁRIA À SAÚDE - UAPS, SITUADO NA RUA 19 DE MARÇO, BAIRRO CAMPO VELHO, NO MUNICÍPIO DE CRATEÚS-CE.			

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE ATENÇÃO PRIMÁRIA À SAÚDE - UAPS, SITUADO NA RUA 19 DE MARÇO, BAIRRO CAMPO VELHO, NO MUNICÍPIO DE CRATEÚS-CE.	12,000	Mês	1.400,00	16.800,00
Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE ATENÇÃO PRIMÁRIA À SAÚDE - UAPS, SITUADO NA RUA 19 DE MARÇO, BAIRRO CAMPO VELHO, 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\$ 16.800,00 (dezesesseis mil, oitocentos reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

A análise técnica e econômica do objeto de locação do imóvel destinado para o funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) na Rua 19 de Março, Bairro Campo Velho, no município de Crateús-CE, leva à decisão pelo não

parcelamento da presente contratação. A seguir, apresentamos uma justificativa detalhada para essa decisão, baseada nos princípios da Lei nº 14.133/2021 e nas necessidades específicas da Administração:

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** O objeto da licitação, que consiste na locação de um imóvel para abrigar uma unidade de saúde, não é tecnicamente divisível. A UAPS precisa ser instalada em um único local, que atenda todos os requisitos técnicos e funcionais estabelecidos, para garantir a continuidade e a eficácia dos serviços de saúde oferecidos à população.
- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A divisão do objeto em partes menores não é viável, técnica ou economicamente. Qualquer tentativa de locar áreas parciais para diferentes funções da UAPS resultaria em comprometimento da qualidade dos serviços prestados, além de aumentar a complexidade de gestão, logística e coordenação entre os espaços. A eficácia dos resultados dependem de uma unidade física completa e integrada.
- **Economia de Escala:** O parcelamento da locação do imóvel não proporcionaria nenhuma economia de escala. Pelo contrário, dividir o objeto poderia acarretar em custos adicionais, como a necessidade de múltiplos contratos, adaptações individuais para cada espaço locado e dificuldades logísticas, superando os benefícios potenciais da divisão.
- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** O parcelamento do objeto não aumentaria a competitividade nem proporcionaria um melhor aproveitamento do mercado. A locação de um imóvel adequado para a UAPS requer um único processo de contratação direcionado a garantir que o espaço atenda integralmente às exigências e padrões estabelecidos, não havendo múltiplos fornecedores para partes de um imóvel único.
- **Decisão pelo Não Parcelamento:** Concluímos que a divisão do objeto da contratação acarretaria prejuízos significativos, como a perda de economia de escala, o aumento de custos e impacto negativo na eficácia dos serviços de saúde. A contratação de um único imóvel completo é essencial para a funcionalidade sine qua non da UAPS, assegurando a melhor solução técnica e econômica.
- **Análise do Mercado:** A pesquisa de mercado realizada evidenciou que a prática usual no setor imobiliário em Crateús-CE, especialmente para locação de imóveis comerciais e de serviços, não suporta a divisão dos espaços para a finalidade específica de funcionamento de uma unidade de saúde. A decisão pelo não parcelamento, portanto, está alinhada com as práticas econômicas e operacionais do setor.
- **Consideração de Lotes:** A locação não envolve um grande volume de compras ou serviços que possa ser dividido em lotes. Em casos de aquisição de insumos ou equipamentos em grande quantidade, a divisão em lotes pode ser considerada, mas não é aplicável à contratação de um imóvel já pronto e adequado, visto que a locação de partes separadas não interessa ao escopo e necessidades da UAPS.
- **Documentação e Transparência:** A decisão pelo não parcelamento foi documentada com base em análises técnicas, econômicas e de mercado, garantindo a conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e a transparência necessária para processos licitatórios. Todos os passos de decisão foram registrados para

assegurar a clareza e a fiscalização posterior.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A locação do imóvel destinado para o funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS), situado na Rua 19 de Março, Bairro Campo Velho, no município de Crateús-CE, está em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Crateús, referente ao exercício financeiro de 2024. Este alinhamento é essencial para garantir que as contratações estejam de acordo com as prioridades e com o planejamento estratégico da Administração Pública.

- **Planejamento Estratégico:** A instalação de uma nova unidade de saúde no Bairro Campo Velho é uma meta delineada no planejamento estratégico da Prefeitura Municipal de Crateús, visando ampliar o acesso da população aos serviços de saúde primária, reduzir deslocamentos e melhorar a qualidade de vida dos moradores.
- **Adequação Orçamentária:** O processo de locação foi inserido no Plano de Contratações Anual com previsão orçamentária compatível com os limites financeiros da Prefeitura, garantindo que os recursos estejam disponíveis para a execução desta contratação sem comprometer outras áreas essenciais do município.
- **Sustentabilidade Fiscal:** Considerando o valor de referência para a locação mensal de R\$ 1.400,00, o gasto anual estimado é de R\$ 16.800,00. Este valor é compatível com o mercado local e está dentro dos parâmetros de economicidade, conforme levantamentos de mercado realizados, o que assegura a sustentabilidade fiscal e a otimização dos recursos públicos.
- **Impacto Social:** A inclusão desta contratação no Plano de Contratações Anual reforça o compromisso da Prefeitura Municipal de Crateús em atender às demandas sociais, principalmente em áreas com maior concentração residenciais como é o caso do bairro Campo Velho. A melhoria no atendimento médico local contribuirá significativamente para o bem-estar da comunidade.
- **Melhoria da Gestão:** A previsão desta contratação no Plano de Contratações Anual permite que a Administração realize um planejamento mais eficiente das ações e serviços contínuos, promovendo uma gestão previsível e organizada, o que facilita a fiscalização e gerenciamento das atividades municipais.

Portanto, a locação do imóvel destinado à UAPS está plenamente alinhada com o planejamento estratégico e orçamentário da Prefeitura Municipal de Crateús para o exercício financeiro de 2024, conforme previsto no Plano de Contratações Anual, garantindo que as políticas públicas sejam executadas de forma eficiente e eficaz.

10. Resultados pretendidos

Os resultados pretendidos com a locação do imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS), situado na Rua 19 de Março, Bairro Campo Velho, no município de Crateús-CE, estão alinhados aos princípios

estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021. A seguir, detalham-se os resultados esperados em termos de economicidade, melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis:

- **Economicidade:** A locação do imóvel visa proporcionar uma solução imediata e economicamente vantajosa, evitando os altos custos e prazos associados à construção ou aquisição de um novo imóvel. Essa medida está em consonância com o princípio da economicidade previsto na Lei nº 14.133/2021, que objetiva a utilização eficiente dos recursos públicos.
- **Melhor Aproveitamento dos Recursos Humanos:** A proximidade da UAPS com a comunidade local do Bairro Campo Velho otimizará a disponibilização e deslocamento dos profissionais de saúde, promovendo um atendimento mais ágil e eficaz. Este fator contribui para uma gestão mais eficiente das equipes, conforme orientação da Lei nº 14.133/2021 em relação ao aproveitamento competente dos recursos humanos.
- **Melhor Aproveitamento dos Recursos Materiais:** O uso de um imóvel já existente, pronto e adequado ao funcionamento de uma unidade de saúde, permitirá a imediata operação da UAPS. A utilização eficiente de infraestrutura já disponível evitará custos adicionais com obras e reformas, facilitando também a integração de serviços e o compartilhamento de equipamentos, em conformidade com as diretrizes de economicidade e melhor proveito dos recursos materiais da Lei nº 14.133/2021.
- **Melhor Aproveitamento dos Recursos Financeiros:** A locação de um imóvel por R\$ 1.400,00 mensais representa uma gestão econômica dos recursos financeiros, alinhando-se com os preços praticados no mercado local. A previsão de gastos anuais de R\$ 16.800,00 reflete uma solução financeira sustentável, atendendo ao princípio da economicidade conforme o estabelecido na Lei nº 14.133/2021.

Os resultados esperados consideram ainda os princípios da eficiência e do interesse público, previstos na Lei nº 14.133/2021, assegurando que a contratação do imóvel atenda de forma eficaz às necessidades da administração pública e da população local de Crateús-CE.

11. Providências a serem adotadas

Para garantir a efetiva execução da contratação do imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS), serão adotadas as seguintes providências:

1. **Conformidade Legal e Normativa:** Verificar o cumprimento das disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normativas aplicáveis à contratação pública, garantindo que todos os procedimentos burocráticos e legais estejam adequados e que a modalidade de licitação por inexigibilidade eletrônica esteja plenamente justificada.
2. **Controle Documental:** Reunir, organizar e analisar todos os documentos pertinentes à locação do imóvel, incluindo a documentação de regularidade do imóvel, certidões negativas, contratos preliminares, termos de referência e o

levantamento de mercado realizado. Garantir que toda a documentação seja assinada e datada pelos responsáveis.

3. **Verificação de Requisitos Técnicos:** Inspecionar o imóvel para garantir que ele atenda aos requisitos técnicos estabelecidos, tais como conformidade com normas de acessibilidade, condições de infraestrutura elétrica, hidráulica e de telecomunicações, além de higienização e salubridade adequadas.
4. **Negociação e Formalização do Contrato:** Realizar negociações com o proprietário do imóvel para concretização de cláusulas contratuais que atendam aos interesses da administração pública, incluindo valor de locação, vigência, condições de renovação e responsabilidades de ambas as partes.
5. **Publicação e Transparência:** Publicar os atos administrativos decorrentes da contratação no Diário Oficial do Município e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) para garantir a transparência e publicidade do processo.
6. **Plano de Adaptação e Adequações:** Elaborar um plano de adaptação do imóvel para as atividades da UAPS, incluindo eventuais reformas, adaptação dos espaços internos, instalação de equipamentos e mobiliário necessário. Estabelecer um cronograma detalhado de execução dessas tarefas.
7. **Designação de Equipe de Gestão e Fiscalização Contratual:** Designar uma equipe responsável pela gestão e fiscalização do contrato de locação, incluindo a verificação de conformidade das obrigações contratuais e administrativas, zelando pelo bom uso do espaço locado.
8. **Capacitação dos Agentes Públicos:** Prover capacitação específica para os agentes públicos envolvidos na fiscalização e gestão contratual, assegurando que eles possuam conhecimento adequado sobre as normas legais, técnicas e operacionais aplicáveis.
9. **Monitoramento e Avaliação de Desempenho:** Implementar um sistema de monitoramento contínuo e avaliação de desempenho do imóvel locado e das atividades implantadas, a fim de assegurar que os objetivos de economicidade e eficiência sejam alcançados. Realizar avaliações periódicas com relatórios de conformidade e desempenho.
10. **Providências Finais:** Após as adequações e início das atividades, assegurar o cumprimento de todas as normas e regulamentos sanitários, promovendo auditorias e revisões regulares para garantir a qualidade e segurança dos serviços prestados na UAPS.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

Para a contratação de locação de imóvel destinado para o funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) situado na Rua 19 de Março, Bairro Campo Velho, no município de Crateús-CE, foi realizada uma criteriosa análise quanto à adoção do sistema de registro de preços. Após essa avaliação, concluímos que a adoção desse sistema não é adequada para esta contratação específica. Seguem as justificativas fundamentadas na Lei nº 14.133/2021:

- **Natureza do Objeto:** O objeto da contratação é a locação de um imóvel específico, cuja especificidade e localização são intrínsecas ao propósito da contratação. Assim, não se trata de um bem ou serviço que possa ser padronizado ou replicado em diversas unidades. A finalidade é a utilização de um imóvel particular que atenda às necessidades específicas da UAPS no Bairro Campo Velho. A Lei nº 14.133/2021, em seu artigo 85, impõe restrições à utilização de registro de preços para objetos que não possuem projeto padronizado e complexidade técnica e operacional.
- **Características da Locação:** A locação de imóveis envolve aspectos peculiares, como a localização geográfica, o estado de conservação, a infraestrutura disponível e a adequação às exigências de acessibilidade e normas sanitárias. Esses fatores não são compatíveis com o princípio do registro de preços, que visa a atender demandas que podem ser previsíveis e padronizadas, conforme o artigo 85, inciso I, da lei supracitada.
- **Demanda Específica e Única:** A necessidade de locação é pontual e específica para a instalação de uma unidade de saúde em uma localização determinada. O artigo 82 da Lei nº 14.133/2021 enfatiza que o registro de preços é adequado para demandas recorrentes e que exigem quantitativos pré-definidos, o que não se aplica neste caso, uma vez que a necessidade de locação de um imóvel é individualizada.
- **Celeridade no Atendimento:** A urgência em atender a demanda da saúde pública e proporcionar um atendimento de qualidade à população do Bairro Campo Velho faz com que a espera e os procedimentos inerentes ao sistema de registro de preços não sejam viáveis. A contratação direta visa a eliminar demoras que poderiam prejudicar o imediato início das atividades da UAPS, em consonância com os princípios da celeridade e eficiência previstos no artigo 5º da Lei de Licitações.
- **Adaptação às Especificidades Locais:** Cada imóvel possui suas particularidades e a escolha do imóvel ideal deve estar alinhada às especificidades locais, que devem ser atendidas de maneira singular. O sistema de registro de preços, conforme o artigo 26 e seus incisos, não se mostra flexível para acomodar essas especificidades individuais.

Dessa forma, a não adoção do sistema de registro de preços se fundamenta na incompatibilidade estrutural e funcional dessa modalidade com a natureza da demanda apresentada. A escolha pela contratação direta visa assegurar a adequação do imóvel às necessidades da UAPS, valorizando a economicidade, eficiência e celeridade na prestação do serviço de saúde pública, conforme estabelecido nos artigos 5º e 85 da Lei nº 14.133/2021.

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

A participação de empresas na forma de consórcio em processos licitatórios pode trazer benefícios como o somatório de competências técnicas e financeiras. Contudo, para o caso específico da locação do imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) em Crateús-CE, adota-se a vedação da participação de empresas na forma de consórcio, justificando-se pelas seguintes

razões:

1. **Princípio da celeridade:** Conforme o art. 5º da Lei nº 14.133/2021, a celeridade é um dos princípios que deve ser observado na aplicação dos processos licitatórios. A formação e gestão de consórcios podem atrasar a contratação e, conseqüentemente, o início das atividades da UAPS, prejudicando a população local que necessita de serviços de saúde de forma imediata.
2. **Complexidade operacional:** A gestão de um contrato firmado com um consórcio demanda maior complexidade administrativa. Isso inclui a necessidade de coordenação entre diferentes empresas, o que pode gerar dificuldades adicionais na fiscalização e gestão do contrato, comprometendo a eficiência e eficácia na execução do objeto contratado.
3. **Responsabilidade solidária:** O art. 15, inciso V da Lei nº 14.133/2021, estabelece a responsabilidade solidária dos integrantes do consórcio pelos atos praticados. Embora isso possa parecer uma vantagem, a prática demonstra que a responsabilidade solidária pode gerar litígios e dificuldades em identificar e acionar de forma prática o responsável por eventuais descumprimentos contratuais, aumentando o risco de atrasos na prestação dos serviços e de prejuízos à Administração Pública.
4. **Capacidade do mercado local:** O levantamento de mercado realizado revelou que, no município de Crateús-CE, há disponibilidade de imóveis adequados e compatíveis com o perfil necessário para a UAPS que podem ser locados diretamente de proprietários individuais ou empresas sem a necessidade de consórcio. A exclusividade da contratação por um único fornecedor simplifica os processos de negociação e gestão contratual.
5. **Critérios de seleção de propostas:** A vedação do consórcio permite que a seleção da proposta vencedora seja baseada diretamente na aptidão individual de cada fornecedora, conforme previsto no art. 11, inciso I da Lei nº 14.133/2021, assegurando a escolha mais vantajosa para a Administração Pública, com menor risco de sobrepreço ou superfaturamento.

Dessa forma, opta-se pela vedação da participação de empresas na forma de consórcio para a locação do imóvel destinado ao funcionamento da UAPS na Rua 19 de Março, Bairro Campo Velho, Crateús-CE, sustentando-se essa decisão nos princípios de celeridade, eficiência, economicidade e redução de riscos, conforme os dispositivos da Lei nº 14.133/2021.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

O processo de locação do imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) na Rua 19 de Março, Bairro Campo Velho, no município de Crateús-CE, envolve a consideração de possíveis impactos ambientais associados às atividades que serão desenvolvidas. Tendo em vista os princípios da legalidade, eficiência e sustentabilidade previstos na Lei nº 14.133/2021, este estudo reconhece e apresenta ações mitigadoras para os seguintes impactos:

1. **Geração de Resíduos Sólidos**

Impacto: A UAPS gerará resíduos sólidos comuns e resíduos de serviços de saúde (RSS), que podem causar contaminação ambiental e sanitária se não forem gerenciados corretamente.

Medidas Mitigadoras:

- Implementação de um Plano de Gerenciamento de Resíduos de Serviços de Saúde (PGRSS), com segregação, acondicionamento, coleta, transporte e destinação final adequados.
- Contratação de empresa especializada para a coleta e tratamento de RSS.
- Educação e treinamento dos funcionários sobre práticas de manejo de resíduos.

2. Consumo de Recursos Naturais

Impacto: O consumo de água e energia elétrica na UAPS pode levar à sobrecarga nos sistemas públicos e ao uso ineficiente de recursos naturais.

Medidas Mitigadoras:

- Instalação de dispositivos de economia de água, como torneiras com temporizador e descargas de duplo fluxo.
- Uso de iluminação LED e sensores de presença para reduzir o consumo de energia.
- Monitoramento regular do consumo de água e energia para identificar e corrigir desperdícios.

3. Emissão de Poluentes Atmosféricos

Impacto: A operação da UAPS pode gerar emissões atmosféricas provenientes de veículos de transporte e de equipamentos utilizados na prestação de serviços.

Medidas Mitigadoras:

- Promoção do uso de transporte coletivo, bicicletas e caminhada entre os funcionários.
- Manutenção regular de veículos e equipamentos para garantir a eficiência e a redução de emissões.
- Adoção de práticas de teletrabalho e teleconsulta para minimizar deslocamentos desnecessários.

4. Ruído

Impacto: Atividades operacionais e a circulação de pessoas e veículos podem aumentar os níveis de ruído na área residencial do Bairro Campo Velho.

Medidas Mitigadoras:

- Instalação de janelas acústicas e portas com vedação adequada para reduzir o ruído interno e externo.
- Planejamento das atividades de maneira a minimizar operações ruidosas em horários de menor impacto para a comunidade.

A adoção das medidas mitigadoras acima descritas visa garantir que a locação e operação do imóvel para a UAPS sejam realizadas de forma sustentável, minimizando impactos ambientais e promovendo o uso eficiente dos recursos disponíveis, em conformidade com os princípios estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após a análise detalhada dos fatores técnicos, econômicos, jurídicos e operacionais envolvidos na locação do imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS), situado na Rua 19 de Março, Bairro Campo Velho, no município de Crateús-CE, conclui-se que a contratação é viável e razoável, considerando os seguintes aspectos fundamentais:

1. **Conformidade com a Lei 14.133/2021:** A contratação atende plenamente aos requisitos estabelecidos pela Lei 14.133/2021, seguindo os princípios da legalidade, economicidade e eficiência, conforme disposto nos artigos 5º e 18. A modalidade de contratação por inexigibilidade eletrônica está devidamente fundamentada no art. 74, V, da referida lei.
2. **Interesse Público:** A locação do imóvel está alinhada com os interesses públicos de fornecer assistência básica de saúde à população, garantindo que os serviços de atenção primária sejam acessíveis e de qualidade. A localização estratégica do imóvel contribuirá significativamente para a melhoria da saúde pública no bairro Campo Velho e região.
3. **Economicidade:** O valor de referência de R\$ 1.400,00 mensais para a locação está de acordo com os preços praticados no mercado, conforme a pesquisa de mercado realizada. A opção pela locação, ao invés da construção ou aquisição de um novo imóvel, representa uma decisão econômica, permitindo uma gestão eficiente dos recursos públicos, conforme preconizado no art. 23.
4. **Eficiência Operacional:** O imóvel atende a todas as especificações técnicas detalhadas necessárias para o funcionamento adequado da UAPS, incluindo normas de acessibilidade, estrutura elétrica, hidráulica, telecomunicações, entre outros. Este aspecto garante que a unidade de saúde possa iniciar suas operações de forma imediata e eficaz, minimizando interrupções e atrasos, conforme descrito no inciso VI do art. 18.
5. **Impacto na Comunidade:** A instalação da UAPS no bairro Campo Velho proporciona um benefício direto à população local, melhorando o acesso a serviços essenciais de saúde e contribuindo para a promoção da saúde e bem-estar da comunidade. A proximidade com os residentes facilita a utilização dos serviços oferecidos pela unidade de saúde.
6. **Aspectos Jurídicos e Administrativos:** A locação do imóvel estará respaldada por um contrato formal, com cláusulas que garantem a regularidade da documentação do imóvel e preveem um período mínimo de locação de 12 meses, com possibilidade de renovação. Este contrato é elaborado conforme os princípios da Lei 14.133/2021, garantindo segurança jurídica e transparência no processo.
7. **Planejamento Estratégico:** A contratação está alinhada com o planejamento estratégico da Prefeitura Municipal de Crateús, que visa melhorar a infraestrutura de saúde e ampliar os serviços de atenção primária no município. Esta ação está em conformidade com o plano de contratações anual e com as leis orçamentárias vigentes.
8. **Viabilidade Técnica:** O imóvel atende todas as exigências técnicas e estruturais necessárias, incluindo acessibilidade, higiene, salubridade, e adequação às normas sanitárias. A prontidão operacional do imóvel reduz a necessidade de investimentos adicionais e adaptações, possibilitando uma implementação

rápida e eficiente das atividades da UAPS.

Com base nos pontos acima, é evidente que a contratação do imóvel para a instalação da UAPS é uma solução viável e razoável, que atende aos princípios da Lei 14.133/2021 e promove o interesse público, a economicidade e a eficiência. Portanto, esta contratação é recomendada e apoia os objetivos estratégicos e operacionais da administração pública municipal de Crateús.

Crateús / CE, 5 de agosto de 2024

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

LILIA MARIA ALVES DE OLIVEIRA
PRESIDENTE

DAVI KELTON RODRIGUES LIMA
MEMBRO