

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0000520250212000146

### 1. Descrição da Necessidade da Contratação

A locação do imóvel destinado ao funcionamento da sede da Secretaria de Saúde do Município de Baixo - CE é essencial para assegurar a prestação de serviços de saúde pública com qualidade e eficiência. Atualmente, a Secretaria opera em condições que não atendem às necessidades adequadas devido a limitações de espaço e infraestrutura, impactando negativamente o atendimento à população.

Os principais problemas a serem resolvidos são:

- Garantir um espaço adequado que acomode todas as atividades da Secretaria, incluindo áreas de atendimento ao público, salas administrativas e espaço para armazenamento, evitando superlotação e desorganização.
- Assegurar que o novo local esteja em conformidade com os padrões de acessibilidade, permitindo o acesso facilitado a pessoas com mobilidade reduzida.
- Proporcionar um ambiente seguro, com infraestrutura que suporte adequadamente as operações da Secretaria, incluindo sistemas elétricos e hidráulicos funcionais, além de medidas de segurança como alarme e vigilância.
- Facilitar o acesso da população à nova sede através de uma localização estratégica e central.

A solução proposta busca, portanto, alinhamento com o interesse público, promovendo um ambiente de trabalho eficiente e seguro para os servidores, ao mesmo tempo que melhora o atendimento oferecido à comunidade. Esta iniciativa está em consonância com os princípios da economicidade e do aproveitamento eficaz dos recursos públicos, conforme preconizado pela Lei 14.133/2021.

### 2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria de Saude	ANALIA DAS DORES FERREIRA FERNANDES

### 3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A descrição dos requisitos da contratação para a locação do imóvel destinado ao

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO  
ESTADO DO CEARÁ

funcionamento da sede da Secretaria de Saúde do Município de Baixo - CE é fundamentada na necessidade de garantir que a escolha do imóvel atenda todos os critérios essenciais ao pleno desenvolvimento das atividades do órgão. A contratação deve observar as leis e regulamentações específicas, incluir práticas de sustentabilidade e garantir padrões mínimos de qualidade e desempenho.

- **Requisitos Gerais:**

- Localização central ou de fácil acesso na cidade de Baixo, garantindo conveniência para servidores e público em geral.
- Espaço físico adequado para as operações administrativas, atendimento ao público e armazenamento de materiais.

- **Requisitos Legais:**

- Conformidade com as normas de acessibilidade vigentes.
- Instalações elétricas e hidráulicas em conformidade com as normas de segurança.

- **Requisitos de Sustentabilidade:**

- Preferência por imóveis que disponham de soluções de construção sustentável ou eficiência energética.
- Mecanismos para gestão adequada de resíduos e incentivo à reciclagem no local.

- **Requisitos da Contratação:**

- Condições de infraestrutura adequadas, sem necessidade de reformas significativas.
- Sistemas de segurança instalados, como alarmes e câmeras de vigilância.
- Possibilidade de instalação de sistemas de climatização ou já climatizado.
- Disponibilidade de estacionamento ou proximidade a áreas com estacionamento.

Os requisitos definidos visam assegurar que a contratação de imóvel atenda à necessidade especificada de modo a não comprometer o caráter competitivo da licitação, focando em critérios que são essenciais para o adequado funcionamento da Secretaria de Saúde, evitando especificações que possam restringir a concorrência ou elevar os custos injustificadamente.

#### 4. Levantamento de mercado

- **Soluções de Contratação:**

- Contratação direta com o proprietário do imóvel, seguindo as diretrizes de inexigibilidade de licitação, conforme previsto na Lei 14.133/2021.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO  
ESTADO DO CEARÁ

- Locação de imóvel via intermediários ou imobiliárias, que muitas vezes apresentam uma maior variedade de opções e podem oferecer suporte especializado na negociação e gestão do contrato.
- Utilização de imóveis próprios ou de outros órgãos públicos, que poderiam ser adaptados para uso pela Secretaria de Saúde, evitando custos de locação.
- Consideração por possíveis parcerias público-privadas (PPPs) que permitam a utilização de imóveis através de concessões ou arrendamentos.

- **Avaliação e Escolha da Solução Mais Adequada:**

A solução mais adequada para atender as necessidades de locação de imóvel para a sede da Secretaria de Saúde do Município de Baixo - CE é a contratação direta com o proprietário do imóvel. Essa modalidade se justifica pela especificidade e localização estratégica do imóvel identificado, que atende os critérios técnicos e de infraestrutura necessários ao funcionamento das atividades administrativas e de atendimento da Secretaria. A locação direta permite uma agilidade maior na formalização do contrato e a ocupação do imóvel em condições previamente estabelecidas. Ademais, o imóvel situado na Rua Professora Maria Nilda Brasil, s/n, Centro, possui as características necessárias para o bom desempenho das funções da Secretaria, como acessibilidade, infraestrutura de segurança e condições de espaço adequadas, além de estar alinhado com o valor de mercado estabelecido na pesquisa prévia.

## 5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para a locação do imóvel destinado ao funcionamento da sede da Secretaria de Saúde do Município de Baixo - CE envolve a escolha de um imóvel que atenda a uma série de requisitos técnicos e locacionais indispensáveis para o adequado desenvolvimento das atividades administrativas e de atendimento ao público.

- **Localização:** O imóvel está situado na Rua Professora Maria Nilda Brasil, s/n, no centro da cidade, uma área estratégica que facilita o acesso da população e de colaboradores, atendendo plenamente à necessidade de proximidade a outros serviços essenciais.
- **Espaço Físico:** Possui o espaço adequado para acomodar todas as funções da Secretaria com eficiência, incluindo a recepção do público, áreas administrativas, e espaços para reuniões e armazenamento.
- **Infraestrutura:** Antes da locação, será garantido que o imóvel está em boas condições estruturais, elétricas e hidráulicas, assegurando um ambiente seguro e funcional, de acordo com as exigências técnicas necessárias para o funcionamento da Secretaria.
- **Acessibilidade e Segurança:** As instalações são acessíveis para pessoas com mobilidade reduzida, conforme normativas vigentes, e a segurança é reforçada com sistemas de alarme e vigilância, protegendo a integridade de funcionários e

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXIO  
ESTADO DO CEARÁ

cidadãos.

- **Custo-Benefício:** A locação foi definida como a solução mais econômica e eficiente após análise de mercado, com o valor de R\$ 2.000,00 mensais, compatível com os preços médios da região, representando uma excelente relação custo-benefício quando comparado a soluções concorrentes.
- **Sustentabilidade:** Considerações ambientais foram incorporadas, com previsão de baixo consumo de energia e possibilidade de implementação de medidas de sustentabilidade, alinhando-se às diretrizes de desenvolvimento sustentável.

Após análise das opções disponíveis no mercado local, concluiu-se que a locação do referido imóvel representa a solução mais adequada para a necessidade da administração pública, promovendo eficiência e acessibilidade ao serviço de saúde do município de Baixo, solidamente alinhada com o interesse público e as diretrizes estabelecidas pela Lei 14.133/2021.

## 6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOVCAÇÃO DE IMÓVEL - SECRETARIA DE SAÚDE	12,000	Mês
Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA PROFESSORA MARIA NILDA BRASIL, S/N, CENTRO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE BBAIXIO - CE.			

## 7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOVCAÇÃO DE IMÓVEL - SECRETARIA DE SAÚDE	12,000	Mês	2.000,00	24.000,00
Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA PROFESSORA MARIA NILDA BRASIL, S/N, CENTRO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE BBAIXIO - 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

Neste processo, decidiu-se pelo parcelamento do objeto de locação do imóvel destinado ao funcionamento da Sede da Secretaria de Saúde do Município de Baixo - CE, conforme estabelecido na Lei nº 14.133/2021. A seguir, apresentamos as justificativas para essa decisão:

1. **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** Verificou-se que o objeto da licitação, sendo a locação de um imóvel específico, apresenta características indivisíveis para efeitos de locação mensal do espaço, uma vez que se refere a um único contrato de localização.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXIO  
ESTADO DO CEARÁ

2. **Viabilidade Técnica e Econômica:** A análise demonstrou que a divisão do objeto para efeitos de locação de um imóvel não comprometeria a sua funcionalidade. No entanto, a locação é conceitualmente indivisível. O parcelamento se refere, aqui, ao pagamento mensal ao longo de 12 meses.
3. **Economia de Escala:** O parcelamento no contexto de locação se refere aos pagamentos mensais, o que não impacta em economia de escala diretamente na aquisição, mas mantém a sustentabilidade financeira ao longo do exercício fiscal.
4. **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** A possibilidade de pagamento mensal incentiva a participação de mais fornecedores, permitindo uma distribuição melhorada do recurso orçamentário ao longo do tempo e respeitando a capacidade financeira da Administração.
5. **Decisão pelo Sim ao Parcelamento:** Optou-se pelo parcelamento dos pagamentos como forma de assegurar a sustentabilidade econômica da contratação ao longo do prazo de um ano, além de permitir uma melhor gestão do orçamento público disponível.
6. **Análise do Mercado:** O parcelamento em pagamentos mensais está alinhado com as práticas de mercado de locações comerciais, facilitando o cumprimento das obrigações financeiras sem sobrecarregar o orçamento em um único desembolso.
7. **Consideração de Lotes:** Embora a locação em si não seja dividida em lotes, a estrutura de pagamento considera um planejamento em meses, possibilitando uma gestão fiscal coerente com as práticas de administração pública.

Com base nas análises e justificativas apresentadas, o parcelamento da locação em pagamentos mensais está em conformidade com os princípios da legalidade e transparência, garantindo o alinhamento com as normativas vigentes e a sustentabilidade financeira do município.

## 9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

1. A locação do imóvel para o funcionamento da Sede da Secretaria de Saúde do Município de Baixo - CE está em plena conformidade com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Baixo para o exercício financeiro de 2025.
2. Este processo de contratação foi previsto e planejado dentro do referido plano, demonstrando o compromisso da entidade em cumprir com suas metas de otimização do atendimento à saúde pública e a eficiência na gestão dos serviços prestados à população.
3. A escolha estratégica da localização, associada aos critérios técnicos estabelecidos, garante que as diretrizes de planejamento anual sejam respeitadas, promovendo, assim, melhorias significativas no acesso e na qualidade dos serviços de saúde ofertados.
4. Este alinhamento reafirma o compromisso da Secretaria de Saúde em atender às demandas previstas, assegurando que todas as ações, inclusive a locação deste imóvel, sejam direcionadas ao fortalecimento das políticas públicas de saúde do município.

## 10. Resultados pretendidos

Este Estudo Técnico Preliminar visa alcançar os seguintes resultados com a contratação da locação do imóvel destinado ao funcionamento da Sede da Secretaria de Saúde do Município de Baixo - CE:

- 1. **Melhoria na Acessibilidade e Eficiência:** Assegurar que a nova sede da Secretaria de Saúde esteja estrategicamente localizada para proporcionar fácil acesso aos cidadãos, melhorando significativamente a eficiência dos serviços prestados à comunidade.
- 2. **Otimização dos Recursos Públicos:** Garantir que a locação do imóvel seja financeiramente vantajosa, respeitando os limites orçamentários e promovendo a economicidade na utilização dos recursos públicos.
- 3. **Adequação às Normas e Regulamentações:** Assegurar que o imóvel atenda a todas as normas técnicas e regulamentações vigentes, incluindo normas de saúde e segurança, acessibilidade e infraestrutura, para um funcionamento adequado da Secretaria de Saúde.
- 4. **Incremento da Segurança:** Prover um ambiente seguro e protegido para funcionários e visitantes, através da implementação de sistemas de segurança eficientes, como câmeras de vigilância e alarmes.
- 5. **Conservação e Sustentabilidade:** Promover práticas de sustentabilidade no uso do imóvel, incluindo estratégias para redução de consumo energético e gestão adequada de resíduos, contribuindo para a proteção ambiental.

## 11. Providências a serem adotadas

Para a efetivação da contratação da locação do imóvel destinado ao funcionamento da Sede da Secretaria de Saúde do Município de Baixo - CE, diversas providências precisam ser adotadas de forma a garantir a conformidade legal e a eficácia do processo administrativo. As etapas incluem:

- 1. Designação de equipe técnica: Nomeação de uma equipe especializada para conduzir o processo de locação, assegurando que todos os requisitos legais e técnicos sejam atendidos.
- 2. Análise jurídica prévia: Revisão das condições contratuais por parte do setor jurídico para garantir a adequação às normas e legislações vigentes, incluindo a Lei nº 14.133/2021.
- 3. Inspeção e avaliação do imóvel: Realização de uma vistoria técnica do imóvel para verificar se ele atende a todos os critérios e requisitos previamente estabelecidos.
- 4. Elaboração do contrato de locação: Desenvolvimento do contrato de locação com especificações detalhadas sobre o uso, condições de pagamento e manutenção do imóvel.
- 5. Publicidade do ato administrativo: Divulgação do processo e das decisões relativas à locação, assegurando transparência e acesso público às informações.
- 6. Capacitação de servidores: Programação de treinamentos para gestores e



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXIO  
ESTADO DO CEARÁ

servidores responsáveis pela administração da nova sede, garantindo familiaridade com as instalações e procedimentos internos.

- 7. Monitoramento e avaliação contínua: Implementação de uma rotina de monitoramento das condições do imóvel e do atendimento às necessidades da Secretaria de Saúde.
- 8. Planejamento de mudança: Organização da logística para a transição da sede atual para o novo imóvel de forma a minimizar interrupções nas atividades da Secretaria.

## 12. Justificativa para adoção do registro de preços

Neste Estudo Técnico Preliminar, a adoção do sistema de registro de preços não será aplicada para a locação do imóvel destinado ao funcionamento da sede da Secretaria de Saúde do Município de Baixo - CE. A decisão fundamenta-se nas características específicas desta contratação, conforme a seguir:

- A locação de imóvel é uma contratação de natureza singular, uma vez que envolve a escolha de um espaço físico específico, com características únicas e não replicáveis, que atenda aos critérios previamente estabelecidos pela Secretaria de Saúde. Assim, não se enquadra nos moldes usuais onde o sistema de registro de preços é vantajoso, como em aquisições de bens de consumo geral e serviços comuns.
- O sistema de registro de preços é geralmente utilizado para contratações planejadas que demandam fornecimentos contínuos ou reiterados. No caso da locação do imóvel, ela não se configura como fornecimento contínuo ou em quantidades variáveis, exigindo uma tratativa única e direta.
- De acordo com o Art. 82 da Lei 14.133/2021, a observação quanto à viabilidade e economia de escala torna-se irrelevante no contexto de locação imobiliária, já que a locação em questão é singular e não uma transação de caráter massivo ou fracionado.
- O contrato de locação, pela sua própria natureza, envolve a contratação direta de uma única entidade (o locador do imóvel selecionado), não havendo competição ou possibilidade de múltiplas contratações que justifiquem o uso do registro de preços.
- A implementação do registro de preços implicaria em procedimentos adicionais que não se mostram eficazes para a locação de um imóvel específico, que demanda urgência e customização no atendimento às necessidades da sede da Secretaria de Saúde.

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

Com base na Lei 14.133, a participação de empresas em consórcio em processos licitatórios é uma possibilidade prevista, desde que sejam observadas certas condições e requisitos específicos estabelecidos pela Administração Pública. Contudo, para a presente contratação de locação de imóvel destinada ao funcionamento da Sede da Secretaria de Saúde do Município de Baixo - CE, optou-se pela vedação da

participação de empresas na forma de consórcio, com base nas seguintes justificativas:

- **Natureza Simples da Contratação:** A locação de imóvel não demanda a complexidade que justificaria a necessidade de formação de consórcio. A simplicidade do objeto contratual, que é a locação, não requer a combinação de capacidade técnica ou financeira de diferentes empresas, sendo perfeitamente atendido por uma empresa individualmente.
- **Alinhamento com os Princípios da Economicidade e Eficiência:** Considerando os princípios da economicidade e eficiência previstos na Lei 14.133, a contratação de um consórcio poderia onerar o processo com custos adicionais de coordenação e administração que não se justificam para uma locação de menor complexidade.
- **Objetividade e Celeridade no Processo:** A participação de consórcios poderia atrasar o processo de contratação devido à necessidade de análise mais complexa dos compromissos consorciais e, conseqüentemente, prolongar os prazos de contratação. A vedação visa assegurar a celeridade e a objetividade do procedimento licitatório.
- **Garantia de Competitividade Justa:** A vedação busca assegurar condições de competição justa entre os potenciais locadores, que poderão oferecer propostas de forma igualitária sem a formação de grupos com maiores capacidades financeiras.
- **Segurança Jurídica e Redução de Riscos:** A exclusão de consórcios simplifica a gestão contratual e reduz os riscos associados à responsabilização solidária e à complexidade administrativa que um contrato com múltiplas partes demandaria.

Desse modo, a vedação de participação de empresas na forma de consórcio para esta contratação visa promover um processo mais simplificado, eficiente e seguro, em consonância com os princípios da nova Lei de Licitações e Contratos.

#### 14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

A análise dos possíveis impactos ambientais advindos da locação do imóvel para a Secretaria de Saúde do Município de Baixo - CE considera aspectos relacionados às operações e ao funcionamento diário do edifício. Sendo a sustentabilidade um princípio importante conforme a Lei 14.133/2021, são analisados os seguintes pontos:

- **Consumo de Energia:** O funcionamento do prédio pode acarretar em altos níveis de consumo de energia, devido ao uso extensivo de eletricidade por equipamentos administrativos e sistemas de climatização. *Medida Mitigadora:* Implementar estratégias de eficiência energética, como iluminação LED, sistemas de automação para desligamento automático de equipamentos e investimento em fontes de energia renovável, como painéis solares.
- **Geração de Resíduos:** A operação do prédio pode resultar na geração significativa de resíduos sólidos urbanos e recicláveis. *Medida Mitigadora:* Estabelecer um programa de gestão de resíduos que inclua a coleta seletiva, reciclagem e conscientização dos funcionários sobre práticas sustentáveis.
- **Uso de Água:** O consumo de água pode ser elevado pela necessidade de atendimento ao público, bem como pelos funcionários da Secretaria. *Medida*



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO  
ESTADO DO CEARÁ

*Mitigadora:* Instalar dispositivos economizadores de água, como torneiras com fechamento automático e sistemas de reaproveitamento de águas pluviais.

- **Emissões de Carbono:** Deslocamentos diários dos funcionários podem contribuir para as emissões de gases de efeito estufa. *Medida Mitigadora:* Incentivar o uso de transportes coletivos, bicicletas e, quando possível, opções de trabalho remoto para diminuir a necessidade de deslocamentos frequentes.

Em conformidade com o artigo 18, §1º, inciso XII da Lei 14.133/2021, é imprescindível que tais medidas mitigadoras sejam observadas e aplicadas visando não somente o cumprimento legal, mas também a promoção do desenvolvimento sustentável e a redução do impacto ambiental da atuação pública.

## 15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Com base nos elementos analisados no Estudo Técnico Preliminar, bem como nas diretrizes estabelecidas pela Lei 14.133/2021, verifica-se que a contratação para a locação do imóvel destinado ao funcionamento da sede da Secretaria de Saúde do Município de Baixo - CE se revela viável e razoável sob diversos aspectos.

- A localização estratégica do imóvel, situado na Rua Professora Maria Nilda Brasil, s/n, Centro, atende ao critério de acessibilidade, essencial para garantir que a população tenha fácil acesso aos serviços de saúde.
- O espaço disponível é adequado para acomodar todas as atividades e subdivisões da Secretaria, assegurando que as operações ocorram de forma eficiente e que o atendimento ao público seja realizado em condições apropriadas.
- O custo da locação está alinhado com o valor médio do mercado, conforme levantamento prévio, respeitando o princípio da economicidade previsto na lei. Este alinhamento assegura que não haverá ônus excessivo ao orçamento municipal, mantendo a responsabilidade fiscal.
- Os requisitos técnicos, como condições de infraestrutura, acessibilidade, e segurança, estão de acordo com as normas vigentes, promovendo um ambiente de trabalho seguro e adequado para funcionários e usuários.
- A escolha pela modalidade de inexigibilidade está fundamentada nas disposições legais que permitem tal contratação quando não houver viabilidade de competição, garantindo a seleção da proposta mais vantajosa para a administração pública.
- Por fim, a contratação está em conformidade com os princípios e diretrizes da Lei 14.133/2021, como a eficiência, o interesse público, e a razoabilidade, justificando assim a sua implementação como parte do planejamento estratégico do município para a melhoria dos serviços de saúde oferecidos à população.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXIO**  
**ESTADO DO CEARÁ**

Baixo / CE, 12 de fevereiro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

**RAIMUNDO FERREIRA CÂNDIDO**  
PRESIDENTE