

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0003720240711000186

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A necessidade da contratação para a locação do imóvel situado à Rua Antônio Catunda, Bairro São Vicente, 404, no município de Crateús-CE, advém da importância de garantir um espaço adequado para o funcionamento da Central de Regulação e Marcação da Prefeitura Municipal de Crateús. Esta iniciativa visa assegurar a eficiência na gestão e organização das filas de espera para serviços de saúde, proporcionando um atendimento ágil, humanizado e eficaz à população local.

A Central de Regulação e Marcação tem como principal objetivo o gerenciamento das solicitações de consultas, exames e procedimentos médicos, garantindo que esses serviços sejam agendados e realizados de forma ordenada e prioritária, segundo a necessidade dos pacientes. Um ambiente adequado e bem estruturado é essencial para que os servidores consigam desempenhar suas funções com eficiência e para que os usuários do sistema de saúde se sintam acolhidos e bem atendidos.

O imóvel a ser locado deve oferecer infraestrutura suficiente para abrigar todas as atividades da Central, incluindo recepção, salas para atendimento individualizado, áreas para armazenamento de documentos e equipamentos, locais para reuniões e espaços administrativos. Além disso, o imóvel precisa estar em conformidade com as normas técnicas de acessibilidade, segurança, instalações elétricas e hidráulicas, dentre outras, para garantir um ambiente seguro e funcional tanto para os funcionários quanto para os usuários.

Portanto, a contratação da locação do imóvel é essencial para viabilizar o pleno funcionamento da Central de Regulação e Marcação, assegurando a prestação de um serviço público de qualidade à população de Crateús, contribuindo significativamente para a gestão eficiente dos recursos de saúde e para a melhoria contínua do atendimento ao cidadão.

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 um passo fundamental para assegurar

que a locação do imóvel destinado ao funcionamento da Central de Regulação e Marcação atenda às necessidades do interesse público, prevendo tanto critérios e práticas de sustentabilidade quanto padrões mínimos de qualidade e desempenho. Tais requisitos foram definidos em conformidade com as leis e regulamentações aplicáveis, buscando garantir a economicidade, eficiência e eficácia da contratação.

Requisitos Gerais

- **Localização:** O imóvel deve estar situado na Rua Antônio Catunda, Bairro São Vicente, 404, no município de Crateús-CE, em área de fácil acesso e próximo aos principais pontos da cidade.
- **Espaço interno:** O imóvel deve possuir divisões internas amplas e bem distribuídas, com capacidade para acomodar setores de regulação e marcação, escritórios, áreas de atendimento e acomodações para equipamentos e arquivos.
- **Acessibilidade:** O imóvel deve atender a normas de acessibilidade, incluindo rampas de acesso e banheiros adaptados para pessoas com deficiência.
- **Iluminação e ventilação:** O imóvel deve possibilitar boa iluminação natural e ventilação adequada para proporcionar um ambiente confortável aos usuários.

Requisitos Legais

- **Normas de segurança e infraestrutura tecnológica:** O imóvel deve estar em conformidade com todas as exigências legais e regulamentares para seu funcionamento, incluindo normas de segurança e infraestrutura tecnológica necessária ao desempenho das funções da Central de Regulação e Marcação.
- **Legislação urbanística e sanitária:** O imóvel deve estar em conformidade com as legislações urbanísticas e sanitárias vigentes no município de Crateús.

Requisitos de Sustentabilidade

- **Eficiência energética:** Deve ser priorizada a locação de imóvel que demonstre práticas de eficiência energética, garantindo menor consumo de eletricidade e recursos.
- **Gestão de resíduos:** O imóvel deve dispor de sistema adequado para a gestão de resíduos, contribuindo para a redução do impacto ambiental.
- **Materiais de construção:** Preferência para imóveis que utilizem materiais de construção sustentável ou reciclado.

Requisitos da Contratação

- **Estado de conservação:** O imóvel deve estar em bom estado de conservação, sem necessidade de reformas estruturais significativas.
- **Instalações elétricas e hidráulicas:** As instalações elétricas e hidráulicas devem estar em bom funcionamento e em conformidade com as normas técnicas vigentes.
- **Segurança:** O imóvel deve possuir medidas de segurança adequadas, como sistemas de alarme e proteção contra incêndio.
- **Manutenção:** Deve ser prevista a manutenção regular dos sistemas elétricos, hidráulicos e de segurança.

Esses requisitos são essenciais para garantir o atendimento das necessidades

especificadas, sem incluir exigências desnecessárias ou especificações demasiado detalhadas que possam restringir a competitividade do processo de licitação. Dessa forma, assegura-se a melhor solução em termos de economicidade e aproveitamento dos recursos públicos disponíveis.

4. Levantamento de mercado

Para a contratação de imóvel destinado ao funcionamento da Central de Regulação e Marcação, situado à Rua Antônio Catunda, Bairro São Vicente, 404, no município de Crateús-CE, foram realizadas as seguintes considerações e alternativas de soluções no mercado:

- **Contratação Direta com o Proprietário do Imóvel:** Esta opção envolve a negociação e celebração de contrato diretamente com o proprietário do imóvel identificado como adequado para as necessidades da Central de Regulação e Marcação. Esta solução pode oferecer vantagens em termos de rapidez e flexibilidade no estabelecimento de cláusulas contratuais alinhadas às necessidades específicas da Administração Pública.
- **Contratação Através de Intermediários ou Imobiliárias:** Nesta modalidade, a negociação é feita por intermédio de uma empresa de consultoria imobiliária ou uma imobiliária local, que faz a mediação entre a Administração Pública e o proprietário do imóvel. Embora possa agregar valor em termos de profissionalismo nas negociações, pode implicar em custos adicionais relacionados à comissão do intermediário.
- **Formas Alternativas de Contratação:**
 - **Parcerias Público-Privadas (PPP):** Apesar de serem mais aplicáveis a projetos de maior escala e complexidade, as PPPs poderiam ser analisadas para futuras expansões ou integrações de serviços associados.
 - **Processo de Chamamento Público:** Utilizado para identificar e selecionar imóveis que atendam aos critérios estabelecidos pela Administração, garantindo maior transparência e competitividade na seleção.

Avaliação da Solução Mais Adequada:

- **Rapidez e Eficiência:** A contratação direta com o proprietário do imóvel na Rua Antônio Catunda, Bairro São Vicente, 404, apresenta a vantagem de uma execução mais ágil, sem a necessidade de processos longos de intermediação ou chamamento público, além de estar dentro das exigências específicas identificadas.
- **Custos:** A negociação direta tende a reduzir custos adicionais com comissões de intermediários, sendo economicamente vantajosa à Administração Pública. O valor mensal de R\$ 5.000,00 é competitivo e está alinhado com o mercado local.
- **Estratégia e Planejamento:** A solução por contratação direta está em conformidade com o planejamento estratégico da Central de Regulação e Marcação, já que a análise de mercado identificou este imóvel como satisfeito das necessidades táticas, técnicas e logísticas exigidas.

Em resumo, a solução mais adequada para a contratação do imóvel destinado ao funcionamento da Central de Regulação e Marcação é a contratação direta com o proprietário do imóvel, devido às suas vantagens operacionais, econômicas e de alinhamento estratégico com as necessidades da Administração Pública.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para a necessidade da Prefeitura Municipal de Crateús consiste na locação de um imóvel destinado ao funcionamento da Central de Regulação e Marcação, situado à Rua Antônio Catunda, Bairro São Vicente, 404, no município de Crateús-CE. Esta solução foi escolhida após um estudo aprofundado das alternativas disponíveis no mercado e a análise das exigências operacionais e técnicas específicas da Central, conforme estabelecido na Lei 14.133/2021.

- **Localização e Acessibilidade:** O imóvel é estrategicamente localizado, permitindo fácil acesso para funcionários e usuários dos serviços da Central. A proximidade com os principais pontos da cidade facilita o deslocamento e contribui para a eficiência do atendimento.
- **Infraestrutura Física:** O imóvel possui uma área total de 429 metros quadrados, estado de conservação adequado, instalações elétricas e hidráulicas conformes com as normas técnicas vigentes e boa iluminação e ventilação. Estas características garantem um ambiente seguro e confortável para as atividades desejadas.
- **Acessibilidade:** O imóvel cumpre todos os requisitos de acessibilidade, incluindo rampas de acesso e banheiros adaptados, conforme preconizado pelas normas regulamentares e pelo princípio do interesse público contido no art. 5º da Lei 14.133/2021.
- **Conformidade Legal e Normativa:** O imóvel selecionado atende às exigências legais e regulamentares para a instalação da Central, incluindo aspectos de segurança e infraestrutura tecnológica.
- **Viabilidade Econômica:** Com um valor de locação de R\$ 5.000,00 mensais, o imóvel se apresenta como uma solução econômica e eficaz, estando dentro da média de preços praticados no mercado local para imóveis com características semelhantes, conforme previsto no art. 23 da Lei 14.133/2021.

Justificativa:

A escolha do imóvel situado na Rua Antônio Catunda, Bairro São Vicente, 404, foi fundamentada em critérios técnicos e econômicos rigorosos. Analisou-se a melhor relação custo-benefício para a Administração Pública, considerando a conformidade do imóvel com os requisitos operacionais da Central de Regulação e Marcação e a necessidade de evitar despesas adicionais com adaptações ou reformas.

Conclusão:

A locação do imóvel descrito é a solução mais adequada existente no mercado para atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Crateús, garantindo eficiência, acessibilidade e economia, todos alinhados aos princípios da legalidade, eficiência e economicidade estabelecidos pela Lei 14.133/2021. Esta conclusão segue as diretrizes do art. 18, § 1º, da referida lei, que determina a análise da viabilidade técnica e econômica da contratação mediante descrição detalhada da solução proposta e sua compatibilidade com as necessidades administrativas.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DA CENTRAL DE REGULAÇÃO E MARCAÇÃO, SITUADO A RUA ANTÔNIO CATUNDA, BAIRRO SÃO VICENTE, 404, NO MUNICÍPIO DE CRATEÚS-CE	12,000	Mês

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DA CENTRAL DE REGULAÇÃO E MARCAÇÃO, SITUADO A RUA ANTÔNIO CATUNDA, BAIRRO SÃO VICENTE, 404, 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 CENTRAL DE REGULAÇÃO E MARCAÇÃO, SITUADO A RUA ANTÔNIO CATUNDA, BAIRRO SÃO VICENTE, 404, NO MUNICÍPIO DE CRATEÚS-CE	12,000	Mês	5.000,00	60.000,00

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DA CENTRAL DE REGULAÇÃO E MARCAÇÃO, SITUADO A RUA ANTÔNIO CATUNDA, BAIRRO SÃO VICENTE, 404, 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\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

Após uma análise detalhada, a decisão é pelo não parcelamento da locação do imóvel destinado ao funcionamento da Central de Regulação e Marcação, situada à Rua Antônio Catunda, Bairro São Vicente, 404, no município de Crateús-CE. A seguir são apresentadas as justificativas para essa decisão:

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** A locação de um imóvel é, por natureza, um objeto indivisível, pois a funcionalidade e a operacionalidade da Central de Regulação e Marcação requerem um espaço contínuo e coeso. Dividir a locação em partes menores inviabilizaria o uso eficaz do imóvel.
- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A divisão do objeto de locação não é técnica nem economicamente viável, visto que a Central precisa operar em um espaço integrado para garantir a eficiência e a eficácia dos serviços prestados. Qualquer tentativa de divisão comprometeria significativamente a qualidade e a eficácia das operações.
- **Economia de Escala:** O parcelamento da locação implicaria numa perda de economia de escala, visto que a contratação de várias partes do imóvel em separado geralmente resulta em custos administrativos e logísticos adicionais. Assim, a locação integral do imóvel se mostra mais vantajosa do ponto de vista econômico.
- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** No caso específico da locação de um imóvel com as características necessárias para o funcionamento da Central de Regulação e Marcação, o parcelamento não aumentaria a competitividade. Pelo contrário, diminuiria a eficiência do processo, uma vez que poucos imóveis poderiam preencher requisitos parciais sem atender a totalidade das necessidades.
- **Decisão pelo Não Parcelamento:** A decisão pelo não parcelamento é justificada pela necessidade de manter a integridade funcional e operacional da Central de

Regulação e Marcação. Dividir o imóvel acarretaria prejuízos diretos à operacionalidade da Central, impactando negativamente os resultados pretendidos pela Administração.

- **Análise do Mercado:** A análise do mercado de imóveis em Crateús-CE demonstrou que as propriedades disponíveis com características adequadas para a Central de Regulação e Marcação são escassas e, em sua maioria, não permitem parcelamento. Além disso, a prática de locação na área urbana não contempla a divisão de imóveis de maneira que atenda às exigências estruturais de uma central de regulação.
- **Consideração de Lotes:** No contexto da locação de um imóvel específico com localização estratégica e infraestrutura adequada, a divisão em lotes não é aplicável. A Central de Regulação e Marcação necessita de espaços amplos e interconectados que não podem ser fragmentados sem comprometer a funcionalidade e os serviços prestados.

Portanto, a decisão de não parcelar a locação do imóvel está fundamentada na necessidade de garantir a continuidade, qualidade e eficiência dos serviços da Central de Regulação e Marcação, bem como na análise técnica e econômica que evidencia a inviabilidade do parcelamento neste caso específico.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação da locação do imóvel destinado para o funcionamento da Central de Regulação e Marcação, situado à Rua Antônio Catunda, Bairro São Vicente, 404, no município de Crateús-CE, está plenamente alinhada com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Crateús para o exercício financeiro de 2024.

Essa previsão está contemplada no planejamento estratégico do município, com a inclusão da despesa no orçamento municipal, o que demonstra o compromisso da entidade com a otimização dos recursos e com a eficiência na prestação dos serviços públicos. A Central de Regulação e Marcação é uma unidade essencial para o atendimento das demandas de saúde da população, necessitando, portanto, de um espaço adequado e estrategicamente localizado.

A locação do imóvel foi analisada e justificada no âmbito do Plano de Contratações Anual, considerando os seguintes aspectos:

- A necessidade de um espaço com infraestrutura adequada para abrigar a central, proporcionando um ambiente seguro e acessível para servidores e usuários.
- A localização estratégica do imóvel, que facilita o acesso e deslocamento, contribuindo para a eficiência dos serviços prestados pela Central de Regulação e Marcação.
- O alinhamento com as diretrizes orçamentárias, que preveem a alocação de recursos necessários para a despesa de locação, garantindo a viabilidade financeira da contratação.

Portanto, a contratação atende às necessidades operacionais e estratégica da entidade, estando perfeitamente integrada ao planejamento e às metas estabelecidas para o exercício de 2024.

10. Resultados pretendidos

A locação do imóvel destinado ao funcionamento da Central de Regulação e Marcação objetiva alcançar os seguintes resultados, conforme os princípios e disposições da Lei 14.133:

- **Eficiência e Eficácia na Prestação de Serviços:** A infraestrutura adequada do imóvel permitirá que a Central de Regulação e Marcação funcione de maneira eficiente, garantindo a pronta resposta às necessidades dos cidadãos. A boa localização e acessibilidade do imóvel facilitam o acesso dos usuários, resultando em um atendimento mais eficaz e inclusivo.
- **Economia de Recursos:** A escolha do imóvel localizado à Rua Antônio Catunda, Bairro São Vicente, 404, se baseia em uma análise de custo-benefício que indica que o valor de R\$ 5.000,00 mensais está em conformidade com o mercado local, evitando gastos exorbitantes e desnecessários. Isso se alinha ao princípio da economicidade previsto no Art. 5º da Lei 14.133.
- **Conformidade com Normas Técnicas e Regulamentações:** O imóvel atende a todas as exigências legais e regulamentares necessárias, incluindo normas de acessibilidade e infraestrutura tecnológica. Esta conformidade assegura a legalidade e segurança das operações, alinhando-se ao princípio da legalidade citado no Art. 5º da Lei 14.133.
- **Melhor Aproveitamento dos Recursos Humanos e Materiais:** Com instalações adequadas, a Central poderá organizar seu pessoal e equipamentos de maneira mais eficiente, promovendo um ambiente de trabalho produtivo e colaborativo. A estrutura do imóvel possibilita a divisão funcional dos espaços, otimizando o uso dos recursos humanos e materiais.
- **Impacto Socioeconômico Positivo:** A localização estratégica do imóvel contribui para o desenvolvimento local, ao atrair movimento e proporcionar serviços essenciais à comunidade. Além disso, o uso eficaz dos recursos públicos fortalece a confiança da população na gestão municipal.

Todos esses resultados são almejados dentro do contexto da Nova Lei de Licitações, Lei 14.133, assegurando que a contratação atenda aos princípios da probidade administrativa, transparência, planejamento, e interesse público conforme disposto em seus artigos.

11. Providências a serem adotadas

Para a efetivação da locação do imóvel destinado ao funcionamento da Central de Regulação e Marcação, situado à Rua Antônio Catunda, Bairro São Vicente, 404, no município de Crateús-CE, serão necessárias as seguintes providências:

- **1. Análise e Aprovação Interna:**
 - Submeter o Estudo Técnico Preliminar (ETP) às áreas técnicas competentes, como a Secretaria de Administração e a Procuradoria Jurídica, para validação e parecer.
 - Obter aprovação da autoridade máxima do órgão requisitante ou de quem for designado para tal função, conforme normas de organização administrativa.
- **2. Formalização do Processo Administrativo:**

- Instruir o processo administrativo número 0003720240711000186 com toda a documentação necessária, incluindo pareceres técnicos e jurídicos, estimativas de valor, laudos de vistoria do imóvel, entre outros.
- Publicar as informações do processo administrativo no Portal da Transparência do Município de Crateús-CE.
- **3. Elaboração do Instrumento Contratual:**
 - Redigir o contrato de locação conforme as disposições da Lei nº 14.133/2021, incluindo cláusulas sobre direitos e deveres das partes, vigência, condições de pagamento, garantias, e penalidades.
 - Incluir cláusulas específicas sobre a responsabilidade do locador em relação à manutenção das instalações elétricas e hidráulicas, e à garantia de acessibilidade do imóvel.
 - Obter a assinatura do contrato pelas partes envolvidas, com o devido reconhecimento de firma, quando necessário.
- **4. Provisão Orçamentária e Financeira:**
 - Confirmar a alocação dos recursos orçamentários específicos para a locação do imóvel conforme o orçamento municipal vigente.
 - Registrar o compromisso financeiro no sistema de contabilidade do município.
- **5. Planejamento e Execução da Mudança:**
 - Elaborar um plano detalhado para a localização da Central de Regulação e Marcação no novo imóvel, incluindo cronograma de atividades, logística de mudança, e alocação de espaços dentro do imóvel.
 - Prever a instalação de mobiliário e equipamentos necessários para o funcionamento adequado da Central.
 - Garantir a continuidade das atividades durante o processo de mudança para minimizar impactos nos serviços prestados.
- **6. Comunicação e Transparência:**
 - Comunicar aos servidores e ao público sobre a mudança de localização da Central de Regulação e Marcação, fornecendo informações detalhadas sobre o novo endereço e datas da mudança.
 - Publicar atualizações sobre o processo de mudança no site oficial da Prefeitura Municipal de Crateús e nas redes sociais da administração pública.
- **7. Medidas de Conformidade e Auditoria:**
 - Realizar vistorias periódicas durante o período de locação para assegurar que o imóvel continua a atender aos requisitos do contrato e às normas técnicas vigentes.
 - Implementar mecanismos de controle para monitorar a execução do contrato e a utilização do imóvel.
 - Prestar contas aos órgãos de controle interno e externo, apresentando relatórios periódicos sobre a utilização dos recursos e o cumprimento dos objetivos da contratação.
- **8. Avaliação Contínua:**
 - Estabelecer indicadores de desempenho para avaliar a eficácia do imóvel na realização das atividades da Central de Regulação e Marcação.
 - Realizar revisões periódicas do contrato para verificar a necessidade de ajustes ou renovação ao final do prazo de vigência.

Essas providências visam garantir que a locação do imóvel seja realizada de forma eficiente, transparente e conforme as normas legais vigentes, assegurando assim o melhor atendimento possível à população de Crateús-CE.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

A não adoção do sistema de registro de preços para a locação do imóvel destinado ao funcionamento da Central de Regulação e Marcação situado à Rua Antônio Catunda, Bairro São Vicente, 404, no município de Crateús-CE, fundamenta-se nas seguintes razões, alinhadas às disposições da Lei nº 14.133/2021:

- **Natureza da Contratação:** A locação de um imóvel é uma necessidade específica e contínua para o funcionamento da Central de Regulação e Marcação, o que não se adequa ao conceito de registro de preços destinado a contratações ou aquisições futuras e incertas.
- **Inviabilidade Técnica:** O sistema de registro de preços é apropriado para bens e serviços disponíveis em maior variedade e quantidade no mercado, permitindo a escolha entre diferentes fornecedores. No caso específico deste imóvel, a oferta é singular, atendendo de forma exclusiva aos requisitos técnicos e funcionais da Central, conforme demonstrado no levantamento de mercado e nas avaliações técnicas já realizadas.
- **Valor da Contratação:** A locação do imóvel pelo valor de R\$ 5.000,00 mensais está dentro da média de preços praticados no mercado local, sendo um valor fixo e previsível. A utilização do registro de preços, nesse contexto, não traria vantagens adicionais em termos de economicidade ou gestão orçamentária.
- **Objetividade e Eficiência:** Conforme o art. 5º da Lei nº 14.133/2021, os princípios da eficiência, economicidade, e da razoabilidade são fundamentais no processo licitatório. A adoção do registro de preços implicaria em processos adicionais que não trariam benefícios, considerando a especificidade e urgência da demanda por um espaço adequado para a Central de Regulação e Marcação.
- **Segurança Jurídica:** Em conformidade com o art. 7º e art. 11 da Lei nº 14.133/2021, a não utilização do registro de preços neste caso assegura a seleção da proposta mais vantajosa em termos de resultado e ciclo de vida do objeto, evitando complicações que poderiam surgir de múltiplos contratos ou fornecedores.

Portanto, a singularidade da necessidade, alinhada aos critérios técnicos e econômicos apresentados, justifica a não adoção do sistema de registro de preços para esta contratação específica, assegurando a legalidade e a razoabilidade do processo conforme a Lei nº 14.133/2021.

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

Em conformidade com o disposto na Lei nº 14.133/2021, especificamente no art. 15, a participação de empresas na forma de consórcio pode ser permitida desde que observadas determinadas normas e condições estabelecidas no processo licitatório. No entanto, para o presente processo administrativo de locação de imóvel destinado ao funcionamento da Central de Regulação e Marcação, situado à Rua Antônio Catunda, Bairro São Vicente, 404, no município de Crateús-CE, adota-se o posicionamento de vedar a participação de empresas na forma de consórcio pelos seguintes motivos:

- **Complexidade e Objetivo da Contratação:** A natureza da contratação para a locação de imóvel não apresenta a complexidade que justifique a formação de

um consórcio. Trata-se de uma locação simples, sem especificidade técnica que demande a junção de empresas com diferentes especialidades ou grande capacidade técnica e operacional.

- **Responsabilidade e Gestão:** A gestão da locação de um imóvel implica em responsabilidade direta e clara do locador para com a administração pública. A participação de consórcios pode diluir as responsabilidades, tornando a administração do contrato mais complexa e suscetível a litígios entre as empresas consorciadas.
- **Vantagem Administrativa:** A contratação de um único locador facilita a gestão administrativa e financeira do contrato, inclusive quanto ao controle de práticas e conformidade com as exigências estabelecidas pela Administração Pública.
- **Mitigação de Riscos:** A vedação à participação de consórcios reduz os riscos relacionados à coordenação entre diferentes empresas e à eventual descontinuidade do serviço caso ocorra dissolução parcial ou total do consórcio.
- **Jurisprudência Aplicável:** A jurisprudência sobre o tema, conforme estabelecido na Lei 14.133, permite à Administração Pública definir critérios específicos para a participação de empresas em consórcios com base em justificativas técnicas e econômicas (art. 18, §1º, IX). No caso em questão, os benefícios de proibir consórcios se sobrepõem às eventuais vantagens de permiti-los.

Dessa forma, justifica-se a vedação da participação de empresas na forma de consórcio nesta contratação específica, visando garantir maior eficiência, clareza e controle na gestão do contrato de locação do imóvel destinado ao funcionamento da Central de Regulação e Marcação.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Em conformidade com o art. 18, §1º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021, é necessário abordar possíveis impactos ambientais decorrentes da contratação, incluindo respectivas medidas mitigadoras.

A seguir, são descritos os possíveis impactos ambientais advindos da locação do imóvel para o funcionamento da Central de Regulação e Marcação, assim como as medidas a serem adotadas para mitigá-los:

- **Geração de Resíduos:** A operação diária da Central de Regulação e Marcação pode resultar na geração de resíduos sólidos, como papel e resíduos comuns de escritório.
 - **Medidas Mitigadoras:**
 - Implementação de um sistema de coleta seletiva para separar resíduos recicláveis dos orgânicos.
 - Parceria com cooperativas locais para a destinação correta de resíduos recicláveis.
- **Consumo de Energia:** O funcionamento do imóvel requer o uso contínuo de equipamentos elétricos, contribuindo para o consumo de energia elétrica.
 - **Medidas Mitigadoras:**
 - Instalação de dispositivos de economia de energia, como lâmpadas LED e sensores de presença.
 - Revisão e manutenção periódica dos equipamentos elétricos para garantir eficiência energética.

- **Consumo de Água:** A utilização contínua do imóvel implica no consumo de água para diversas atividades, incluindo limpeza, banheiros, e outras necessidades cotidianas.
 - **Medidas Mitigadoras:**
 - Instalação de dispositivos economizadores de água, como torneiras e chuveiros com temporizadores.
 - Campanhas periódicas de conscientização sobre o uso racional da água entre os servidores.
- **Poluição Sonora:** A presença e circulação contínua de pessoas e veículos pode causar níveis elevados de ruído na área circundante do imóvel.
 - **Medidas Mitigadoras:**
 - Manejo e controle de horários para atividades que gerem ruídos significativos, minimizando o impacto durante horários de maior sensibilidade.
- **Emissões de Gases:** A circulação de veículos a motor associados ao funcionamento da Central pode contribuir para a emissão de gases poluentes.
 - **Medidas Mitigadoras:**
 - Incentivo ao uso de transporte coletivo ou compartilhado entre os servidores.
 - Implementação de um bicicletário para incentivar o uso de bicicletas.
- **Alterações na infraestrutura local:** O aumento do fluxo de pessoas e veículos pode ocasionar mudanças no entorno imediato do imóvel.
 - **Medidas Mitigadoras:**
 - Coordenação com as autoridades locais de trânsito para a implementação de sinalização adequada.
 - Verificação e manutenção da infraestrutura urbana para suportar o aumento de fluxo previsto.

A observância destas medidas mitigadoras dará suporte à adequação ambiental do imóvel e contribuirá para que a operação da Central de Regulação e Marcação ocorra de forma sustentável, atendendo às exigências da Lei nº 14.133/2021.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

A contratação para a locação do imóvel destinado ao funcionamento da Central de Regulação e Marcação, situado à Rua Antônio Catunda, Bairro São Vicente, 404, no município de Crateús-CE, mostrou-se viável e razoável. Após a análise detalhada de todos os aspectos técnicos, econômicos e legais, podemos destacar os seguintes pontos:

- **Interesse Público:** A necessidade de um espaço adequado para a Central de Regulação e Marcação é crucial para o atendimento eficiente dos munícipes, garantindo celeridade e qualidade nos serviços de saúde pública. O imóvel identificado atende plenamente essa necessidade, corroborando com os princípios do interesse público e da eficiência estabelecidos pela Lei 14.133.
- **Conformidade com Normas Técnicas e Legais:** O imóvel em questão atende todas as exigências legais e regulamentares, incluindo acessibilidade e segurança, conforme evidenciado nas inspeções e pareceres técnicos realizados. Esse alinhamento com as normas técnicas e legais assegura um ambiente seguro e

adequado para os servidores e usuários, em conformidade com o Art. 18 da Lei 14.133.

Viabilidade Econômica: O valor de locação do imóvel, fixado em R\$ 5.000,00 mensais, encontra-se dentro da média de preços do mercado local para imóveis com características semelhantes. Essa análise comparativa foi detalhadamente apresentada nas pesquisas de mercado realizadas, conforme estabelece a Lei 14.133, Art. 23, §1º. Tal valor assegura economicidade e melhor aproveitamento dos recursos do município.

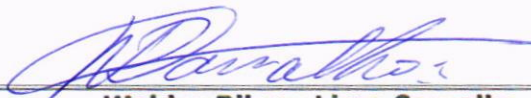
Infraestrutura Adequada: O imóvel possui infraestrutura adequada às funções que a Central de Regulação e Marcação deve desempenhar. Com área total de 429 metros quadrados, boas condições de conservação, instalações elétricas e hidráulicas em conformidade com as normas técnicas vigentes e acessibilidade completa, o imóvel está pronto para uso imediato, avaliando-se como a solução mais vantajosa para a administração pública.

- **Análise de Alternativas:** Analisamos outras alternativas no mercado local, mas a opção pelo imóvel na Rua Antônio Catunda, Bairro São Vicente, 404, é justificada por sua localização estratégica, proximidade aos principais pontos da cidade e custo-benefício. As pesquisas de mercado e justificativas econômicas, em conformidade com a Lei 14.133, Art. 18, foram determinantes na escolha.
- **Planejamento Orçamentário:** A despesa com a locação do imóvel foi prevista no orçamento municipal, assegurando a alocação de recursos para a contratação e mitigando riscos financeiros. Este planejamento está em conformidade com a Lei 14.133, Art. 12, inciso VII.
- **Impacto Ambiental:** O imóvel atende aos requisitos ambientais necessários, sendo que qualquer possível impacto será mitigado pelas medidas já previstas. Essa análise está de acordo com o Art. 18, §1º, inciso XII, da Lei 14.133.

Em função dos pontos destacados acima, posicionamo-nos favoravelmente à contratação do imóvel situado na Rua Antônio Catunda, Bairro São Vicente, 404. A contratação apresenta-se como a solução mais eficiente, econômica e vantajosa para a Administração Pública, permitindo a instalação e o funcionamento adequado da Central de Regulação e Marcação e, consequentemente, a melhoria no atendimento à saúde pública do município de Crateús-CE.

Crateús / CE, 6 de agosto de 2024

RESPONSÁVEL:

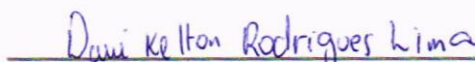


Waldyr Rilney Lima Carvalho
Demandante

EQUIPE TÉCNICA DE PLANEJAMENTO:



LÍLIA MARIA ALVES DE OLIVEIRA
Presidente da Comissão de Planejamento
CPF: 058.775.053-78



DAVI KELTON RODRIGUES LIMA
Secretário da Comissão de Planejamento
CPF: 088.866.993-36

APROVADO POR:



PATRICIANA MESQUITA BRAGA
Ordenadora de Despesas