



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0001120240502000182

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A Prefeitura Municipal de Itapipoca identificou a necessidade urgente de locação de um imóvel para o funcionamento provisório da Unidade Básica de Saúde do Distrito de Ipú Mazagão, devido à reforma do prédio próprio onde tradicionalmente são oferecidos os serviços de saúde à população local. A locação se faz necessária para assegurar a continuidade e a eficácia do atendimento básico de saúde aos moradores do distrito, evitando assim a interrupção de serviços essenciais como consultas médicas, acompanhamento de enfermagem, vacinação, e demais atendimentos prioritários à comunidade.

Considerando o prazo estimado de 12 meses para a conclusão das obras de reforma do prédio definitivo, a Administração busca um imóvel que atenda às especificações técnicas e requisitos de localização, acessibilidade, e infraestrutura, assegurando um espaço adequado e funcional para a equipe de saúde e os usuários dos serviços. A escolha por um imóvel na mesma localidade visa minimizar o impacto para o acesso dos usuários, mantendo a proximidade com a localização original da unidade e garantindo a efetividade do atendimento à saúde no distrito.

Assim, a contratação temporária de um imóvel se apresenta como a solução mais viável para manter a prestação de serviços de saúde, sem comprometer a qualidade e a acessibilidade para a população local, durante o período de reforma do espaço definitivo da Unidade Básica de Saúde de Ipú Mazagão.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Fundo Municipal de Saude	VANESSA BEZERRA COUTINHO

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A definição dos requisitos da contratação é um passo fundamental no processo de planejamento, visando assegurar que a escolha da solução de locação de imóvel para o funcionamento provisório da Unidade Básica de Saúde do distrito de Ipú Mazagão atenda não apenas às necessidades imediatas da Administração Pública, mas também esteja alinhada com os princípios de sustentabilidade, conformidade legal e desempenho eficiente. Em conformidade com o art. 18, § 1º, III da Lei 14.133/2021, ao especificar os requisitos da contratação, deve-se prever critérios que promovam





práticas sustentáveis, observar as regulamentações aplicáveis e estabelecer padrões mínimos de qualidade e performance.

- **Requisitos Gerais:** O imóvel deve ter localização no distrito de Ipú Mazagão com fácil acesso para a população; ter no mínimo 150 metros quadrados de área útil; possuir, no mínimo, 3 cômodos que possam ser utilizados como salas de atendimento, além de dois banheiros e uma área externa para acomodação dos pacientes.
- **Requisitos Legais:** O imóvel deve estar regular perante os órgãos competentes, cumprir todas as normativas municipais, estaduais e federais relacionadas à sua utilização para fins de saúde pública. Além disso, deve atender todos os requisitos de acessibilidade previstos em legislação vigente, garantindo o acesso universal.
- **Requisitos de Sustentabilidade:** Priorizar a locação de imóveis que apresentem soluções arquitetônicas e de engenharia compatíveis com as melhores práticas de sustentabilidade, como uso eficiente de água e energia, boa iluminação natural e ventilação adequada.
- **Requisitos da Contratação:** O locador deve apresentar documentos que comprovem a propriedade e a regularidade do imóvel; a proposta para locação deve incluir manutenção preventiva e corretiva durante o período de ocupação pela unidade de saúde, garantindo as condições adequadas de uso. É necessário também que o imóvel possua rede de água encanada, distribuição de energia, serviço de limpeza e iluminação pública adequada na área de acesso.

Encerramos a presente seção, ressaltando a importância de relacionar apenas os requisitos essenciais à satisfação das necessidades do serviço público a ser atendido pelo imóvel locado, sem agregar condições excessivamente restritivas que possam limitar o caráter competitivo do processo licitatório. Todos os requisitos listados são indispensáveis para garantir que o imóvel locado atenda adequadamente às demandas da Unidade Básica de Saúde do distrito de Ipú Mazagão, dentro do prazo máximo de 12 meses, proporcionando um ambiente seguro, acessível e funcional tanto para os servidores quanto para a população assistida.

4. Levantamento de mercado

Para a locação de imóvel destinado ao funcionamento provisório da Unidade Básica de Saúde do Distrito de Ipú Mazagão, foram analisadas as seguintes principais soluções de contratação disponíveis entre fornecedores e órgãos públicos:

- Contratação direta com o proprietário do imóvel;
- Contratação através de intermediação imobiliária;
- Utilização de imóveis públicos disponíveis ou adaptação de estruturas públicas existentes;
- Parcerias público-privadas para a disponibilização e adaptação de espaço físico conforme necessidades específicas.

Após a análise detida de cada opção, considerando as especificidades e requisitos da contratação – como localização na mesma localidade da unidade de saúde existente, disposição de no mínimo 150 metros quadrados, no mínimo 3 cômodos para salas de atendimento, dois banheiros acessíveis para pacientes e servidores, área externa para acomodação de pacientes, e infraestruturas básicas como rede de água encanada, energia, serviço de limpeza e iluminação pública, além do prazo máximo de 12 meses





de locação –, conclui-se que a solução mais adequada para atender às necessidades dessa contratação seria a contratação direta com o proprietário do imóvel.

A contratação direta com o proprietário do imóvel apresenta-se como a alternativa mais viável, principalmente devido à agilidade na negociação e flexibilidade para adequações específicas exigidas para o funcionamento provisório da unidade de saúde, bem como a potencial redução de custos comparativamente às taxas administrativas adicionais que poderiam ser incorridas por meio de intermediação imobiliária ou parcerias. Ademais, a opção por utilizar espaços públicos, embora econômica, foi considerada menos viável devido à escassez de imóveis que atendam a todos os critérios técnicos e de localização específicos sem necessidade de grandes investimentos em adaptação, o que conflitaria com o caráter provisório e a urgência da contratação.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para atender à necessidade de locação de imóvel para funcionamento provisório da Unidade Básica de Saúde do Distrito de Ipú Mazagão está alinhada aos ditames e ao espírito da Lei 14.133/2021. A locação de um imóvel que satisfaz especificamente os critérios definidos - com no mínimo 150 metros quadrados, divididos em 3 cômodos para salas de atendimento, dois banheiros para pacientes e servidores, área externa para acomodação de pacientes, acesso a serviços básicos como rede de água encanada, distribuição de energia, serviço de limpeza, iluminação pública e fácil acesso - constitui não apenas a solução mais adequada, mas também a mais eficiente e econômica disponível no mercado atual.

De acordo com o art. 18 da Lei 14.133/2021, a fase preparatória do processo licitatório exige um planejamento que compatibilize o projeto com o plano de contratações anual da Administração, além de considerar todas as variáveis técnicas, mercadológicas e de gestão envolvidas na contratação. A escolha da solução de locação temporária de imóvel, especificamente para este projeto, foi precedida por um Estudo Técnico Preliminar (ETP), que não apenas caracteriza o interesse público envolvido, mas também demonstra a viabilidade técnica e econômica da locação como a melhor solução. Tal escolha vem em resposta à necessidade urgente de continuação dos serviços de saúde no distrito, sem interrupção, durante o período de reforma do prédio próprio da Unidade de Saúde, destacando-se como uma solução de curto prazo que não compromete a qualidade e acessibilidade dos serviços prestados à comunidade.

Além disso, a análise de mercado, conforme estipulado pelos incisos IV e VI do § 1º do art. 18 da mencionada Lei, aponta que a locação de imóvel configurado às necessidades específicas da Unidade de Saúde é a opção mais pragmática e econômica frente à urgência e temporariedade da demanda. Esta solução não apenas assegura a continuidade dos serviços de saúde essenciais à comunidade do Distrito de Ipú Mazagão, como também obedece ao princípio da economicidade, visando o menor custo para a administração pública com eficiência na aplicação dos recursos.

Considerando o exposto, o objeto deste ETP – a locação de um imóvel para funcionamento provisório da Unidade Básica de Saúde – é validado como a solução mais adequada existente no mercado, fundamentada pela legislação vigente, especialmente pelas diretrizes estabelecidas na Lei 14.133/2021. Tal escolha, portanto,





assegura não apenas o atendimento imediato à necessidade pública identificada, mas também se alinha ao princípio de seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, atendendo aos objetivos de promoção da eficiência, eficácia e efetividade nas contratações públicas.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCACAO DE IMOVEL - (PF)	12,000	MES

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO PROVISÓRIO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE DO DISTRITO DE IPÚ MAZAGÃO.

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCACAO DE IMOVEL - (PF)	12,000	MES	2.000,00	24.000,00

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO PROVISÓRIO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE DO DISTRITO DE IPÚ MAZAGÃO.

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

Após uma análise detalhada da divisibilidade do objeto em questão, considerando a locação de imóvel para funcionamento provisório da Unidade Básica de Saúde do Distrito de Ipú Mazagão, conclui-se pela decisão de não parcelar a solução. As justificativas para essa decisão são fundamentadas nos seguintes aspectos:

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** Verificou-se que o objeto da contratação, ou seja, a locação de um imóvel para atendimento das necessidades da Unidade Básica de Saúde, não é tecnicamente divisível sem prejuízos para a sua funcionalidade. A natureza integrada das necessidades de espaço e os requisitos específicos para o funcionamento adequado de uma unidade de saúde demandam um ambiente único e contínuo, impossibilitando o parcelamento.
- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A divisão do objeto em lotes distintos comprometeria tanto a viabilidade técnica quanto a econômica da contratação. A coesão e a interdependência das funções de uma unidade de saúde implicam que a segmentação do espaço físico poderia afetar a eficiência dos serviços prestados, além de potencialmente elevar os custos operacionais e de manutenção.
- **Economia de Escala:** Foi determinado que o parcelamento do objeto resultaria em perda de economia de escala. A gestão dos serviços em um ambiente unificado garante não apenas a eficácia na prestação de serviços à comunidade mas também maximiza a utilização dos recursos financeiros disponíveis, ao contrário do que aconteceria se optássemos pela segmentação do espaço locado.
- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** A análise do mercado revelou que a decisão pelo não parcelamento promove, neste contexto específico, um





melhor proveito das propostas disponíveis, considerando a especificidade e complexidade associadas à locação de uma propriedade que atenda integralmente às demandas de uma unidade de saúde.

- **Análise de Mercado:** A pesquisa de mercado conduzida enfatizou a escassez de imóveis que pudessem ser divididos sem comprometer as necessidades logísticas e funcionais da Unidade Básica de Saúde. Isso reforçou a decisão pelo não parcelamento como a opção mais alinhada às práticas do setor imobiliário voltado para instalações de saúde.

Portanto, considerando os aspectos técnicos, funcionais e econômicos analisados, conclui-se pela não divisão do objeto da contratação em lotes. Esta decisão assegura a obtenção da solução mais eficiente e econômica para a administração pública, em total alinhamento com os princípios estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, garantindo assim a viabilidade e razoabilidade da contratação para o funcionamento provisório da Unidade Básica de Saúde do Distrito de Ipú Mazagão.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação referente à locação de imóvel para o funcionamento provisório da Unidade Básica de Saúde do Distrito de Ipú Mazagão está em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual (PCA) da Prefeitura Municipal de Itapipoca para o exercício financeiro de 2024. Este alinhamento é evidenciado pela inclusão deste processo no PCA sob o Id PCA PNCP: 07623077000167-0-000015/2024, especificamente identificado no Id do item no PCA: 30, classificado na classe/grupo 91 - Locação de Imóveis.

Este alinhamento estratégico assegura que a contratação atende às necessidades da Administração Pública Municipal de forma planejada, racionalizada e eficiente, em conformidade com os objetivos de promover a continuidade dos serviços de saúde essenciais para a população do Distrito de Ipú Mazagão. Esta consonância com o Plano de Contratações Anual destaca o comprometimento da Prefeitura com a gestão responsável e transparente dos recursos públicos, otimizando o atendimento às demandas comunitárias dentro do exercício financeiro vigente e, concomitantemente, observando os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, e planejamento, conforme estabelecido na Lei nº 14.133/2021.

10. Resultados pretendidos

A contratação para locação de imóvel destinado ao funcionamento provisório da Unidade Básica de Saúde do Distrito de Ipú Mazagão busca atingir resultados que estão intrinsecamente alinhados com os princípios e objetivos estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021. Nesse sentido, a escolha pela locação deste imóvel deve ser pautada não apenas pela necessidade emergencial de manutenção dos serviços de saúde na região, mas também pelos seguintes resultados esperados, legitimados pela referida legislação:

- **Maximizar a Eficiência dos Serviços Públicos de Saúde:** Em observância ao Art. 11, inciso I, da Lei 14.133, o objetivo é garantir que a proposta selecionada para a locação do imóvel proporcione o resultado mais vantajoso e eficiente para a administração





pública. Destaca-se que o imóvel locado deverá assegurar a continuidade e a eficácia dos serviços de saúde prestados à população local, sem interrupções, durante o período de reforma da unidade definitiva.

- **Garantir o Tratamento Isonômico:** Conforme estabelecido no Art. 11, inciso II, da Lei 14.133, é imperativo que o processo de contratação assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, sem favorecimentos ou privilégios. A escrupulosa observância desse princípio durante a seleção do imóvel contribuirá para um processo transparente e justo.
- **Evitar Contratações com Sobrepreço:** Alinhado aos objetivos do Art. 11, inciso III, da referida lei, espera-se que a pesquisa de mercado conduzida para a estimativa do valor da locação impeça contratações com sobrepreço, promovendo a economicidade e a eficiência no gasto público.
- **Alinhamento ao Planejamento Estratégico:** A contratação deve estar em perfeita sintonia com o planejamento estratégico da Administração Pública, conforme orienta o parágrafo único do Art. 11, garantindo que as necessidades imediatas de locação do imóvel estejam em consonância com os objetivos a longo prazo do município, especialmente no que concerne à promoção continuada da saúde pública.

11. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após a análise cuidadosa da legislação pertinente, notadamente a Lei nº 14.133/2021, que rege as licitações e contratos administrativos, e considerando os estudos técnicos preliminares realizados, conclui-se pela viabilidade e razoabilidade da contratação do imóvel situado no endereço ST Ipú Mazagão, s/n, Zona Rural, CEP 62500970, de propriedade do Senhor Ryan Araújo Moura.

Esta conclusão está embasada nos preceitos da Lei nº 14.133/2021, que estabelece que as contratações públicas devem observar princípios como eficiência, economicidade, e seleção da proposta mais vantajosa para a administração. A escolha do imóvel em questão atende plenamente a estes princípios, uma vez que este imóvel apresenta as características necessárias para o funcionamento provisório da Unidade Básica de Saúde do Distrito de Ipú Mazagão, além de estar localizado na mesma localidade, o que viabiliza o acesso dos usuários aos serviços de saúde de forma mais eficiente.

Ademais, o imóvel mencionado atende a todos os requisitos técnicos especificados no estudo preliminar, como metragem adequada e instalações apropriadas para o desempenho das atividades de saúde, alinhando-se ao artigo 18, inciso I da Lei nº 14.133/2021, que exige a descrição da necessidade da contratação fundamentada em estudo técnico preliminar. A propriedade em questão ainda demonstrou ser uma alternativa com melhor relação custo-benefício, estando de acordo com a estimativa de valor da contratação e atendendo ao objetivo de promover a eficácia na aplicação dos recursos públicos, conforme preconiza os artigos 11 e 23 da referida Lei.

Com base nesses fundamentos, cumpre ressaltar a importância do tratamento isonômico e da promoção da competição (artigo 11, inciso II, da Lei nº 14.133/2021), ressaltando que a escolha do imóvel proposto seguiu todos os preceitos legais e regulamentares aplicáveis, garantindo assim, a seleção da proposta que melhor atende ao interesse público.

Portanto, reforça-se o posicionamento favorável à contratação do imóvel do Senhor Ryan Araújo Moura, localizado no ST Ipú Mazagão, s/n, Zona Rural, CEP 62500970, para





o funcionamento provisório da Unidade Básica de Saúde do Distrito de Ipú Mazagão, dada a sua explícita adequação às necessidades do serviço público, sua viabilidade técnica e econômica, e a observância de todos os princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021.

Itapipoca / CE, 3 de maio de 2024

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

assinado eletronicamente
FRANCISCO GIDEL DE OLIVEIRA
MEMBRO

assinado eletronicamente
ANDRE RODRIGUES DOS SANTOS
MEMBRO

assinado eletronicamente
Francisco Fagner Pires de Sousa
MEMBRO

assinado eletronicamente
RONIEL DA SILVA SOARES
PRESIDENTE

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 407-212-7253
PÁGINA: 7 DE 7

