



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERADO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO (ART.18º, §1º, INCISO I DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021).

1.1. A demanda ora em análise refere-se ao processo administrativo nº **INX 04/2025-SESA**, que tem como objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS DE FUNCIONAMENTO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE DO DISTRITO DE CARUATAÍ, PELA PREFEITURA MUNICIPAL, ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE TIANGUÁ-CE**. Vez que a municipalidade não possui prédio para atender a mencionada instalação, no momento de sua manutenção.

2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL, SEMPRE QUE ELABORADO, DE MODO A INDICAR O SEU ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO (ART.18º, §1º, INCISO II DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021).

2.1. Conta o presente objeto locação de imóveis para atender a **SECRETARIA DE SAÚDE** provisionado junto ao **PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL - PCA** para o exercício de 2025, Catser 91 no PCA de nº 07/2025 – **SECRETARIA DE SAÚDE**.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (ART.18º, §1º, INCISO III DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021).

3.1. A locação de imóvel se justifica pela necessidade de ter um local para o **FUNCIONAMENTO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE DO DISTRITO DE CARUATAÍ, PELA PREFEITURA MUNICIPAL, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE TIANGUÁ-CE**, visto a inexistência de imóvel próprio do município adequado para a realocação desse dispositivo, no período de reforma da unidade original, que atenda os interesses da comunidade em consonância ao interesse público e os serviços necessários que devam ser prestados, é importante ter um local de funcionamento confiável e constante. Um contrato de locação anual proporciona essa estabilidade ao garantir que o espaço necessário para que a **UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE DO DISTRITO DE CARUATAÍ** tenha atendimento em condições de privacidade e sigilo; adequada iluminação, ventilação, conservação, salubridade e limpeza; segurança dos profissionais e público atendido.

3.2. O imóvel deverá apresentar boa estrutura, área física e localização, e características apropriadas para atender as necessidades da instalação do **IMÓVEL PARA FINS DE FUNCIONAMENTO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE DO DISTRITO DE CARUATAÍ, PELA PREFEITURA MUNICIPAL, ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE TIANGUÁ-CE**, além de possuir preço compatível com o mercado, conforme laudo técnico de avaliação.

- a) Local arejado, propício à execução das atividades;
- b) Espaços disponíveis para atendimento e acolhimento;
- c) Dependências suficientes e estruturadas;
- e) Localização adequada para a finalidade que se pretende atingir.



4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADAS DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHEM DÃO SUPORTE, QUE CONSIDEREM INTERDEPENDÊNCIAS COM OUTRAS CONTRATAÇÕES, DE MODO A POSSIBILITAR ECONOMIA DE ESCALA (ART.18º, §1º, INCISO IV DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021).

4.1. Locação de 01 imóvel para INSTALAÇÃO DO IMÓVEL PARA FINS DE FUNCIONAMENTO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE DO DISTRITO DE CARUATAÍ, PELA PREFEITURA MUNICIPAL, ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE TIANGUÁ-CE, durante um período de 12 (doze) meses.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO, QUE CONSISTE NA ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS, E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR (ART.18º, §1º, INCISO V DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021).

5.1. Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

5.2. Assim, sobre o panorama das opções do município tendo em vista que a administração não possui prédio próprio para a finalidade de funcionamento da UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE DO DISTRITO DE CARUATAÍ, observou-se que, em matéria de soluções ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

5.2.1. Aquisição: No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

5.2.2. Locação: No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.

5.2.2.1. O modelo de locação é previsto no Art. 3º do Decreto Municipal nº 42, de 29 de dezembro de 2023 que estabelece procedimentos para a locação de imóveis de que trata a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, no âmbito da Administração Pública Municipal Direta, Autárquica e Fundacional do Município de Tianguá – Ceará, os quais são:

I - locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

II - locação com facilities: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

III - locação built to suit – BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

5.3. Solução: Locação de imóvel, destinado a INSTALAÇÃO DO IMÓVEL PARA FINS DE FUNCIONAMENTO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE DO DISTRITO DE CARUATAÍ, PELA PREFEITURA MUNICIPAL, ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE TIANGUÁ-CE, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando



vantagem para ela. A declaração emitida pela Secretaria de Infraestrutura atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades do supramencionado núcleo.

5.3.1. Modelo de Locação Escolhido: Locação Tradicional, pois a SECRETARIA DE SAÚDE tem interesse apenas no espaço físico, pois serviços acessórios serão realizados pelos funcionários lotados no IMÓVEL PARA FINS DE FUNCIONAMENTO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE DO DISTRITO DE CARUATAÍ, PELA PREFEITURA MUNICIPAL, ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE TIANGUÁ-CE.

5.4. Benefícios Esperados

5.4.1. Com a locação do imóvel pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender o FUNCIONAMENTO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE DO DISTRITO DE CARUATAÍ, PELA PREFEITURA MUNICIPAL, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE TIANGUÁ-CE,

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADA DOS PREÇOS UNITÁRIOS REFERENCIAIS, DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE, QUE PODERÃO CONSTAR DE ANEXO CLASSIFICADO, SE A ADMINISTRAÇÃO OPTAR POR PRESERVAR O SEU SIGILO ATÉ A CONCLUSÃO DA LICITAÇÃO (ART.18º, §1º, INCISO VI DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)

6.1. Será definido o valor de acordo com o Laudo de Avaliação do imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado e emitido de acordo com as normas técnicas vigentes, acompanhado de ART ou RRT;

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, INCLUSIVE DAS EXIGÊNCIAS RELACIONADAS À MANUTENÇÃO E À ASSISTÊNCIA TÉCNICA, QUANDO FOR O CASO (ART.18º, §1º, INCISO VII DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021), conforme informações gerais a serem seguidas quanto ao procedimento:

7.1. Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

7.2. No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do Artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021 e Decreto Municipal nº 42/2023, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (ART.18º, §1º, INCISO VIII DA LEI FEDERAL Nº14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021).

8.1. Não aplicável. Em razão das características do objeto, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS (ART.18º, §1º, INCISO IX DA LEI FEDERAL Nº14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)

9.1. A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Garantir boas condições de funcionamento dos serviços ora prestados;
- b) Conferir facilidade de acesso ao atendimento;
- c) Obter estrutura ampla para a alocação de material permanente pertencente a Unidade Básica de Saúde;
- d) Não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas.
- e) Manter um espaço adequado para os servidores e população.



10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO, INCLUSIVE QUANTO À CAPACITAÇÃO DE SERVIDORES OU DE EMPREGADOS PARA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL (ART.18º, §1º, INCISO X DA LEI FEDERAL Nº14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)

10.1. O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades da UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE DO DISTRITO DE CARUATAÍ durante a vigência do Contrato.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (ART.18º, §1º, INCISO XI)

11.1. Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralização das funções essenciais desenvolvidas pela SECRETARIA DE SAÚDE.

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS, INCLUÍDOS REQUISITOS DE BAIXO CONSUMO DE ENERGIA E DE OUTROS RECURSOS, BEM COMO LOGÍSTICA REVERSA PARA DESFAZIMENTO E RECICLAGEM DE BENS E REFUGOS, QUANDO APLICÁVEL (ART.18º, §1º, INCISO XII)

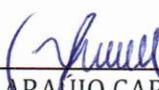
12.1. Não se aplica. A realização das atividades DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE DO DISTRITO DE CARUATAÍ, no imóvel locado, não causa ou causarão qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA (ART.18º, §1º, INCISO XIII DA LEI FEDERAL Nº14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)

13.1. Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

- a) A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.
- b) Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão. Considerando os pontos listados acima, declaro viável esta contratação.

Tianguá-CE, 10 de fevereiro de 2025


FLÁVIA ARAÚJO CARDOSO PROCÓPIO
SECRETARIA DE SAÚDE