ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº IN 025.2025-SAÚDE

1. Introdução

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem como objetivo embasar o processo de contratação para a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde, localizada na Rua Orlando Lima, s/n, na localidade do Parque Violete, Distrito de Croatá, no Município de São Gonçalo do Amarante, Estado do Ceará. Este documento atende às disposições da Lei nº 14.133/2021, que estabelece normas gerais de licitação e contratação para a Administração Pública. A intenção é assegurar que a execução do processo de locação atenda às necessidades de saúde pública da região, promovendo melhorias no atendimento à população local.

A Unidade de Atenção Primária à Saúde tem a função de oferecer serviços essenciais de saúde, fundamentais para o bem-estar da comunidade, e a locação de um imóvel adequado é crucial para a implementação efetiva desse serviço. Este estudo preliminar visa fornecer uma compreensão clara da necessidade pública envolvida e da solução mais adequada, além de orientar as decisões posteriores no processo licitatório.

2. Descrição da Necessidade da Contratação

A presente contratação visa atender à necessidade premente de disponibilizar instalações adequadas para o funcionamento de uma Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) na localidade do Parque Violete, no distrito de Croatá, município de São Gonçalo do Amarante. A medida é justificada pela carência atual de infraestrutura de saúde de proximidade capaz de oferecer serviços essenciais de atenção primária à população residente nessa região.

O problema identificado corresponde à insuficiência de serviços de saúde pública que atendam a demanda local, considerando o crescimento populacional e a distância geográfica de outras unidades de saúde, o que causa desconforto e precariedade no atendimento dos munícipes. Sob a perspectiva do interesse público, a instalação de uma UAPS no Parque Violete assegura a promoção da saúde, prevenção de doenças e a melhoria na qualidade de vida dos cidadãos, alinhando-se aos princípios da universalidade e equidade do sistema público de saúde.

Fundamentado na Lei 14.133, esta contratação tem por objetivo resolver o problema da deficiência de atenção primária na área específica, integrando-a aos serviços de saúde municipal e garantindo atendimento eficiente e acessível. Isso reforça o compromisso da administração pública com a efetividade, eficiência e transparência no atendimento às necessidades da população.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CAMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 346-564-9515
PÁGINA: 1 DE 6 - PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE - CNPJ: 07.533.6!

3. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Fundo Municipal de Saude - FMS	Erica Marques de Lima

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A descrição dos requisitos da contratação se fundamenta na necessidade de garantir a escolha mais adequada da solução para a locação de imóvel destinado à instalação da Unidade de Atenção Primária à Saúde no Parque Violete. Esta escolha deve considerar critérios de sustentabilidade, respeitar as leis e regulamentações vigentes, e assegurar padrões mínimos de qualidade e desempenho do imóvel a ser locado.

- Requisitos gerais:
  - Localização acessível e estratégica na Rua Orlando Lima, s/n, no Parque Violete, Distrito de Croatá.
  - Espaço adequado para acomodar todas as instalações necessárias ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde, incluindo salas de atendimento, recepção, sanitários e áreas de suporte.
  - Infraestrutura que suporte a instalação de equipamentos médicos e mobiliário padrão necessário ao atendimento à saúde primária.
- Requisitos legais:
  - Imóvel regularizado junto aos órgãos competentes e apto para uso como unidade de saúde.
  - Conformidade com as normas de acessibilidade, de acordo com a legislação vigente.
  - Certificado de fiscalização do Corpo de Bombeiros, atestando a segurança do imóvel.
- Requisitos de sustentabilidade:
  - Uso eficiente de recursos energéticos, com sistemas de iluminação e climatização que minimizem o consumo de energia.
  - Facilidades para descarte sustentável de resíduos, compatíveis com a legislação ambiental.
- Requisitos da contratação:
  - Prazo de locação de 12 meses, atendendo às previsões orçamentárias e cronograma de instalação da unidade de saúde.
  - Valor de locação compatível com o estimado no mercado para imóveis com características similares na localidade.

Os requisitos essenciais para a contratação incluem a localização estratégica do imóvel, a adequação da infraestrutura para as atividades de saúde primária, conformidade com normas legais e ambientais, e a viabilidade econômica da locação.

5. Levantamento de mercado

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. Assim, em pesquisa

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CAMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 346-564-9515
PÁGINA: 2 DE 6 - PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE - CNPJ: 07.533.6

sobre o panorama do mercado, observou-se que, em matéria de soluções para funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde na localidade do Parque Violete, costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

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.

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. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

Análise da Solução

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

Solução: Locação de imóvel Objeto

Locação de Imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde na localidade do Parque Violete, no distriito de Croatá em São Gonçalo do Amarante , 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 Planejamento, Administração e Gestão da Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante/Ce , atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades destinado ao funcionamento administrativo e técnico da Unidade de Atenção Primária à Saúde na localidade do Parque Violete, em São Gonçalo do Amarante , conforme documento presente nos autos.

6. Descrição da solução como um todo

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.

A solução proposta envolve a locação de um imóvel situado na Rua Orlando Lima, S/N, para a implementação e funcionamento de uma Unidade de Atenção Primária à Saúde. Este local foi estrategicamente escolhido para atender a população residente na localidade do Parque Violete, no Distrito de Croatá, em São Gonçalo do Amarante, Ceará, garantindo, assim, acesso facilitado e adequado aos serviços de saúde básicos e ampliando a cobertura e eficiência do sistema de saúde municipal.

Com base na análise das opções disponíveis no mercado, concluiu-se que a locação deste imóvel específico representa a solução mais adequada para atender às necessidades da Administração Pública local, observando-se os critérios de economicidade, acessibilidade e adaptação às funções de um centro primário de atendimento à saúde. Tal escolha está alinhada aos princípios estabelecidos na Lei nº 14.133/2021, que preconizam a busca pela solução mais vantajosa e eficaz para o interesse público.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CAMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 346-564-9515
PÁGINA: 3 DE 6 - PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE - CNPJ: 07.533.6

A escolha do imóvel foi realizada após criteriosa avaliação de condições, como a sua localização, o estado de conservação e adaptação do espaço para as necessidades de saúde da população, além de sua conformidade com as normas de acessibilidade e sanitárias vigentes. Este estudo considerou aspectos de economicidade, eficiência e eficácia, fundamentais para assegurar que a solução seja sustentável e atenda plenamente às demandas da comunidade local.

7. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	Locação de imóvel	12,000	Mês
Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL			

8. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R$)	V. TOTAL (R$)
1	Locação de imóvel	12,000	Mês	1.730,00	20.760,00
Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL					

Deste modo, como tendo como parâmetro as pesquisas de preços realizadas, temse que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam a monta de R$ 20.760,00 (vinte mil, setecentos e sessenta reais)

9. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

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

10. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A locação de imóveis está em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante-Ceará, formulado pela Secretaria de Saúde para o exercício financeiro de 2025.

11. Resultados pretendidos

A contratação da locação do imóvel situado na Rua Orlando Lima, s/n, tem como resultados pretendidos:

- Prover um espaço adequado para o funcionamento de uma Unidade de Atenção Primária à Saúde, garantindo o acesso da população do Parque Violete, no distrito de Croatá, a serviços de saúde essenciais.
- Melhorar a cobertura e a qualidade do atendimento de saúde na localidade, contribuindo para a promoção da saúde pública e o bem-estar da comunidade.
- Garantir a integridade e a segurança dos usuários e profissionais da saúde, oferecendo um ambiente que atenda às normas de infraestrutura e

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CAMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 346-564-9515
PÁGINA: 4 DE 6 - PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE - CNPJ: 07.533.6

acessibilidade vigentes, conforme preceitos de economicidade e melhor aproveitamento dos recursos públicos.

- Promover o uso eficiente dos recursos financeiros da Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante, através da escolha de uma solução locacional que proporcione o melhor custo-benefício, de acordo com os princípios da economicidade e do interesse público, conforme preconizado pela Lei 14.133/2021.
- Alinhar a ação governamental às metas de saúde do município, priorizando a ampliação do acesso e a melhoria da qualidade dos serviços, em consonância com os princípios estabelecidos pela legislação vigente e o planejamento estratégico municipal.

12. Providências a serem adotadas

O imóvel deve está em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento da Unidade de Atenção Primária à Saúde no Parque Violete, no Distrito de Croatá,, durante a vigência do Contrato.

13. Contratação correlatas / Interdepedentes

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, disponibilizando ao moradores do Parque Violete no distrito de Croatá atendimento a Atenção Primária à Saúde.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Na elaboração do Estudo Técnico Preliminar (ETP) para a locação de imóvel destinado à Unidade de Atenção Primária à Saúde no Parque Violete, Distrito de Croatá, município de São Gonçalo do Amarante, foram considerados os possíveis impactos ambientais relacionados ao uso do imóvel, bem como as medidas mitigadoras necessárias para minimizar tais impactos, em conformidade com a Lei 14.133/2021.

- Impacto Ambiental: Consumo de energia
  - Medição e controle do consumo de energia elétrica diária.
  - Adoção de sistemas de iluminação eficientes, como lâmpadas LED.
- Impacto Ambiental: Descarte de resíduos
  - Implementação de um programa de coleta seletiva para a separação adequada de resíduos recicláveis e não recicláveis.
  - Contratação de empresa especializada para descarte de resíduos químicos e de saúde de forma segura e controlada.
- Impacto Ambiental: Uso de recursos hídricos
  - Instalação de sistemas de reaproveitamento de água da chuva para uso em sanitários e áreas de limpeza.
  - Utilização de dispositivos economizadores de água, como torneiras e descargas de baixo consumo.

Conforme disposto no Art. 18, §1º, inciso XII da Lei 14.133/2021, essas ações mitigadoras estão alinhadas com a promoção de práticas sustentáveis e a redução dos impactos ambientais adversos, contribuindo para um desenvolvimento nacional sustentável que respeita e preserva o meio ambiente.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CAMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 346-564-9515
PÁGINA: 5 DE 6 - PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE - CNPJ: 07.533.6

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após a análise detalhada das informações e elementos providos durante a fase preparatória do Estudo Técnico Preliminar, cumpre-nos agora estabelecer um posicionamento conclusivo acerca da viabilidade e razoabilidade da locação do imóvel situado na Rua Umarituba, nº 32, Centro, para o funcionamento da Secretaria de Desenvolvimento Agrário e Rural de São Gonçalo do Amarante-CE, do município de São Gonçalo do Amarante – CE.

Os estudos preliminares evidenciaram que a contratação da solução descrita se mostra possível tecnicamente e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

São Gonçalo do Amarante / CE, 10 de março de 2025

assinado eletronicamente
MILENA SOARES FERREIRA
RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CAMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 346-564-9515
PÁGINA: 6 DE 6 - PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE - CNPJ: 07.533.6