

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1 - INTRODUÇÃO

Este Estudo Técnico Preliminar - ETP - tem por objetivo observar os cenários para orientação da demanda que integra o Documento de Formalização de Demanda – DFD.25.04.09.C09-02, bem como corroborar a probabilidade econômica e técnica das soluções identificadas, oferecendo a base primordial para auxiliar o específico processo de contratação.

2 - IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

Locação de imóvel comercial destinado exclusivamente para abrigar as instalações da Unidade Básica de Saúde – UBS – I,II,III, e a expansão das equipes de Saúde da Família – ESF, da Saúde Bucal (ESB) e de Agentes de Saúde (ACS) de forma a ampliar o acesso e a cobertura da atenção primária no SUS.

3 - NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, Inciso I, Lei nº 14.133/2021)

A contratação faz-se necessária por ainda não haver no município, imóvel próprio da Prefeitura de Icó-CE que possa abrigar a Unidade Básica de Saúde - UBS - CENTRO, da Secretaria Municipal de Saúde de Icó-CE.

Além disso, mostra-se positiva a contratação de locação de imóvel em local único para abrigar provisoriamente a UBS - CENTRO, visto que o imóvel passa a atender aos requisitos necessários para receber os itens que antes não tinha condições, não obstante encontra-se perfeitamente adequado às necessidades da unidade ali instalada, bem como adquirindo condição de receber e ofertar os serviços básicos de saúde do município.

Estima-se, para o futuro contrato, prazo de vigência de 12 (doze) meses, conforme artigo 105 e 107 da Lei 14.133/2021, com possibilidade de rescisão antecipada atrelada à hipótese de descumprimento dos requisitos do imóvel.

4 - ALINHAMENTO AO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL (Art.18, §1º, Inciso II, Lei nº 14.133/2021)

A demanda está prevista no Plano de Contratações Anual 2025, conforme detalhamento a seguir:

Itens	Descrição
DFD.25.04.09.C09-02	LOCAÇÃO DE 01 IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA UBS CENTRO I,II,III, BEM COMO A EXPANSÃO DAS EQUIPES DE SAÚDE DA FAMÍLIA, SAÚDE BUCAL, AGENTES COMUNITÁRIOS DE SAÚDE.

5 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, Inciso III, Lei nº 14.133/2021)

5.1 Especificação e requisitos técnicos dos bens ou serviços:

Locação do imóvel situado na Rua São José, N° 1353, Bairro Centro, Icó/CE, com área total de 379,56m² (vide escritura do imóvel), sendo edificada 301,54m², 10,30m de extensão na linha de frente, e 14,85m de medida de extensão na linha de fundos, e com 31,37m de comprimento em cada lateral, vagas de estacionamento, 21 cômodos com instalações hidráulicas e elétricas, sendo:

- **01 SALA PARA RECEPÇÃO**
- **01 SALA PARA FARMÁCIA**
- **01 SALA PARA VACINA**
- **01 SALA PARA O AMBULATÓRIO**
- **03 SALAS PARA CONSULTÓRIO MÉDICO I,II E III**
- **03 SALA PARA ENFERMEIRA I,II E III**
- **02 SALA PARA CONSULTÓRIO ODONTOLÓGICO**
- **01 SALA DE ESPERA PARA PACIENTE E ACOMPANHANTES**
- **01 SALA DE TRIAGEM**
- **01 SALA PARA EXPURGO**
- **01 SALA PARA ARQUIVO I,II, E III**
- **01 SALA PARA AGENTES COMUNITÁRIOS DE SAÚDE (ACS)**
- **02 BANHEIROS MASCULINO E FEMININO PARA PACIENTES E FUNCIONÁRIOS**
- **01 COPA**
- **01 ÁREA DE SERVIÇO**

CARLOS VICTOR PINHEIRO ALENCAR, inscrito no CPF sob N° 089.217.153-71, é o atual proprietário e locador do imóvel.

O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses, conforme artigo 105 e 107 da Lei 14.133/2021.

5.2 Sustentabilidade:

Desempenhar as práticas de sustentabilidade, bem como todos os preceitos da Lei n° 9795 de abril de 1999 seguindo os critérios indicados.

6 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES DE BENS E SERVIÇOS (Art. 18, §1º, Inciso IV, Lei n° 14.133/2021)

Item	Descrição	Unidade	Qtde.	Justificativa
------	-----------	---------	-------	---------------



1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE – UBS CENTRO	Mês	12	O contrato de locação do imóvel terá vigência de 12 meses conforme preceitua a legislação, o DFD estima as quantidades pelo número de meses, desta forma faz-se necessária a quantidade de 12 para atender a continuidade dos atendimentos da Unidade Básica de Saúde - UBS CENTRO
---	--	-----	----	--

7 - LEVANTAMENTO DE MERCADO - (Art. 18, §1º, Inciso V, Lei nº 14.133/2021)

7.1 Consulta a contratações similares feitas por outros órgãos e entidades públicas.

7.1.1 Buscas foram realizadas no que toca às contratações dos serviços em questão no âmbito de outros Órgãos da Administração Pública, com a finalidade de propor maneiras adequadas que estejam a dar atenção aos requisitos, critérios e demandas abordadas na presente pesquisa.

7.1.2 Para tanto, conforme quadro a seguir, observa-se que vários órgãos adotam a estratégia de contratação direta de locação de imóvel por meio de INEXIGIBILIDADE de licitação:

ORGÃO	SOLUÇÃO	IDENTIFICAÇÃO	CONTRATO	LOCADOR	VALOR TOTAL DO CONTRATO
SEDUC	Locação de imóvel visando a acomodação das instalações físicas para atender a uma unidade escolar de Tempo Integral na região da Messejana	Processo – N° SPU 22001.087637/2024-19	CT N° 636/2024 Vigente até 27/12/2025	PROVINCIA SÃO FRANCISCO DAS CHAGAS DO CEARÁ E PIAUI	Valor Inicial R\$43.000,00 (mensal)

7.1.3 Consultando a necessidade da Secretaria Municipal de Saúde por um imóvel para abrigar a Unidade de Saúde Básica – UBS CENTRO, foi identificado apenas um locador capaz de atender à demanda da Administração:

Locador	CPF	Cidade	UF
----------------	------------	---------------	-----------

CARLOS VICTOR PINHEIRO ALENCA	089.217.153-71	ICÓ	CEARÁ
--------------------------------------	-----------------------	------------	--------------

8 - ESTIMATIVA DE PREÇOS (Art. 18, §1º, Inciso VI, Lei nº 14.133/2021)

O valor estimado para a contratação, constante do PCA de 2025 publicado (conforme DFD's), é de R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais).

Para o cálculo do valor anual da contratação, utilizou-se como base o atual valor mensal a ser pago ao Locador, de R\$8.000,00 (oito mil reais), acrescido de eventual correção, estimada, à época da elaboração do PCA 2025, em 5%.

Considerando o prazo de vigência de 12 (doze) meses, a estimativa do valor total do contrato fica em R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais).

A definição do valor da locação será precedida da elaboração de laudo de avaliação do valor do aluguel do imóvel, de acordo com o seu valor de mercado, pela Comissão de Avaliação Imobiliária.

9 - ANÁLISE DE SOLUÇÕES POSSÍVEIS

Destacamos o interesse da Secretaria Municipal de Saúde na locação do imóvel discriminado, sob novo termo contratual, haja vista a unificação em um único prédio facilitando a logística dos funcionários e pacientes que almejam atendimento no sistema municipal de saúde.

Ademais, ainda não há no Município de Icó sede própria da Prefeitura de Icó-CE que possa abrigar a UBS CENTRO, sendo, pois, necessária a continuidade da locação de imóvel capaz de atender a presente demanda, sobretudo porque o imóvel já se encontra adequado ao objeto deste processo.

A localização do imóvel e suas características de instalações específicas tornam necessária e condicionam sua escolha, tratando-se de contratação por inexigibilidade de licitação.

Ademais, fica assegurada a Secretaria Municipal de Saúde a possibilidade de rescisão antecipada do Contrato de Locação por ocasião da aquisição de sede própria que atenda a necessidade ou por fato superveniente que torne o contrato inconveniente para a administração municipal.

10 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (Art. 18, §1º, Inciso VII, Lei nº 14.133/2021)

Locação do imóvel situado na Rua São José, Nº 1353, Bairro Centro, Icó/CE, para fins não residenciais e com destinação específica de manter instalado a Unidade Básica de Saúde – UBS CENTRO, sob novo termo contratual.

11 - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DO OBJETO (Art. 18, §1º, Inciso VIII, Lei 14.133/2021)

O parcelamento do objeto da contratação não se revela viável nem economicamente vantajoso.

Com efeito, a hipótese em tela é de locação de imóvel único, para alocar a UBS CENTRO, cujo fracionamento representaria gasto de tempo, de recursos e de esforços, que não se justificam in casu.

12 - RESULTADOS PRETENDIDOS (Art. 18, §1º, Inciso IX, Lei 14.133/2021)

Com a locação do imóvel pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atenderá as necessidades básicas para o funcionamento temporário da UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE – UBS CENTRO, do Município de Icó-CE.

13 - CARACTERIZAÇÃO DE SERVIÇOS OU FORNECIMENTOS CONTÍNUOS

A locação do imóvel caracteriza-se pela forma continuada, que visa a atender à necessidade da Administração por mais de um exercício financeiro, assegurando a prestação do serviço sem solução de continuidade da missão institucional.

14. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (Art. 18, §1º, Inciso X)

Previamente, não será realizada nenhuma providência prévia a contratação.

15. INDICAÇÃO DE CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES (Art. 18, §1º, Inciso XI)

Não existem contratações correlatas/interdependentes previstas para o objeto em apreço.

16 - DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS (Art. 18, §1º, Inciso XII)

A locação temporária da UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE – UBS CENTRO, não causa ou causará qualquer tipo de poluição ou dano ambiental. A eventual adequação do imóvel, para atendimento as exigências do Termo de Referência e as necessidades do projeto, deverão observar a legislação federal, estadual e municipal sobre o aspecto da geração e destinação de resíduos, bem como práticas sustentáveis na construção civil.

17 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, Inciso XIII)

17.1. A equipe responsável pelo planejamento da contratação, após a conclusão dos estudos técnicos preliminares, declara ser viável e adequada a contratação pretendida.

Icó, 09 de Abril 2025


MARIA ZULEIDE AMORIM MUNIZ
SECRETÁRIA DE SAÚDE
PORTARIA 2025.01.21.01