



Estudo Técnico Preliminar nº. 039/2024

INFORMAÇÕES INICIAIS

O presente documento delinea a fase inicial do processo de planejamento e oferece uma análise abrangente para a contratação de uma solução que atenderá a necessidade especificada a seguir.

O objetivo primordial consiste em examinar minuciosamente a referida necessidade e identificar no mercado a solução mais adequada para atendê-la, em estrita conformidade com as normas vigentes e os princípios que norteiam a Administração Pública.

Número do Processo Administrativo: 226 /2024.

Área Requisitante: Atenção Primária em Saúde.

BREVE HISTÓRICO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem como objeto a solução mais adequada para sediar a instalação da Unidade Básica de Saúde Dr. José Souto Diniz. A contratação está fundamentada na legislação vigente aplicável à Administração Pública, observando-se as normas e diretrizes estabelecidas.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 1.1. A contratação se justifica pela necessidade da instalação da Unidade Básica de Saúde Dr. José Souto Diniz, visando melhorar a prestação de serviços de saúde pública no município de Itabaiana/SE. Atendendo aos critérios de localização, estrutura física e acessibilidade exigidos para o funcionamento da unidade de saúde.
- 1.2. A demanda visa solucionar a problemática estrutural do imóvel atual que a Unidade de Saúde está em funcionamento, visando que é crucial para a manutenção da saúde e bem-estar dos usuários do SUS. Esta contratação é do interesse público, pois assegura a melhoria das condições de atendimento, reduzindo os riscos associados à falta de estrutura e promovendo uma resposta mais eficaz às necessidades de saúde da comunidade. Além disso, garante o cumprimento dos protocolos e diretrizes de saúde estabelecidos pelos órgãos reguladores, alinhando-se às políticas públicas de melhoria contínua dos serviços de saúde.

2. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para atender à necessidade para a instalação da Unidades Básicas de Saúde (UBS), foi realizado um levantamento de mercado para identificar as soluções disponíveis. Faz-se a necessidade de realização de um estudo a fim de solucionar esta questão, visando uma acomodação adequada para o



atendimento das necessidades relacionadas a espaço físico, dentro de um padrão aceitável, ou seja, deverá atender aos requisitos mínimos de localização em local de fácil acesso.

2.1 Construção de uma Sede

Para construção de uma sede nova para atender a necessidade do momento, demandaria tempo por conta da construção e dos tramites para a realização, e disponibilização de recursos. Ou seja, essa solução não seria viável para agora.

2.2 Aquisição por compra

Para a aquisição de Imóvel, para o momento não existe nenhum a venda que atenda aos requisitos necessários para funcionamento da quantidade de setores existentes dentro da Unidade de Saúde, também para a questão de localização e acessibilidade à população, ou seja, não foi localizado um imóvel que se adeque às condições necessárias.

2.3 Cessão formal

A cessão formal de imóveis é outra alternativa, desde que fique assegurado tempo suficiente até que se construa ou adquira a sede definitiva. Em imóveis cedidos também há maior dificuldade de adequação dimensional e ambiental. De acordo com o inventário de bens imóveis do município, foi gerada uma certidão de inexistência de imóvel para que possa ser cedido no momento para sedear a Secretaria de Desenvolvimento Social. A mesma se encontra em anexo ao final do estudo.

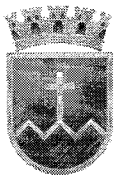
2.4 Locação de imóvel

Este é o modelo onde 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.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Elementos da Solução Escolhida:

3.1 A opção mais viável para o momento, considerando a urgência da situação, é a locação de um imóvel. Diante das necessidades identificadas, a nova unidade deverá ser alugada para sediar a Unidade de



Saúde, assegurando a continuidade e o pleno funcionamento dos serviços oferecidos à comunidade, bem como das atividades internas. É essencial que o imóvel esteja em condições de pronta utilização, atendendo a todos os requisitos técnicos e operacionais necessários.

3.2 A locação poderá ser realizada por meio de inexigibilidade, nos termos do art. 74, inciso V, da mesma lei. Cabe ao setor técnico responsável avaliar os imóveis da região, considerando sua estrutura, valor de mercado e localização, de modo a garantir a instalação da unidade de serviço em um espaço adequado às reais finalidades da administração.

3.3 Além disso, a locação se apresenta não apenas como a solução mais ágil, mas também como a mais econômica em comparação com a aquisição de um imóvel. Dessa forma, a locação surge como a alternativa mais adequada para garantir a manutenção dos serviços de forma eficiente e com menor impacto financeiro.

4- REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 A presente contratação estará em consonância com o Planejamento Estratégico 2023/2024, baseada nos requisitos legais da Lei Federal nº 14.133/2021 e na norma de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos – NBR 9050/2020 e na lei nº 10.406/2002, lei do código civil.

4.2 O valor do aluguel será pago ao Locador até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido.

4.3 A locação será de 12 (doze) meses, iniciando-se na data da assinatura do Contrato e, em havendo interesse das partes, podendo ser prorrogada até o limite de 5 (cinco) anos, nos termos do art. 106, da Lei nº 14.133/2021.

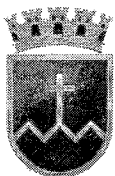
4.4 O preço a ser pago do valor do aluguel será fixo, não sofrendo qualquer reajuste no período contratado. Caso o Contrato venha a ser prorrogado, o valor poderá ser reajustado, mediante acordo entre as partes, com base na variação do índice IPCA-E, desde que compatível com o preço de mercado.

4.5 O não pagamento no prazo estipulado ensejará inadimplência, a ser paga pela Locatária pela variação do INPC, entre a data que deverá ter sido pago até a data do seu efetivo pagamento

4.6 Compete à Locatária o pagamento das taxas de água, esgoto e luz, proporcional ao tempo de ocupação do imóvel, e demais que onerem, ou venham a onerar, o imóvel locado, obrigando-se a apresentar os recibos quitados, sempre que solicitados pelo Locador, ou quando finda a locação. Ficando por conta do locador o Imposto Predial.

4.7 Sob pena de responsabilidade civil da Locatária, deverá ser imediatamente levado ao conhecimento do Locador, qualquer aviso de seu interesse pertinente ao imóvel objeto deste Contrato.

4.8 É reservado à Locador o direito de vistoriar o imóvel locado, sempre que lhe aprouver, bastando que o faça mediante prévia e escrita comunicação à Locatária.



4.9 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por 1 (um) ou mais fiscais do contrato, representantes da Administração especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no art. 7º da Lei 14.133/2021, ou pelos respectivos substitutos, permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes a essa atribuição.

4.10 Dessa forma, ao estabelecer requisitos claros para a contratação, a Secretaria Municipal de Saúde busca garantir que a escolha por meio de seleção adequada resulte não apenas em uma locação eficiente, mas também em benefícios técnicos e econômicos.

5. DO QUANTITATIVO ESTIMADO

5.1 01(Um) imóvel para funcionamento da Sede da Unidade de Saúde do Solto Diniz.

6. ESTIMATIVA DO VALOR

6.1 Terá um valor global estimado é de aproximadamente R\$ 449.500,00 (quatrocentos e quarenta e nove mil e quinhentos reais), considerando-se os preços praticados no mercado e a previsão orçamentária com base no PCA 2025.

6.2 Por fim, é importante ressaltar que a pesquisa ficará vinculada ao valor estimado que foi formalizado no Plano de Contratações Anual (PCA) de 2025 e descrito no Documento de Formalização de Demanda e neste ETP. Este plano é uma ferramenta essencial para o planejamento e a execução das contratações públicas, garantindo assim, a melhor aplicação dos recursos públicos.

7. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

7.1 Não se aplica parcelamento da solução, pois a presente contratação, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se a apenas um item de locação de imóvel.

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

8.1 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

9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

9.1. A contratação pretendida encontra amparo no Plano Anual de Compras, juntamente com o planejamento de contratações da Secretaria Municipal de Saúde de Itabaiana/SE, nos grupos de itens a seguir:

9.1.1. Id do item no PCA: 182; 183; 184; 185.

9.1.2. Identificador da Futura Contratação: 927725-68/2025



9.1.3. Valor Total Estimado R\$ 449.500,000 (quatrocentos e quarenta e nove mil e quinhentos reais).

9.2. Após a realização da pesquisa de mercado, que visa identificar os preços praticados, é crucial confirmar se o valor previsto no Plano de Contratações Anual (PCA) é suficiente para cobrir a demanda identificada.

9.2.1. Se ficar evidente que o valor planejado não é adequado para atender a essa demanda, os responsáveis pela Atenção Primária precisam tomar providências conforme dispostos no Art. 16 do Decreto Federal n. 10.947, de 2022.

9.2.2. Para isso, é necessário solicitar à Autoridade Competente da Secretaria de Saúde uma autorização para readequar os recursos do PCA, devidamente justificada.

9.2.2.1. O pedido de readequação dos recursos do PCA deve ser embasado em argumentos sólidos e claros, explicando a necessidade de ajustar o orçamento para garantir o atendimento eficaz das necessidades da população atendida pelo sistema de saúde municipal.

9.2.3. Essa autorização é crucial para garantir que a Atenção Primária tenha os recursos financeiros necessários conforme a demanda identificada, sem comprometer a qualidade dos serviços prestados.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1. Pretende-se com essa contratação local imóvel para instalação da sede da Unidade Básica de Saúde Solto Diniz, afins de dar continuidade aos serviços prestados à população, assim como também o funcionamento dos serviços internos.

11. IMPACTOS AMBIENTAIS

10.1 Não foram identificados possíveis impactos ambientais

12. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

12.1. Diante de todas as considerações citadas nos itens anteriores, a Equipe de Planejamento aponta como viável a locação de um imóvel, considerando a essencialidade da demanda.

12.2. Em relação à viabilidade da contratação, constata-se que com base nas justificativas, premissas e objetivos descritos neste estudo técnico preliminar, é de fácil percepção que a solução apresentada é a mais adequada para a referida contratação, demonstrando vantajosidade, logística e econômica, atendendo ao interesse público e viabilizando a contratação dos serviços comuns



12.3. Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão responsável, alinhando-se aos objetivos de desenvolvimento sustentável e às políticas públicas de saúde.

Itabaiana/SE, 13 de dezembro de 2024


Odirej Braga de Menezes
Presidente de Equipe de Planejamento

