ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 22010001/24

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A necessidade de locação de imóvel na localidade Frios, Açude dos Frios, zona rural de São Luís do Curu, para o funcionamento do PSF 01 - Frios, surge da carência de um espaço adequado e centralizado para oferecer serviços de saúde à população rural dessa região. Dada a significativa distância de Frios até o centro urbano de São Luís do Curu, muitos moradores enfrentam dificuldades para acessar os serviços de saúde primários, fundamentais para a manutenção da qualidade de vida e bem-estar da comunidade.

Do ponto de vista do interesse público, a instalação de um Programa Saúde da Família (PSF) na área visa suprir essa lacuna, garantindo que a população da região tenha acesso rápido e eficiente a cuidados médicos básicos, prevenindo enfermidades e promovendo saúde coletiva. A ausência de uma unidade de saúde nas proximidades é um problema crítico, que afeta diretamente a qualidade de vida dos cidadãos e demanda uma solução urgente e eficaz.

A Secretaria de Saúde do Município de São Luís do Curu/CE busca sanar esse problema através da locação de um imóvel já existente, estrategicamente localizado, o que permitirá a implementação imediata dos serviços de saúde necessários, evitando os longos prazos e elevados custos associados à construção de novas instalações. A decisão apoia-se nos princípios fundamentais da Lei 14.133/2021, especialmente no que tange ao interesse público e à eficiência, garantindo uma solução sustentada por análises criteriosas, alinhada ao planejamento e à gestão eficazes dos recursos públicos.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Fundo Municipal de Saúde	Francisco Fabrício Marques Gomes

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A elaboração dos requisitos da contratação busca assegurar que a solução selecionada seja adequada às necessidades da Secretaria de Saúde do Município de São Luís do Curu/CE, almejando sempre o melhor uso dos recursos públicos e o atendimento eficiente da demanda de serviços de saúde. Nesse sentido, devem ser observadas as

regulamentações específicas, adotadas práticas de sustentabilidade, e garantidos padrões mínimos de qualidade e desempenho.

- Requisitos Gerais:
  - O imóvel deve atender a uma área construída de aproximadamente 150 a 200 metros quadrados, visando a acomodação completa dos serviços do PSF (Programa Saúde da Família).
  - A localização deve ser de fácil acesso, situada na localidade de Frios, Açude dos Frios, zona rural de São Luís do Curu, para garantir acessibilidade à população assistida.
- Requisitos Legais:
  - O imóvel deve estar regularizado e apto para locação, com toda a documentação legal em conformidade com as exigências municipais e estaduais.
  - É necessário que o imóvel atenda às normas básicas de infraestrutura para unidades de saúde, conforme legislações pertinentes.
- Requisitos de Sustentabilidade:
  - Incorporação de práticas sustentáveis, como iluminação natural sempre que possível, e eficiência energética em sistemas de ventilação e climatização.
  - Gestão de resíduos adequada, compatível com as exigências para unidades de saúde.
- Requisitos da Contratação:
  - Infraestrutura elétrica, hidráulica e de saneamento adequadas e adimplentes com as exigências de funcionamento de uma unidade de saúde.
  - Ambientes devidamente climatizados ou com ventilação que assegure conforto térmico para pacientes e profissionais.
  - Garantia de segurança do imóvel, com a presença de grades ou sistemas que preservem a segurança das instalações e equipamentos.

Portanto, os requisitos necessários para a contratação do imóvel têm como foco principal assegurar o cumprimento das necessidades funcionais e operacionais para o funcionamento adequado do PSF 01 - Frios, sem exigir especificações que possam restringir a competitividade e transparência do processo licitatório. Devem ser priorizados elementos que contribuam para a efetiva prestação dos serviços de saúde, garantindo ao mesmo tempo flexibilidade e viabilidade econômica para a Administração Pública.

4. Levantamento de mercado

Esta seção apresenta um levantamento de mercado realizado para identificar as opções disponíveis para a contratação do imóvel a ser usado como PSF 01 - Frios na localidade de Frios, Açude dos Frios, zona rural de São Luís do Curu. O estudo considerou as principais soluções de contratação disponíveis, bem como a avaliação da mais adequada para atender às necessidades específicas do projeto.

- Soluções de Contratação Identificadas:
  - Contratação direta com proprietários locais: Avaliada como a solução mais direta e personalizada, considerando o contato direto com o proprietário do imóvel na localidade específica.
  - Contratação através de imobiliárias locais: Considerada pela possibilidade de

intermediação profissional e acesso a uma variedade de imóveis que atendem aos critérios necessários.
    - Terrenos para construção de imóvel próprio para o PSF: Solução analisada, mas descartada devido ao maior tempo e custo envolvidos na construção.
    - Utilização de contratos de comodato: Avaliada como uma alternativa viável em casos onde comunidades disponibilizam espaços sem custos, porém, neste contexto específico, não há ofertas disponíveis nesta modalidade.
- Avaliação da Solução Mais Adequada:
    - A contratação direta com proprietários locais foi considerada a solução mais adequada para a situação específica do PSF 01 - Frios. Esta solução permite negociações mais flexíveis e pode garantir um custo mais alinhado com o orçamento disponível, além de assegurar uma localização estratégica já conhecida e acessível para a população.
    - A opção por intermédio das imobiliárias locais foi considerada útil para diversificar as possibilidades, mas a contratação direta prevalece pela personalização e economia de custos administrativos associados às comissões de imóveis.
    - A escolha pela locação, em oposição à construção de novas instalações, vem da necessidade de rapidez na implementação e da otimização de recursos públicos em curto prazo, garantindo que o atendimento à saúde não seja interrompido ou adiado.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para a locação de imóvel destinado ao funcionamento do PSF 01 - Frios envolve a seleção de um local específico que atenda as necessidades técnicas e operacionais impostas pelo Programa Saúde da Família. Considerando o contexto rural da localidade Frios, Açude dos Frios, na zona rural de São Luís do Curu, a escolha recai sobre um imóvel que satisfaça os requisitos de acessibilidade, funcionalidade e conformidade com normas de saúde.

- O imóvel deverá ter espaço suficiente para as atividades essenciais do PSF, que incluem recepção, consultórios médicos, salas de espera, farmácia básica e áreas administrativas, com uma área construída entre 150 e 200 metros quadrados.
- A localização escolhida facilitará o acesso da população local, reduzindo deslocamentos e assegurando a melhoria do atendimento de saúde na região.
- É essencial que o imóvel conte com uma infraestrutura elétrica e hidráulica adequada, ambientes climatizados ou com ventilação apropriada, espaço para estacionamento e um sistema básico de segurança.
- A decisão pela locação e não pela aquisição de nova construção se justifica economicamente, já que permite uma resposta rápida e eficiente às necessidades de saúde, com custos iniciais menores e sem comprometer o orçamento da Secretaria de Saúde.
- Além disso, conforme a Lei 14.133/2021, a locação atende aos princípios da eficiência, economicidade e ao interesse público, resultando na solução mais adequada existente no mercado atual para suprir as demandas da comunidade local com flexibilidade e sustentabilidade financeira.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO IMÓVEL PSF 01 - FRIOS	11,000	Mês
Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA LOCALIDADE FRIOS, AÇUDE DOS FRIOS, ZONA RURAL DE SÃO LUÍS DO CURU, PARA FUNCIONAMENTO DO PSF 01 - FRIOS, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE SÃO LUÍS DO CURU/CE.			

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R$)	V. TOTAL (R$)
1	LOCAÇÃO IMÓVEL PSF 01 - FRIOS	11,000	Mês	500,00	5.500,00
Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA LOCALIDADE FRIOS, AÇUDE DOS FRIOS, ZONA RURAL DE SÃO LUÍS DO CURU, PARA FUNCIONAMENTO DO PSF 01 - FRIOS, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE SÃO LUÍS DO CURU/CE.					

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$ 5.500,00 (cinco mil, quinhentos reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

A decisão pela não realização do parcelamento do objeto para a locação do imóvel destinado ao funcionamento do PSF 01 - Frios foi tomada com base nos seguintes critérios e justificativas:

- Avaliação da Divisibilidade do Objeto: A locação de um imóvel é um objeto indivisível por natureza. A divisão da locação não é tecnicamente viável, uma vez que o imóvel precisa ser inteiramente utilizado para atender às necessidades estruturais e funcionais do PSF.
- Viabilidade Técnica e Econômica: Considerando as características do imóvel necessário, a divisão não é economicamente viável. A locação parcial poderia comprometer a eficiência operacional e a finalidade de uso do espaço, não atendendo às diretrizes e necessidades do PSF.
- Economia de Escala: A locação de um único imóvel garante a manutenção de condições econômicas estáveis. Parcelar a locação entre diferentes imóveis resultaria em perda de economia de escala, com acréscimos nos custos administrativos e logísticos.
- Competitividade e Aproveitamento do Mercado: No caso específico da locação de imóveis, o parcelamento não aumentaria a competitividade ou o aproveitamento do mercado, pois a oferta e a procura devem ser tratadas como um único item neste contexto.
- Decisão pelo Não Parcelamento: O parcelamento do objeto de contratação acarretaria em prejuízos significativos, como a fragmentação dos serviços de saúde e dificuldades logísticas. Assim, a decisão está alinhada com a lógica do mercado de locações.
- Análise do Mercado: A pesquisa de mercado indicou que o setor de locação de imóveis na região de São Luís do Curu não pratica a subdivisão de imóveis para as

finalidades pretendidas, sendo comum a locação integral para otimizar o uso dos espaços.
- Consideração de Lotes: A contratação em lotes não se aplica ao objeto em questão devido à necessidade de um único imóvel para acomodação completa das instalações do PSF 01 - Frios.

Portanto, a decisão por não parcelar a locação do imóvel foi baseada no entendimento de que a integridade do espaço é essencial para o pleno atendimento das funções de saúde exigidas pela Secretaria de Saúde do Município de São Luís do Curu.

9. Resultados pretendidos

A locação do imóvel tem como objetivo principal assegurar que o PSF 01 - Frios esteja adequadamente instalado para atender às necessidades de saúde da população local de maneira eficiente e eficaz. Os resultados pretendidos são:

- Melhoria no Acesso aos Serviços de Saúde: Proporcionar um ponto de atendimento de fácil acesso para a população da zona rural, de modo a garantir que todos tenham acesso aos serviços básicos de saúde.
- Eficiência Operacional: Assegurar que as instalações estejam alinhadas com as diretrizes de infraestrutura para unidades básicas de saúde, garantindo o funcionamento eficiente dos serviços.
- Conforto e Segurança: Garantir que o imóvel ofereça condições adequadas de conforto e segurança para pacientes e profissionais de saúde, promovendo um ambiente propício para o atendimento.
- Consideração ao Impacto Social: Ampliar a cobertura do PSF na região, permitindo um maior alcance dos serviços de saúde, resultando em um impacto positivo na qualidade de vida dos moradores.
- Sustentabilidade Econômica: Operar dentro dos limites orçamentários da Secretaria de Saúde, garantindo que os custos da locação sejam compatíveis com as previsões financeiras e alinhados à Lei 14.133.
- Atendimento de Qualidade: Possibilitar que os profissionais de saúde trabalhem em um ambiente adequado, com infraestrutura que suporte a prestação de serviços de qualidade à população.

10. Providências a serem adotadas

- 1. Identificação e Avaliação do Imóvel: Realizar visitas aos imóveis pré-selecionados para avaliar suas condições estruturais, localização e adequação às necessidades do PSF 01 - Frios. Essa etapa deve incluir a verificação das documentações legais e de propriedade do imóvel.
- 2. Negociação e Celebração do Contrato: Conduzir negociações com o proprietário do imóvel selecionado para acordar termos e condições favoráveis à Administração Pública, garantindo a proteção dos interesses do Município. Uma minuta do contrato de locação deverá ser elaborada e revisada antes da assinatura.
- 3. Ajustes e Adequações no Imóvel: Depois da finalização do contrato, promover as adaptações e reformas necessárias no imóvel para garantir que todas as

exigências técnicas e normativas para uma unidade de saúde sejam cumpridas, incluindo a infraestrutura elétrica e hidráulica necessárias.

- 4. Planejamento da Mudança e Instalação: Organizar e executar o planejamento logístico para a mudança e instalação do PSF 01 - Frios no novo espaço, incluindo a alocação de mobiliário, equipamentos médicos e materiais de escritório.
- 5. Capacitação de Pessoal: Prover treinamento e orientação aos funcionários do PSF sobre as novas instalações, assegurando o pleno uso e funcionalidade do imóvel arrendado, bem como a implementação de protocolos de segurança e atendimento.
- 6. Monitoramento e Avaliação Contínua: Estabelecer um sistema regular de monitoramento e avaliação das condições do imóvel e da satisfação dos serviços prestados. Manutenção periódica deve ser programada para prevenir e solucionar problemas estruturais ou funcionais.

11. Justificativa para adoção do registro de preços

Neste estudo técnico preliminar, a modalidade de locação do imóvel não adotará o sistema de registro de preços, conforme previsto na Lei 14.133/2021, pelos motivos a seguir:

- Especificidade da Demanda: A locação de um imóvel para o funcionamento do PSF 01 - Frios possui características específicas e de individualização, relacionados à localização e às necessidades da população da localidade, o que inviabiliza a adoção de um sistema de registro de preços que visa padronização e flexibilidade de fornecedor.
- Única Contratação: A locação do imóvel é uma contratação pontual, sem previsão de repetitividade, o que não justifica a abertura de um registro de preços, instrumento geralmente utilizado para atendimentos contínuos ou com múltiplos fornecedores.
- Economia e Rapidez: Com a formulação específica para esta contratação, busca-se a economia de tempo e recursos, evitando os procedimentos adicionais que o sistema de registro de preços demandaria, como cotações e avaliações constantes para ajustes nos preços vigentes.
- Necessidade de Localização Precisa: A escolha do imóvel é vinculada a uma localização específica, impossibilitando a flexibilização que o registro de preços oferece, onde se poderia alternar fornecimentos conforme disponibilidade e custo-benefício ao longo do tempo.
- Efetividade da Contratação: A não adoção do registro de preços na locação do imóvel garante o atendimento da necessidade específica da localidade Frios, sem diluições ou alternativas que comprometam a qualidade e adequação do serviço de saúde ofertado à população.

Portanto, opta-se pela não adoção do sistema de registro de preços para a contratação em questão, priorizando a especificidade e urgência das necessidades do serviço público de saúde nesta localidade.

12. Da vedação da participação de empresas na forma de consórcio

Com base nas disposições da Lei 14.133/2021, esta seção justifica a vedação da participação de empresas em consórcio para a locação do imóvel destinado ao funcionamento do PSF 01 - Frios. A decisão de não permitir a formação de consórcios para esta contratação está fundamentada nas seguintes razões:

- Escopo e Complexidade da Contratação: Considerando que a contratação se refere à locação de um único imóvel, a complexidade envolvida não justifica a necessidade de um consórcio, que tipicamente seria mais benéfico em contratações que envolvem múltiplas disciplinas técnicas ou grande escala.
- Celeridade e Simplicidade Processual: A vedação de consórcios facilita um processo de seleção mais rápido e eficiente, alinhando-se com os princípios de celeridade e economicidade estabelecidos pela Lei 14.133/2021, evitando a burocracia adicional que tipicamente acompanha a análise e aprovação de consórcios.
- Responsabilidade Independente: A contratação de uma única empresa promove uma administração e fiscalização mais direta e eficaz, já que não há divisão de responsabilidades entre múltiplos membros de um consórcio.
- Adequação ao Objeto e Recursos Envolvidos: Dado o objeto da contratação e os valores envolvidos, a competitividade adequada pode ser alcançada sem necessidade de consórcios, sendo inviável justificar os potenciais aumentos de custo associados à administração de consórcios.

Dessa forma, conclui-se que para a locação do imóvel em questão, a proibição de consórcios é a melhor prática aplicada de acordo com as diretrizes estabelecidas pela nova lei de licitações.

13. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Na contratação para locação do imóvel destinado ao funcionamento do PSF 01 - Frios, situado na localidade de Frios, Açude dos Frios, zona rural de São Luís do Curu, foram considerados possíveis impactos ambientais, bem como medidas para mitigação dos mesmos, em conformidade com as disposições da Lei 14.133/2021.

1. Possíveis Impactos Ambientais:
   - Alteração da Paisagem Natural: A ocupação e funcionamento do PSF podem resultar na modificação da paisagem original devido à estrutura do imóvel e atividades rotineiras.
   - Geração de Resíduos: O funcionamento do PSF implicará na geração de resíduos comuns e de saúde, que precisam ser adequadamente manejados para evitar contaminação do solo e água.
   - Poluição Sonora: O trânsito de pessoas e veículos pode aumentar o nível de ruído na área, afetando a tranquilidade da zona rural.
2. Medidas Mitigadoras:
   - Plano de Gestão de Resíduos: Implementar um plano de gestão de resíduos sólidos e de saúde, assegurando a coleta, separação e destinação correta de todos os resíduos gerados.
   - Paisagismo e Manutenção: Realizar intervenção paisagística que harmonize a construção com o entorno e garantir manutenção regular das áreas verdes adjacentes.
   - Isolamento Acústico: Adotar medidas de isolamento acústico que

minimizem os impactos sonoros, promovendo um ambiente mais silencioso e agradável.
- Sustentabilidade Energética: Utilizar sistemas de energia sustentável, como painéis solares, para reduzir o impacto ambiental e promover o desenvolvimento sustentável, conforme os princípios da economicidade e sustentabilidade expresos na Lei 14.133/2021.

14. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após análise detalhada dos elementos que compõem este Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela viabilidade e razoabilidade da contratação do imóvel para o funcionamento do PSF 01 - Frios, situado na localidade Frios, Açude dos Frios, zona rural de São Luís do Curu/CE. Essa conclusão é fundamentada nos seguintes aspectos:

- Atendimento ao Interesse Público: A locação do imóvel atende de maneira direta ao interesse público, ao proporcionar acesso facilitado aos serviços de saúde para a população da zona rural, conforme estabelecido no art. 18, §1°, inciso I da Lei 14.133/2021.
- Alinhamento com o Planejamento Estratégico: A contratação está em consonância com o planejamento estratégico da Secretaria de Saúde do Município de São Luís do Curu, promovendo a descentralização e expansão dos serviços de saúde, conforme requisitos do art. 18, §1°, inciso II.
- Justificativa Econômica: A opção pela locação, em detrimento da construção ou aquisição de imóvel, demonstra significativa economia de recursos a curto prazo e permite flexibilidade de ação no futuro, conforme critérios de economicidade previsto no art. 11 da referida lei.
- Viabilidade Técnica: O imóvel atende a todos os requisitos técnicos e infraestrutura necessários para o adequado funcionamento de uma unidade de saúde, conforme levantado no estudo de mercado, em alinhamento com o art. 18, §1°, inciso V da Lei 14.133/2021.
- Impacto Social Positivo: A instalação do PSF 01 - Frios na localidade suprirá uma lacuna significativa de atendimento médico na área, contribuindo para o bem-estar e saúde pública da população local, em atendimento ao princípio da eficiência e do interesse público.

Desse modo, a contratação aqui delineada se revela uma solução eficaz, eficiente e oportuna, propiciando a melhor aplicação dos recursos públicos e promovendo significativo impacto social positivo, estando em total conformidade com os ditames legais e jurisprudenciais vigentes.

15. MATRIZ DE RISCO

A gestão de riscos é um componente crucial no processo de contratação para locação do imóvel destinado ao funcionamento do PSF 01 - Frios. Nesta seção, serão detalhadas as estratégias de identificação, avaliação e mitigação dos riscos associados a este processo em três fases principais: planejamento da contratação, seleção do fornecedor e gestão do contrato.

Durante o planejamento da contratação, os riscos são identificados antecipadamente para garantir que sejam adequadamente tratados antes de progredir para as fases subsequentes. As estratégias de gestão de riscos nesta fase incluem:

- Identificação: Realizar sessões de brainstorming com a equipe de planejamento para identificar potenciais riscos relacionados ao imóvel, infraestrutura local e legislação aplicável.
- Avaliação: Analisar a probabilidade e impacto de cada risco identificado, priorizando aqueles de maior potencial para afetar o sucesso da contratação.
- Mitigação: Desenvolver planos de mitigação que incluam ações específicas, como consultas regulatórias, avaliações técnicas do imóvel e consultas com stakeholders locais.

Seleção do Fornecedor

Na fase de seleção do fornecedor, a gestão de riscos foca na garantia de um processo justo e transparente, evitando potenciais falhas que poderiam comprometer a escolha do fornecedor mais adequado. Implementam-se estratégias de:

- Identificação: Revisão dos critérios de seleção para garantir que incluem todos os requisitos essenciais de qualificação técnica e financeira.
- Avaliação: Utilização de métodos de avaliação para prever a capacidade dos fornecedores em atender às exigências contratuais.
- Mitigação: Estabelecimento de um comitê de avaliação diversificado para reduzir o viés na seleção e implementação de critérios objetivos e mensuráveis.

Gestão do Contrato

A fase de gestão do contrato envolve a supervisão contínua das atividades contratuais, assegurando que as condições acordadas sejam cumpridas e que os riscos emergentes sejam geridos eficazmente. As práticas de gestão de riscos nesta fase incluem:

- Identificação: Monitoramento contínuo do desempenho contratual e identificação precoce de quaisquer desvios ou problemas.
- Avaliação: Reavaliação regular dos riscos durante o término do contrato e adaptação das estratégias de acordo com mudanças identificadas.
- Mitigação: Implementação de medidas corretivas imediatas e revisões periódicas do contrato para ajustar termos, se necessário, garantindo a continuidade dos serviços.

Matriz de Riscos

Etapa	Descrição do Risco	Probabilidade	Impacto	Mitigação
	Falta de imóveis adequados	Alta	Alto	Explorar alternativas e ampliar a área de busca
	Incerteza regulatória	Média	Médio	Consulta regular com órgãos reguladores

Etapa	Descrição do Risco	Probabilidade	Impacto	Mitigação
Planejamento	Subestimação de custos	Baixa	Alto	Revisão detalhada do orçamento e contingências
	Condições climáticas adversas	Média	Médio	Considerar imóveis resistentes ao clima local
	Impacto na comunidade	Baixa	Alto	Incorporar feedback da comunidade no planejamento
	Conflitos de interesse	Baixa	Alto	Implementar controles rigorosos e declarações de interesse
	Falta de concorrência	Média	Médio	Estender prazo de submissão ou buscar mais participantes
Seleção do Fornecedor	Erros de documentação	Alta	Baixo	Revisão detalhada de todas as submissões
	Avaliação inadequada	Média	Alto	Treinamento do comitê avaliador e revisão por pares
	Propostas acima do orçamento	Alta	Médio	Negociação e reavaliação de requisitos
	Desempenho inadequado	Média	Alto	Revisões regulares e penalidades em contrato
	Interrupção de serviço	Baixa	Alto	Plano de continuidade com fornecedores alternativos
Gestão do Contrato	Atrasos na entrega	Alta	Médio	Claúsulas de contrato para atrasos e incentivos de desempenho
	Custos adicionais imprevistos	Média	Médio	Contigências financeiras e renegociação de contrato
	Não conformidade com regulamentações	Baixa	Alto	Auditorias regulares e conformidade rigorosa

São Luís do Curu / CE, 22 de janeiro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

ERIC VICTOR MARTINS PIRES
PRESIDENTE

ALANNA HELEN MATOS DE ANDRADE
MEMBRO