



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº **0000820250206000108**

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A contratação para locação do imóvel situado na Rua Domingos Anselmo, nº 10, Centro, São Luís do Curu/CE, tem por objetivo atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde do Município de São Luís do Curu/CE. A locação é justificada pela necessidade de prover um ambiente adequado e acessível para o funcionamento administrativo e operacional da Secretaria, que tem papel essencial na garantia da saúde pública municipal.

O problema central a ser resolvido é a falta de uma instalação apropriada que permita a concentração dos serviços administrativos e de atendimento ao público em um local de fácil acesso, dentro do centro urbano, facilitando, assim, o deslocamento e o acesso da população aos serviços de saúde oferecidos pela Secretaria.

Do ponto de vista do interesse público, esta contratação visa aumentar a eficiência das operações da Secretaria de Saúde, melhorar a qualidade do atendimento oferecido à população e expandir a capacidade de oferta de serviços de saúde. A localização central do imóvel contribuirá para a logística dos funcionários e a acessibilidade dos cidadãos.

Considerando os princípios estabelecidos na Lei 14.133/2021, a contratação busca atender ao planejamento estratégico da Administração Pública, promovendo a eficiência, a economicidade e a transparência nas suas ações, assegurando que os serviços de saúde sejam prestados com qualidade e em conformidade com o interesse público.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria Municipal de Saúde	Francisco Fabrício Marques Gomes

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A descrição dos requisitos da contratação é fundamental para garantir que a solução escolhida atenda aos interesses públicos e às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde de São Luís do Curu/CE. Os requisitos definidos devem prever critérios claros,



observando as leis e regulamentações específicas, incluindo práticas de sustentabilidade, e devem estabelecer padrões mínimos de qualidade e desempenho para assegurar a viabilidade e competitividade da contratação.

- **Requisitos Gerais:**
 - O imóvel deve estar localizado preferencialmente na Rua Domingos Anselmo, N° 10, Centro, São Luís do Curu/CE.
 - Deve possuir espaço suficiente para acomodar todas as operações administrativas e de atendimento ao público da Secretaria Municipal de Saúde.
 - As instalações devem ser adequadas e seguras, com infraestrutura que suporte as atividades da Secretaria, incluindo salas administrativas, áreas de atendimento, almoxarifado, entre outros.
- **Requisitos Legais:**
 - Atendimento a todas as normas técnicas e regulamentações vigentes, especialmente nas áreas de segurança, acessibilidade e higiene.
 - Disponibilidade de alvarás e autorizações necessárias para o funcionamento de atividades administrativas e de saúde.
 - Cumprimento das regulamentações de acessibilidade para garantir o acesso a pessoas com deficiência.
- **Requisitos de Sustentabilidade:**
 - O edifício deve incorporar práticas de eficiência energética, como o uso de iluminação LED e sistemas de climatização eficientes.
 - Facilidades para a gestão de resíduos, incluindo a coleta seletiva e a reciclagem.
 - Uso sustentável dos recursos, considerando a redução do consumo de água e energia.
- **Requisitos da Contratação:**
 - Locação do imóvel por um período inicial de 11 meses, com possibilidade de extensão conforme requisitos legais e regulatórios.
 - Manutenção preventiva e corretiva de instalações elétricas e hidráulicas, desde que previamente acordadas com o proprietário.
 - Cláusulas contratuais de reversibilidade, permitindo a rescisão em caso de necessidade da Administração Pública.

Os requisitos necessários à contratação incluem as especificações mínimas que garantem o funcionamento eficaz e contínuo da Secretaria Municipal de Saúde, sem adicionar exigências desnecessárias que possam restringir a competitividade do processo de licitação. A seleção do imóvel deve focar na adequação aos parâmetros estabelecidos, visando o interesse público e o bom atendimento à comunidade.

4. Levantamento de mercado

O levantamento de mercado realizado para a locação do imóvel situado na Rua Domingos Anselmo, n° 10, Centro, São Luís do Curu/CE, investigou as principais soluções de contratação atualmente praticadas tanto entre fornecedores quanto por órgãos públicos, considerando o contexto específico da locação de imóveis para órgãos administrativos. As soluções identificadas incluem:

- **Contratação direta com o proprietário do imóvel:** Envolve a negociação e



celebração de contrato diretamente com o proprietário ou representante legal do imóvel, garantindo rapidez no processo de locação e menor burocracia.

- **Contratação por intermédio de imobiliárias:** Utilização de serviços de uma imobiliária que poderá ofertar diversos imóveis, realizar a intermediação das negociações e disponibilizar suporte jurídico e administrativo durante o período de locação.
- **Contratação através de processos licitatórios:** Apesar da modalidade de licitação não ser obrigatória neste caso específico devido à inexigibilidade, outros órgãos podem optar por esta via para assegurar maior competitividade e transparência.
- **Terceirização de gestão imobiliária:** Consiste em contratar empresas especializadas em administração e gestão de imóveis para que realizem todo o processo de seleção, contratação e gestão da locação em nome da Administração Pública.

Após análise das opções acima, conclui-se que a solução mais adequada para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde de São Luís do Curu/CE é a contratação direta com o proprietário do imóvel. Esta abordagem é a mais viável dado o contexto específico do imóvel pretendido, sua localização estratégica e as características particulares da negociação que envolvem aspectos como urgência na instalação da sede e peculiaridades do mercado imobiliário local, além de garantir celeridade e eficácia no atendimento das demandas da Secretaria.

5. Descrição da solução como um todo

A locação do imóvel situado na Rua Domingos Anselmo, nº 10, Centro, São Luís do Curu/CE, destina-se a atender integralmente às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde para a instalação de sua sede. Esta solução foi avaliada como a mais adequada após análise criteriosa do mercado e das demandas específicas da Secretaria.

O imóvel oferece infraestrutura que atende os requisitos legais de acessibilidade, com instalações elétricas e hidráulicas em conformidade com as normas técnicas vigentes. A localização central facilita o acesso dos cidadãos e a logística de deslocamento dos servidores, contribuindo para a eficiência no atendimento à população.

A escolha deste imóvel baseou-se nas melhores práticas do mercado, alinhando a economicidade e a eficiência na prestação de serviços públicos, em conformidade com os princípios da Lei nº 14.133/2021. O cumprimento de todas as exigências normativas assegura que a solução proposta não só atende às necessidades imediatas, mas também proporciona um ambiente propício para futuras expansões e melhorias nos serviços de saúde.

Portanto, a locação do referido imóvel representa a solução mais vantajosa em termos de custo-benefício, eficiência operacional e impacto positivo no atendimento à comunidade.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas



ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO IMÓVEL - SEDE SECRETARIA	11,000	Mês

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA DOMINGOS ANSELMO, Nº 10, CENTRO, SÃO LUÍS DO CURU/CE, PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, 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 - SEDE SECRETARIA	11,000	Mês	0,00	0,00

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA DOMINGOS ANSELMO, Nº 10, CENTRO, SÃO LUÍS DO CURU/CE, PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, 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, tem-se que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam a monta de R\$ 0,00 ()

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

A análise para a decisão do não parcelamento do objeto de locação do imóvel situado na Rua Domingos Anselmo, Nº 10, Centro, São Luís do Curu/CE, foi conduzida com base nos princípios estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, considerando os seguintes aspectos:

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** Após análise, foi constatado que a natureza do objeto de locação, para funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Saúde, não permite divisão sem comprometer sua funcionalidade essencial. Um único imóvel é necessário para acomodar todas as operações administrativas e de atendimento em um local centralizado, o que viabiliza a eficiência operacional.
- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A divisão da locação em múltiplos imóveis acarretaria em dificuldades técnicas e administrativas significativas, prejudicando a qualidade e eficácia dos serviços prestados. Além disso, economicamente, o custo combinado de múltiplas locações superaria os benefícios financeiros da locação única.
- **Economia de Escala:** O parcelamento do objeto resultaria em perda de economia de escala. A contratação de um único imóvel oferece condições comerciais mais vantajosas por centralizar negociações, manutenção e gestão em um ponto único.
- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** A decisão pelo não parcelamento não limita a competitividade, pois o mercado imobiliário na região dispõe de oferta que atende às especificações requeridas em um único imóvel, sem restrições significativas para a participação de potenciais interessados.
- **Decisão pelo Não Parcelamento:** Não parcelar a locação do imóvel é justificado tecnicamente pelo objetivo de evitar prejuízos operacionais e financeiros que a divisão acarretaria. Assim, assegura-se um alinhamento à real necessidade da Administração Pública.
- **Análise do Mercado:** A análise do mercado imobiliário local reforçou que a locação em único lote é prática comum e viável, estando alinhada às práticas e ofertas do



setor.

- **Consideração de Lotes:** A divisão em lotes foi considerada impraticável devido à natureza indivisível do objeto e ao risco de impactos negativos para a coordenação e execução eficaz das atividades da Secretaria.

Com base nos pontos abordados, a decisão de não parcelar a solução é respaldada por dados concretos e análises de mercado, garantindo que o processo atenda às diretrizes legais e os objetivos estratégicos da Prefeitura Municipal de São Luís do Curu/CE.

9. Resultados pretendidos

- **Melhorias na Acessibilidade:** A localização do imóvel no centro de São Luís do Curu possibilitará maior facilidade de acesso à população, favorecendo o deslocamento dos moradores de diferentes áreas do município, o que poderá resultar em um aumento no número de atendimentos realizados pela Secretaria Municipal de Saúde.
- **Centralização das Atividades:** A instalação da sede da Secretaria Municipal de Saúde em um local estratégico permitirá a centralização de diversas atividades administrativas e de atenção à saúde, melhorando a eficiência dos processos internos e externos.
- **Capacidade Ampliada de Atendimento:** Com a locação do imóvel, espera-se um aumento na capacidade de atendimento, com instalações adequadas que permitirão a oferta de um maior número de serviços de saúde à população, contribuindo para a melhoria dos indicadores de saúde da região.
- **Melhoria dos Serviços:** A nova sede proporcionará um ambiente mais apropriado para os profissionais de saúde, incrementando a qualidade do atendimento prestado e a satisfação do usuário final.
- **Promoção de Ações de Saúde:** A localização e a estrutura do imóvel permitirão a organização de eventos, campanhas de saúde e reuniões técnicas de forma mais frequente e eficaz, promovendo a conscientização e prevenção de doenças.

10. Providências a serem adotadas

Abaixo estão as providências que a Prefeitura Municipal de São Luís do Curu deve adotar para a efetivação da locação do imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde.

1. **Formalização do Contrato:** Elaborar e assinar o contrato de locação do imóvel, assegurando que todos os termos acordados estejam documentados e que estejam em conformidade com a Lei 14.133/2021.
2. **Vistorias Prévias:** Realizar vistoria detalhada do imóvel a ser locado para verificar suas condições físicas e se atende aos requisitos estabelecidos para o funcionamento da Secretaria.
3. **Adequação das Instalações:** Providenciar eventuais adaptações necessárias nas



instalações elétricas, hidráulicas e de acessibilidade para atender às necessidades específicas da Secretaria.

4. **Coordenação de Mudança:** Planejar e coordenar a mudança dos equipamentos, móveis e documentos da atual sede para o novo imóvel de forma a minimizar interrupções no atendimento ao público.
5. **Capacitação de Equipe:** Caso necessário, realizar treinamento e capacitação da equipe de gestão e operação do novo espaço para que possam assegurar o pleno funcionamento das atividades.
6. **Vistoria Final:** Após as adequações, realizar vistoria final para garantir que o imóvel atenda todas as condições estabelecidas antes do início das atividades.
7. **Comunicação:** Informar a população, através de canais oficiais, sobre a nova localização da Secretaria Municipal de Saúde e orientar sobre a transição para o novo endereço.

11. Justificativa para adoção do registro de preços

A opção pela não adoção do sistema de registro de preços para a locação do imóvel situado na Rua Domingos Anselmo, nº 10, Centro, São Luís do Curu/CE, se fundamenta nos seguintes pontos:

- **Natureza da Contratação:** A locação de imóvel é um contrato de natureza contínua e específica, que visa a atender de maneira pontual e imediata à necessidade de instalação da nova sede da Secretaria Municipal de Saúde. O sistema de registro de preços é mais apropriado para aquisições de bens e serviços de caráter mais geral e repetitivo, o que não se aplica a este caso.
- **Exclusividade do Imóvel:** O objeto da contratação é um imóvel específico, cuja localização e características são fundamentais para atender às exigências da Secretaria Municipal de Saúde. Essa exclusividade inviabiliza a aplicação do sistema de registro de preços, que é mais adequado para condições de mercado em que exista pluralidade de fornecedores ou locais equivalentes.
- **Urgência na Contratação:** A necessidade de instalação imediata da Secretaria Municipal de Saúde em um local que atenda adequadamente a população reflete um caráter de urgência que não é compatível com os prazos e procedimentos do registro de preços, que visam a identificação de fornecedores múltiplos e concorrências mais amplas.
- **Economia de Escala:** A prática de registro de preços é geralmente adotada visando à obtenção de economia de escala, o que não é aplicável aqui, uma vez que a locação de um único imóvel não oferece tais benefícios econômicos.

Dessa forma, a decisão por não adotar o sistema de registro de preços está em conformidade com o previsto na Lei 14.133/2021, que orienta que tal sistema seja utilizado em situações onde haja vantagem econômica, abundância de fornecedores, ou necessidade frequente e continuada de bens e serviços, condições essas ausentes nesta contratação específica.

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

Em conformidade com a Lei 14.133/2021, a participação de empresas na forma de



consórcio pode ser permitida, desde que respeitadas as normas estabelecidas, como a indicação da empresa líder e a responsabilidade solidária dos envolvidos. No entanto, o presente estudo técnico preliminar posiciona-se contrariamente à participação de empresas no formato de consórcio para a locação do imóvel destinado à Secretaria Municipal de Saúde de São Luís do Curu.

- A natureza específica da contratação, que envolve a locação de imóvel, não demanda a complexidade técnica que justificaria a formação de um consórcio, geralmente necessário em obras ou serviços de engenharia com alta complexidade.
- A possibilidade de consórcio poderia inviabilizar a celeridade do processo, uma vez que a formação e gestão de consórcios envolvem procedimentos adicionais de coordenação entre as empresas, possivelmente retardando a contratação.
- A experiência demonstra que consórcios são mais relevantes em processos licitatórios que requerem a agregação de competências técnicas diversificadas e capacidades financeiras ampliadas, o que não é o caso na locação de um único imóvel.
- Considera-se também a potencial dificuldade de gerenciamento contratual e fiscalização, visto que a responsabilidade solidária entre empresas consorciadas pode complicar a identificação e resolução de eventuais problemas.

Dessa forma, a vedação à participação de consórcios na presente licitação é fundamentada na busca pela eficiência, celeridade e simplicidade do certame, alinhando-se com os princípios norteadores da Lei 14.133/2021.

13. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

A locação do imóvel situado na Rua Domingos Anselmo, nº 10, Centro, São Luís do Curu/CE, para o funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Saúde, envolve uma análise cuidadosa dos possíveis impactos ambientais, conforme previsto pela Lei 14.133/2021. Abaixo estão identificados os potenciais impactos e as medidas mitigadoras correspondentes, destacando a preocupação com a sustentabilidade e o desenvolvimento responsável:

- **Impacto 1: Consumo de Energia Elétrica**
 - **Descrição:** A operação do imóvel pode resultar em elevado consumo de energia elétrica devido à necessidade de climatização, iluminação e funcionamento de equipamentos eletrônicos.
 - **Medidas Mitigadoras:** Implementação de sistemas de eficiência energética, como a utilização de lâmpadas LED, instalação de sensores de presença para controle da iluminação, e equipamentos com selo de eficiência energética. Incentivar práticas de economia de energia entre os colaboradores.
- **Impacto 2: Consumo de Água**
 - **Descrição:** O funcionamento diário da sede da Secretaria pode acarretar em aumentos significativos no consumo de água.
 - **Medidas Mitigadoras:** Instalação de dispositivos de baixo fluxo em torneiras e chuveiros, realização de campanhas de conscientização sobre o uso responsável da água, e aproveitamento de água da chuva para atividades que não exigem água potável.
- **Impacto 3: Geração de Resíduos**



- **Descrição:** A operação do imóvel resultará na geração de resíduos sólidos, que podem impactar o meio ambiente se não forem geridos adequadamente.
- **Medidas Mitigadoras:** Implementação de programa de gestão de resíduos que inclua coleta seletiva, promoção de reciclagem e destinação correta dos resíduos perigosos e não recicláveis. Incentivar a redução do uso de papel e plásticos pelos funcionários.
- **Impacto 4: Ruídos e Poluição Sonora**
 - **Descrição:** A atividade contínua no local pode gerar ruídos que afetem a vizinhança.
 - **Medidas Mitigadoras:** Instalação de materiais e dispositivos que diminuam a emissão de ruídos, como isolamento acústico em áreas críticas, além de estabelecer horários de funcionamento que respeitem o bem-estar da comunidade local.

Portanto, as medidas alinhadas à Lei 14.133/2021 buscam assegurar que as atividades da Secretaria Municipal de Saúde sejam conduzidas com o mínimo impacto ambiental possível, promovendo um ambiente de trabalho sustentável e responsável.

14. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Com base na análise detalhada dos elementos apresentados ao longo deste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação para a locação do imóvel situado na Rua Domingos Anselmo, nº 10, Centro, São Luís do Curu/CE, para funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Saúde, é viável e razoável. Esta conclusão está fundamentada nos seguintes aspectos:

- **Interesse Público:** A locação do imóvel visa atender diretamente às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde do município, promovendo melhorias significativas na prestação de serviços de saúde para a comunidade local, em conformidade com o princípio do interesse público previsto na Lei nº 14.133/2021.
- **Eficiência e Eficácia:** A escolha deste imóvel específico permite a centralização das atividades administrativas e de atendimento em saúde, garantindo maior eficiência nos processos internos e externos, assim como incrementos na qualidade dos serviços oferecidos à população.
- **Acessibilidade e Localização Estratégica:** A localização central do imóvel facilita o acesso para a população, aumentando a capacidade de atendimento e promovendo uma distribuição equitativa dos serviços de saúde, conforme os melhores interesses da comunidade local.
- **Viabilidade Econômica:** O valor estimado para a locação do imóvel está em consonância com os preços praticados no mercado, garantindo economicidade e uso eficiente dos recursos públicos, como recomendado pela legislação vigente.
- **Conformidade Legal:** A contratação atende a todos os requisitos legais estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, incluindo aqueles relacionados à transparência, publicidade e eficiência, reforçando a governança das contratações



públicas.

Por conseguinte, conclui-se que a locação do referido imóvel é pertinente e representa uma solução adequada para o atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Saúde, beneficiando diretamente a administração pública municipal e a população de São Luís do Curu/CE.

15. MATRIZ DE RISCO

A gestão de riscos é uma etapa crítica em qualquer processo de contratação, visando antecipar, avaliar e mitigar possíveis eventos adversos que possam comprometer o sucesso do projeto. No âmbito deste Estudo Técnico Preliminar para a locação de imóvel, os riscos serão gerenciados através de estratégias voltadas para cada uma das fases: Planejamento da Contratação, Seleção do Fornecedor e Gestão do Contrato.

1. Planejamento da Contratação:

- **Identificação dos riscos:** Realizar análise preliminar para identificar riscos associados à definição inadequada de requisitos, estimativas de custo imprecisas e falta de clareza nos objetivos do projeto.
- **Avaliação dos riscos:** Avaliar os riscos identificados quanto à sua probabilidade e impacto sobre o projeto.
- **Mitigação dos riscos:** Desenvolver planos de ação para garantir a exatidão das especificações e estimativas financeiras, incluindo revisão por especialistas e consulta a dados do mercado.

2. Seleção do Fornecedor:

- **Identificação dos riscos:** Identificar possíveis riscos associados à capacidade técnica e financeira inadequada dos proponentes, bem como o risco de fraude.
- **Avaliação dos riscos:** Avaliar o histórico de desempenho, capacidade técnica e viabilidade financeira dos fornecedores.
- **Mitigação dos riscos:** Implementar critérios rigorosos de qualificação e realizar a devida diligência em relação aos licitantes para assegurar conformidade e capacidade de execução.

3. Gestão do Contrato:

- **Identificação dos riscos:** Riscos relacionados à não conformidade contratual, atrasos na entrega e problemas de comunicação entre as partes.
- **Avaliação dos riscos:** Realizar acompanhamento constante e avaliação periódica do cumprimento de prazos e condições contratuais.
- **Mitigação dos riscos:** Estabelecer canais de comunicação eficazes, implementar relatórios de progresso e mecanismos de resolução de conflitos.

Matriz de Riscos

Planejamento da Contratação

Risco	Probabilidade	Impacto	Mitigação
-------	---------------	---------	-----------



Definição inadequada de requisitos	Média	Alto	Revisão por especialistas e consulta a partes interessadas
Estimativas de custo imprecisas	Média	Alto	Pesquisa de mercado detalhada
Objetivos do projeto mal definidos	Baixa	Alto	Workshops de planejamento com stakeholders
Recursos insuficientes	Média	Médio	Avaliação e ajustamento de recursos antes da execução
Falhas de comunicação	Alta	Médio	Comunicação estruturada e reuniões regulares

Seleção do Fornecedor

Risco	Probabilidade	Impacto	Mitigação
Capacidade inadequada técnica	Média	Alto	Critérios rigorosos de qualificação técnica
Fraude	Baixa	Alto	Verificações de antecedentes e referências
Capacidade insuficiente financeira	Média	Médio	Análise financeira detalhada dos proponentes
Ofertas não competitivas	Alta	Médio	Estruturação de critérios de julgamento claros
Restrições regulatórias legais e	Baixa	Alto	Análise de compliance antes do processo

Gestão do Contrato

Risco	Probabilidade	Impacto	Mitigação
Não conformidade contratual	Média	Alto	Monitoramento contínuo e auditorias regulares
Atrasos na entrega	Média	Alto	Relatórios de progresso e cronogramas ajustáveis
Problemas de comunicação	Alta	Médio	Estabelecimento de canais de comunicação claros
Resolução de conflitos	Média	Médio	Mecanismos de arbitragem estabelecidos
Reclamações de qualidade	Baixa	Alto	Controle de qualidade rigoroso e feedback constante



São Luís do Curu / CE, 6 de fevereiro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

ERIC VICTOR MARTINS PIRES
PRESIDENTE

ALANNA HELEN MATOS DE ANDRADE
MEMBRO