



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

ETP.25.02.05.BA0-01

Categoria: LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

1. PROBLEMA RESUMIDO

Problema de falta de espaço físico adequado para atendimento de saúde na região, necessitando de um imóvel residencial para funcionamento provisório da UBS São Vicente de Paulo.

2. CLASSIFICAÇÃO DA PRETENSA PUBLICAÇÃO

O objeto de contratação pública referente à locação de 01 imóvel residencial destinado exclusivamente ao funcionamento provisório da Unidade Básica de Saúde - UBS São Vicente de Paulo se enquadra na categoria de serviços comuns, conforme previsto na Lei 14.133 de licitações. Neste caso, a contratação deve ser realizada por meio de inexigibilidade, visando garantir a escolha da proposta mais vantajosa para a administração pública.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A locação de um imóvel residencial para o funcionamento provisório da Unidade Básica de Saúde - UBS São Vicente de Paulo se faz necessária para garantir o atendimento à população local, oferecendo serviços de saúde de qualidade em um espaço adequado e acessível. A contratação do objeto atende à legislação de licitações, garantindo transparência e eficiência na utilização dos recursos públicos.

4. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A contratação da locação do imóvel residencial para a UBS São Vicente de Paulo está prevista no plano de contratação anual, conforme determina a nova Lei de Licitações 14.133. Essa medida visa garantir o funcionamento provisório da unidade de saúde, atendendo às necessidades da comunidade local.

5. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

1. O imóvel deve estar localizado em uma região que atenda às necessidades da comunidade atendida pela UBS São Vicente de Paulo, garantindo fácil acesso aos usuários do serviço de saúde.
2. O imóvel deve possuir infraestrutura adequada para o funcionamento de uma unidade básica de saúde, incluindo salas para consultas médicas, sala de espera, banheiros acessíveis, entre outros espaços necessários para o atendimento aos pacientes.
3. O contrato de locação deve ter um prazo determinado e compatível com a necessidade de funcionamento provisório da UBS São Vicente de Paulo, garantindo a continuidade do serviço de saúde à população.
4. O valor da locação do imóvel deve estar de acordo com os valores de mercado, sendo justificado e comprovado por meio de pesquisa de preços realizada pela administração pública.
5. O imóvel deve atender às normas de segurança e higiene estabelecidas pela legislação vigente, garantindo a integridade dos profissionais de saúde e dos pacientes que frequentam a unidade.
6. A contratação do imóvel deve ser realizada por meio de processo licitatório, conforme determina a Lei 14.133 de licitações públicas do Brasil, garantindo a transparência e a legalidade do processo de contratação pública.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado para a locação de um imóvel residencial destinado ao funcionamento provisório da Unidade Básica de Saúde - UBS São Vicente de Paulo deve ser realizado de forma criteriosa, em conformidade com a Lei 14.133 de licitações públicas do Brasil. Nesse processo, é fundamental identificar e analisar os imóveis disponíveis na região que atendam às necessidades da UBS, levando em consideração critérios como localização, estrutura física, acessibilidade, segurança e custo.

Além disso, é importante realizar uma pesquisa de preços no mercado imobiliário local, a fim de garantir a obtenção de propostas competitivas e vantajosas para a administração pública. A transparência e a eficiência na condução desse levantamento são essenciais para assegurar a escolha do imóvel mais adequado e economicamente vantajoso.



para o funcionamento da UBS São Vicente de Paulo, contribuindo para a prestação de um serviço de saúde de qualidade à população atendida.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução para o objeto de contratação pública de locação de um imóvel residencial destinado ao funcionamento provisório da Unidade Básica de Saúde - UBS São Vicente de Paulo consiste na realização de um processo licitatório conforme estabelecido pela Lei 14.133 de licitações públicas do Brasil. Através deste processo, será selecionado o imóvel que atenda às necessidades da UBS, garantindo assim a prestação de serviços de saúde de qualidade à população local.

8.1. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES DE ITENS A SEREM CONTRATADOS

As especificações e quantitativos indicados basearam-se em dados de consultas realizadas junto ao setor competente responsável por identificar as necessidades inerentes ao objeto da pretensa contratação, dessa forma entende-se necessária a contratação dos seguintes itens e quantitativos:

Descrição	Unid. Medida	Quant
LOCAÇÃO DE 01 IMÓVEL RESIDENCIAL DESTINADO A UNIDADE BASICA DE SAÚDE SÃO VICENTE DE PAULO.	MÊS	12
LOCAÇÃO DE 01 IMÓVEL RESIDENCIAL DESTINADO EXCLUSIVAMENTE AO FUNCIONAMENTO DA UNIDADE BASICA DE SAÚDE SÃO VICENTE DE PAULO.		

8.2. ITENS, QUANTITATIVOS E VALORES ESTIMADOS

Descrição	Unid.	Quant	Valor Unit. R\$	Valor total R\$
LOCAÇÃO DE 01 IMÓVEL RESIDENCIAL DESTINADO A UNIDADE BASICA DE SAÚDE SÃO VICENTE DE PAULO.	MÊS	12	3.666,66	43.999,92

Considerando o(a) e o Art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021, o método aplicado para a definição do valor estimado, baseou-se em pesquisa simplificada de mercado, a fim de realizar o levantamento do eventual gasto com a solução escolhida, de modo a avaliar a vantajosidade e viabilidade econômica da opção;

Portanto, a estimativa preliminar para o atendimento da pretensa demanda é de **R\$ 43.999,92 (quarenta e três mil novecentos e noventa e nove reais e noventa e dois centavos)**, dessa forma, segue Relatório de Pesquisa Preliminar de Mercado e Relatório do Banco de Preço, anexados a este Estudo.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O objeto de contratação pública para locação de 01 imóvel residencial destinado ao funcionamento provisório da UBS São Vicente de Paulo não pode ser entregue de forma fracionada, devendo ser disponibilizado integralmente. Além disso, a entrega do imóvel deve ser imediata após a contratação, garantindo assim a continuidade dos serviços de saúde à população atendida pela unidade.

10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

Para a locação do imóvel residencial destinado à UBS São Vicente de Paulo, é necessário alinhar as necessidades da unidade de saúde com as especificações do imóvel. O processo de contratação seguirá as fases do DFD para formalização da demanda, a cotação de preços e o ETP para elaboração do estudo técnico preliminar, conforme determina a Lei 14.133 de licitações públicas do Brasil. O planejamento cuidadoso garantirá a escolha do imóvel mais adequado para o funcionamento provisório da UBS.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação da locação de um imóvel residencial para o funcionamento provisório da Unidade Básica de Saúde - UBS São Vicente de Paulo tem como principal objetivo garantir o atendimento à população local, oferecendo serviços de saúde de qualidade e acessíveis. Com a utilização do imóvel, espera-se que a UBS possa realizar consultas médicas, atendimentos de enfermagem, vacinação, entre outros serviços essenciais para a comunidade.

Além disso, a contratação desse objeto busca garantir a continuidade dos serviços de saúde na região, mesmo que de forma temporária, enquanto a unidade permanente passa por reformas ou construção. Dessa forma, a população



não ficará desassistida e terá acesso aos cuidados necessários para a promoção da saúde e prevenção de doenças.

Por fim, a contratação da locação do imóvel residencial para a UBS São Vicente de Paulo está em conformidade com a Lei 14.133 de licitações, garantindo a transparência e a legalidade do processo de contratação pública. Com isso, busca-se assegurar a eficiência na prestação dos serviços de saúde, atendendo às necessidades da comunidade de forma adequada e dentro dos padrões estabelecidos pela legislação vigente.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

A locação de um imóvel residencial para o funcionamento provisório da Unidade Básica de Saúde (UBS) São Vicente de Paulo pode gerar impactos ambientais significativos. A utilização do imóvel para atividades de saúde pode resultar em aumento do consumo de água, energia e geração de resíduos, além de possíveis danos à vegetação e ao solo no entorno do local.

Além disso, a movimentação de pessoas e veículos para acessar a UBS provisória pode contribuir para o aumento da emissão de poluentes atmosféricos e para a degradação da qualidade do ar na região. A falta de infraestrutura adequada para o descarte de resíduos hospitalares também pode representar um risco para o meio ambiente e para a saúde da população local.

Para minimizar os impactos ambientais gerados pela locação do imóvel residencial para a UBS São Vicente de Paulo, é fundamental adotar medidas sustentáveis, como a implementação de práticas de economia de água e energia, a separação e destinação correta dos resíduos gerados, o incentivo ao uso de transporte público e alternativo, e a realização de ações de conscientização ambiental junto aos funcionários e usuários da unidade de saúde. A busca por alternativas mais sustentáveis e a incorporação de critérios ambientais na contratação pública podem contribuir para a redução dos impactos ambientais e para a promoção da saúde e do bem-estar da comunidade atendida pela UBS.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

O objeto em questão não é correlato e nem interdependente. A clareza na definição de relações entre objetos é essencial.

14. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

1. Realizar pesquisa de mercado para identificar imóveis disponíveis que atendam às necessidades da UBS São Vicente de Paulo.
2. Elaborar termo de referência detalhando as especificações técnicas do imóvel e os requisitos necessários para o funcionamento da unidade de saúde.
3. Realizar processo licitatório para seleção da empresa locadora, garantindo transparência e competitividade na contratação.
4. Capacitar servidores responsáveis pela fiscalização do contrato, fornecendo orientações sobre os direitos e deveres das partes, bem como os procedimentos para acompanhamento e controle da execução do contrato.
5. Realizar vistoria técnica no imóvel antes da assinatura do contrato, a fim de verificar se as condições atendem ao estabelecido no termo de referência.
6. Estabelecer mecanismos de monitoramento e avaliação da prestação dos serviços, com a definição de indicadores de desempenho e prazos para a entrega de relatórios.
7. Realizar treinamento específico para os empregados da UBS São Vicente de Paulo que irão atuar na gestão do contrato, garantindo o correto acompanhamento e fiscalização das atividades da empresa locadora.
8. Garantir a transparência e a eficiência na gestão do contrato, promovendo a integração entre os setores responsáveis pela contratação e pela execução do serviço, visando o cumprimento dos objetivos estabelecidos para a locação do imóvel.

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

A contratação da locação de um imóvel residencial para o funcionamento provisório da Unidade Básica de Saúde - UBS São Vicente de Paulo é uma medida viável e necessária para garantir o atendimento à população local. De acordo com a Lei 14.133 de licitações, a contratação de bens e serviços pela administração pública deve ser feita de forma transparente, competitiva e eficiente, visando sempre a obtenção da melhor relação custo-benefício.



Neste caso, a locação de um imóvel residencial para abrigar a UBS São Vicente de Paulo se mostra como uma alternativa adequada, uma vez que a unidade precisa de um espaço provisório para continuar prestando os serviços de saúde à comunidade enquanto a sede definitiva passa por reformas ou construção. A contratação desse objeto atende aos princípios da economicidade e eficiência, pois permite a continuidade do atendimento à população sem a necessidade de interrupções ou deslocamentos para outras unidades de saúde.

Além disso, a contratação da locação do imóvel residencial deve ser feita por meio de um processo licitatório, conforme determina a Lei 14.133. Nesse sentido, a administração pública deve realizar um procedimento competitivo, garantindo a igualdade de condições entre os interessados e a escolha da proposta mais vantajosa para a administração.

Portanto, a contratação da locação de um imóvel residencial para o funcionamento provisório da UBS São Vicente de Paulo é viável e está de acordo com a legislação de licitações. Essa medida permitirá que a unidade de saúde continue prestando atendimento à população de forma eficiente e sem interrupções, garantindo o acesso aos serviços de saúde básica e contribuindo para a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos atendidos.

16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Após análise detalhada do objeto de contratação pública para a locação de um imóvel residencial destinado ao funcionamento provisório da Unidade Básica de Saúde - UBS São Vicente de Paulo, concluímos que a contratação é adequada para atender a necessidade a que se destina. A utilização de um imóvel residencial para esse fim temporário permite que a UBS São Vicente de Paulo continue a prestar serviços de saúde à comunidade, garantindo o acesso da população aos cuidados necessários. Além disso, a contratação provisória possibilita a continuidade do atendimento enquanto são realizadas eventuais reformas ou construções na unidade de saúde principal.

A escolha de um imóvel residencial para abrigar a UBS São Vicente de Paulo de forma temporária demonstra a preocupação em garantir a continuidade dos serviços de saúde à população, mesmo diante de eventuais imprevistos ou necessidades de reformas na unidade principal. A contratação pública para a locação do imóvel residencial se mostra como uma solução viável e eficaz para manter o funcionamento da UBS, assegurando a qualidade e a acessibilidade dos serviços prestados. Dessa forma, consideramos que a contratação é adequada e atende satisfatoriamente à necessidade emergencial da comunidade atendida pela UBS São Vicente de Paulo.

Icó-CE, 22 de Janeiro de 2025.


MARILIA DE LIMA PINHEIRO
COORDENADORA DA
ATENÇÃO PRIMARIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE ICÓ

<https://transparencia.acontratacao.com.br/pmico/etp>
CHAVE: ba038e2a20ded4a1d146841e6ed42f22

