

## 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 nº 24.08.21. EE4-34, 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

Local para abrigar o funcionamento provisório da Unidade Básica de Saúde - UBS SÃO GERALDO.

### 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 - SÃO GERALDO, 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 - SÃO GERALDO, 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.24.08.21. EE4-34	LOCAÇÃO DE 01 IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO PROVISÓRIO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE - UBS SÃO GERALDO.

### 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 Av. Ilídio Sampaio, nº 2122, Bairro Centro, Icó/CE, com área total de

294,00m<sup>2</sup> (vide escritura do imóvel). Imóvel perfeitamente adequado às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

GENIVAN PAULINO DE FREITAS, inscrito no CPF sob nº: 813.491.813-15, 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 nº 9795 de abril de 1999 seguindo os critérios indicados.

## 6 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES DE BENS E SERVIÇOS (Art. 18, §1º, Inciso IV, Lei nº 14.133/2021)

Item	Descrição	Unidade	Qtde.	Justificativa
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PROVISÓRIO PARA FUNCIONAMENTO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE - UBS SÃO GERALDO	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 SÃO GERALDO

## 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 – Nº SPU 22001.087637/2024-19	CT Nº 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 UBS SÃO GERALDO , foi identificado apenas um locador capaz de atender à demanda da Administração:

Locador	CPF	Cidade	UF
GENIVAN PAULINO DE FREITAS	813.491.813-15	ICÓ	CEARÁ

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

O valor considerado para a contratação, constante do PCA de 2025 publicado (conforme DFD's), é de R\$ 36.432,00 (Trinta seis mil quatrocentos e trinta e dois reais).

Para o cálculo do valor anual da contratação, utilizou-se como base o atual valor mensal a ser pago ao Locador, de R\$3.036,00 (Três mil trinta e seis 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\$ 36.432,00 (Trinta seis mil quatrocentos e trinta dois 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

Salientamos o interesse da Secretaria Municipal de Saúde na locação do imóvel, sob novo termo contratual, haja vista a unificação em um único prédio propiciando atendimento adequado para a população.

Além disso, ainda não há no Município de Icó sede própria da Prefeitura de Icó-CE que possa abrigar a

UBS, sendo, necessária a 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 ( central ) 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 Av. Ilídio Sampaio, 2122, Bairro Centro, Icó/CE, para fins não residenciais e com destinação específica de manter instalado provisoriamente a Unidade Básica De Saúde – UBS SÃO GERALDO, 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 possível nem economicamente vantajoso.

Por certo, a hipótese em tela é de locação de imóvel único, para alocar a UBS SÃO GERALDO, cujo fracionamento representaria gasto de tempo, de recursos, que não se justificam in casu.

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

Contratação da locação do imóvel para acolher a Unidade Básica de Saúde – UBS SÃO GERALDO, traz resultados favoráveis para a administração pública municipal.

#### **13 - CARACTERIZAÇÃO DE SERVIÇOS OU FORNECIMENTOS CONTÍNUOS**

A locação do imóvel designa-se pela forma continuada, que visualiza atender à necessidade da Administração por mais de um exercício financeiro, facilitando a prestação do serviço.

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

Observar o andamento do contrato, fiscalizando as instalações do imóvel para atendimento adequado da população que procura o serviço indicado.

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

Contratação correlata:

Não existe contratação correlata.

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

Não foi apontados possíveis impactos ambientais.

**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, 10 de Fevereiro 2025

  
MARIA ZULEIDE DE AMORIM MUNIZ  
PORTARIA 2025.01.21.01  
SECRETÁRIA DE SAÚDE