



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0000520241104000302

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A necessidade de locação de um imóvel na cidade de Fortaleza para o funcionamento da Casa de Apoio para Pacientes junto à Secretaria da Saúde do Município de Tamboril – CE, fundamenta-se em vários aspectos cruciais para o interesse público. Primeiramente, a iniciativa visa garantir um suporte adequado aos pacientes do município que necessitam de tratamento médico contínuo na capital cearense, oferecendo-lhes um ambiente seguro, confortável e acessível.

A locação do imóvel proporcionará aos pacientes e seus acompanhantes acomodações temporárias durante o período de tratamentos, reduzindo a necessidade de múltiplos deslocamentos entre Tamboril e Fortaleza. Esta medida não só atende à demanda por assistência eficiente e humanizada aos cidadãos do município, mas também assegura a continuidade dos cuidados médicos necessários sem interrupções, fator essencial para o sucesso dos tratamentos e para a melhoria da qualidade de vida dos pacientes.

O funcionamento da Casa de Apoio alinha-se aos princípios da administração pública estabelecidos na Lei 14.133/2021, especialmente no tocante à eficiência, economicidade e interesse público. Este projeto busca otimizar os recursos existentes ao oferecer um serviço essencial que garante suporte integral aos pacientes do município, refletindo o compromisso com a saúde pública de qualidade e com a redução de desigualdades no acesso a serviços de saúde.

Portanto, a contratação almejada é uma resposta estratégica à desigualdade de acesso a serviços de saúde de alta complexidade, promovendo a inclusão social dos munícipes de Tamboril e assegurando-lhes a dignidade em sua jornada pela recuperação da saúde.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria de Saude	CICERA ERICA NASCIMENTO SANTANA

3. Descrição dos Requisitos da Contratação



A presente seção objetiva descrever os requisitos necessários e suficientes à contratação de um imóvel para funcionamento da Casa de Apoio para Pacientes em Fortaleza, observando critérios e práticas de sustentabilidade e os padrões mínimos de qualidade e desempenho determinados pelas leis e regulamentações vigentes. Esses requisitos visam garantir a seleção da melhor solução para o interesse público, assegurando funcionalidade, acessibilidade e bem-estar dos usuários do espaço.

3.1 Requisitos Gerais

- Localização: O imóvel deverá estar localizado no perímetro urbano de Fortaleza, preferencialmente em regiões de fácil acesso aos principais centros médicos da cidade.
- Área mínima de construção: 280m², contendo ambientes adequados para acomodar pacientes e acompanhantes.
- Estrutura física adequada: Avaliação da estabilidade estrutural, condições das instalações elétricas e hidráulicas e conformidade com normas de acessibilidade.

3.2 Requisitos Legais

- Conformidade com a legislação municipal de Fortaleza para imóveis de uso coletivo e de saúde.
- Atendimento às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) pertinentes à acessibilidade e segurança predial.

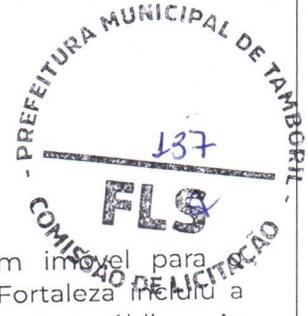
3.3 Requisitos de Sustentabilidade

- Eficiência energética: Preferência por imóveis que utilizem lâmpadas LED e sistemas de aquecimento de água eficientes.
- Gestão de resíduos sólidos: Facilidades para implementar coleta seletiva e reciclagem.
- Presença de áreas verdes proativas para uso dos pacientes.

3.4 Requisitos da Contratação

- Ambientes essenciais: No mínimo três banheiros, seis dormitórios, cozinha, recepção, refeitório, áreas de circulação adequadas, quintal, área de serviço e depósito.
- Acessibilidade: Rampas, portas adaptadas, e facilidades para pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.
- Segurança: Sistemas de segurança contra incêndios e manutenção preventiva das instalações.

Os requisitos descritos são fundamentais para a efetiva contratação do imóvel destinado à Casa de Apoio em Fortaleza e visam atender à necessidade pública com eficiência, garantindo um ambiente seguro, acessível e conveniente para os usuários. A seleção deverá considerar apenas os requisitos essenciais, evitando especificações desnecessárias que possam restringir a competitividade do processo licitatório.



4. Levantamento de mercado

O levantamento de mercado realizado para a locação de um imóvel para funcionamento da Casa de Apoio para Pacientes na cidade de Fortaleza incluiu a análise de soluções de contratação comuns entre fornecedores e órgãos públicos. As principais soluções investigadas foram:

- Contratação direta com o locador do imóvel: Esta abordagem envolve a negociação e o estabelecimento de um contrato diretamente com o proprietário do imóvel desejado.
- Contratação via imobiliárias especializadas: Envolve a intermediação de empresas de imóveis, que oferecem serviços de seleção e administração de contratos de locação de imóveis.
- Parcerias com entidades públicas locais: Firmar acordos ou parcerias com outras entidades governamentais ou instituições públicas que possam disponibilizar imóveis para os fins pretendidos.
- Utilização de imóveis próprios: Avaliação da possibilidade de uso de imóveis já pertencentes ao município ou a outras esferas de governo, adaptando-os às necessidades da Casa de Apoio.

A adequação das alternativas foi considerada com base em critérios como custo, conveniência, legalidade, e eficácia na satisfação das necessidades da Secretaria de Saúde do Município de Tamboril. Após avaliação, a solução mais adequada identificada foi a contratação direta com o locador do imóvel. Esta alternativa permite negociações mais flexíveis e estabelece um vínculo direto com o proprietário, facilitando potenciais ajustes contratuais e garantindo que as especificidades do espaço físico sejam atendidas conforme as demandas da Casa de Apoio.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para a locação de um imóvel na cidade de Fortaleza tem como principal objetivo atender às necessidades descritas para a instalação da Casa de Apoio para Pacientes da Secretaria da Saúde do Município de Tamboril - CE. A proposta visa oferecer um local adequadamente situado e equipado para acolher pacientes e seus acompanhantes, garantindo a prestação de serviços da saúde com eficiência e dignidade. As principais características da solução incluem:

- Localização estratégica, preferencialmente no centro urbano de Fortaleza, garantindo fácil acesso aos principais centros médicos da cidade.
- Conformidade do imóvel com os requisitos de acessibilidade, assegurando que pacientes com deficiência ou mobilidade reduzida possam se deslocar com segurança e conforto.
- Presença de infraestrutura adequada, incluindo a disponibilidade de serviços públicos essenciais, como água, eletricidade e conexão de esgoto sanitário.
- Compatibilidade do imóvel com as exigências estruturais e de segurança necessárias para o funcionamento de uma Casa de Apoio, como estabilidade estrutural e instalações elétricas e hidráulicas em boas condições.



- Suficiente espaço interno, com a presença de ambientes previamente definidos, como banheiros adaptados, dormitórios, cozinha, recepção, refeitório, áreas de circulação e áreas de serviço.
- Verificação do imóvel quanto à eficiência energética e a adoção de práticas sustentáveis, como o correto gerenciamento de resíduos e a utilização de equipamentos de baixo consumo.

Considerando todas as características e requisitos previamente analisados, a locação do imóvel com as especificações aqui delineadas é considerada a solução mais adequada existente no mercado para atender aos interesses públicos envolvidos. Esta solução se alinha com a necessidade premente de fornecer suporte adequado aos pacientes do município de Tamboril que se deslocam para Fortaleza em busca de tratamento médico especializado.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA CIDADE DE FORTALEZA	12,000	Mês

Especificação: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA CIDADE DE FORTALEZA DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CASA DE APOIO PARA PACIENTES JUNTO À SECRETARIA DA SAÚDE DO MUNICÍPIO DE TAMBORIL – CE.

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA CIDADE DE FORTALEZA	12,000	Mês	3.300,00	39.600,00

Especificação: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA CIDADE DE FORTALEZA DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CASA DE APOIO PARA PACIENTES JUNTO À SECRETARIA DA SAÚDE DO MUNICÍPIO DE TAMBORIL – 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\$ 39.600,00 (trinta e nove mil, seiscentos reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

Com base na análise das características específicas da locação de um imóvel destinado ao funcionamento da Casa de Apoio para Pacientes da Secretaria da Saúde do Município de Tamboril, inferiram-se as seguintes considerações:

- Avaliação da Divisibilidade do Objeto: A locação de um imóvel, por sua natureza, caracteriza-se como um objeto tecnicamente indivisível, não cabendo, portanto, o parcelamento. Para o pleno funcionamento da Casa de Apoio, é necessário que as instalações sejam coesas e contínuas em um único espaço.
- Viabilidade Técnica e Econômica: A divisão do objeto neste caso tornaria inviável a implementação eficiente da Casa de Apoio, comprometendo o conforto, a segurança e a integridade operacional do serviço oferecido aos pacientes.



- **Economia de Escala:** O parcelamento da locaoo de um imovel poderia resultar em perda de economia, pois a administraoo de multiplos contratos no gera reduoo de custos, mas sim a duplicaoo de despesas administrativas e eventuais custos operacionais assustentais.
- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** No ha oportunidade de ganho em termos de competitividade com o parcelamento da locaoo, uma vez que o cenrio imobilirio para este fim em Fortaleza necessita garantir a centralidade e a proximidade aos centros medicos, critrios que limitam a oferta de imoveis adequados como soluoes integrais.
- **Decisoo pelo No Parcelamento:** Opta-se pelo no parcelamento da locaoo do imovel, visto que a divisoo comprometeria a funcionalidade principal da Casa de Apoio, alm de inviabilizar a viabilidade econmica com cuidadosas perdas de escala a serem mantidas em uma nica locaoo.
- **Anlise do Mercado:** O mercado imobilirio na regioo central de Fortaleza, onde se objetiva situar a Casa de Apoio, favorece principalmente negociaoes para locaoes de imoveis completos. Assim, a soluoo integral atende s prticas predominantes do setor.
- **Consideraoo de Lotes:** No aplicvel, tendo em vista a indivisibilidade tcnica e econmica no contexto de locaoo de imoveis para a funcionalidade plena das instalaoes exigidas.

Esse conjunto de fatores demonstra que, no presente caso, a decisoo pelo no parcelamento se alinha s diretrizes legais, garantindo eficincia, eficcia e atendimento aos princpios da Lei no 14.133/2021.

9. Alinhamento entre a Contrataoo e o Planejamento

O processo de locaoo de um imovel situado na cidade de Fortaleza para o funcionamento da Casa de Apoio para Pacientes, vinculado  Secretaria da Sade do Municpio de Tamboril, est em pleno alinhamento com o Plano de Contrataoes Anual da Prefeitura Municipal de Tamboril para o exerccio financeiro vigente. Conforme o plano, a necessidade de um espao adequado  crucial para garantir o atendimento humanizado e eficiente aos pacientes, uma vez que o imovel se insere nas diretrizes estratgicas da Secretaria da Sade ao assegurar suporte logstico durante o tratamento medico dos cidados de Tamboril nas instituioes de sade da capital. Assim, a presente contrataoo foi prevista e devidamente justificada dentro do planejamento anual, destacando seu papel fundamental para o cumprimento das metas assistenciais e de apoio social perseguidas pela administraoo municipal.

10. Resultados pretendidos

Os resultados pretendidos com a locaoo do imovel destinado ao funcionamento da Casa de Apoio para Pacientes junto  Secretaria da Sade do Municpio de Tamboril – CE, so:

- **Atendimento s Necessidades Assistenciais:** Proporcionar um ambiente



adequado e seguro para o acolhimento e suporte dos pacientes e seus acompanhantes, garantindo conforto e acessibilidade durante o período de permanência em Fortaleza.

- **Eficiência Operacional:** Melhorar a logística de atendimento aos pacientes que necessitam de tratamento médico em Fortaleza, reduzindo o tempo e custos associados a transportes diários.
- **Conformidade com Normas Legais:** Assegurar que o imóvel locado esteja em conformidade com as normas de acessibilidade e segurança vigentes, de acordo com as exigências técnicas especificadas na Lei 14.133/2021.
- **Economia de Recursos:** Maximizar o aproveitamento dos recursos financeiros alocados, garantindo economicidade e eficiência na gestão das despesas relacionadas à locação.
- **Valorização do Atendimento Humanizado:** Garantir que o espaço contribua para o bem-estar físico e emocional dos pacientes e seus acompanhantes, promovendo um atendimento mais humanizado e eficaz.

11. Providências a serem adotadas

Para garantir a efetividade do processo de locação do imóvel destinado ao funcionamento da Casa de Apoio para Pacientes, deverão ser adotadas as seguintes providências:

- Realização de vistoria técnica inicial no imóvel para verificar se todas as condições e requisitos especificados para a locação estão devidamente atendidos.
- Documentação de todas as características do imóvel em relatório técnico, incluindo acessibilidade, infraestrutura, adequações e eventuais reformas necessárias.
- Formalização de contrato de locação, assegurando a inclusão de cláusulas específicas relacionadas à manutenção das condições de acessibilidade, segurança e infraestrutura durante todo o período de vigência.
- Designação de um gestor do contrato que será responsável pela supervisão contínua do atendimento às condições contratuais e a mediação de quaisquer problemas que possam surgir durante a duração da locação.
- Capacitação de servidor(es) para desempenhar as funções de fiscalização e gestão contratual, de modo que possam atuar com eficiência e conhecimento técnico adequado.
- Instalação de sistemas de controle para monitorar o cumprimento das condições contratuais e a satisfação dos usuários da Casa de Apoio em relação à funcionalidade e segurança do imóvel.
- Implementação de um plano de comunicação entre o locador e a Prefeitura de Tamboril para tratar de questões pertinentes ao contrato e garantir resposta rápida às necessidades ou problemas identificados.
- Elaboração de um cronograma de inspeções periódicas durante o período de locação para verificar a manutenção das condições contratuais e a identificação de possíveis melhorias.

D



12. Justificativa para adoção do registro de preços

Considerando o disposto na Lei 14.133/2021, especialmente o que se refere à inaplicabilidade do sistema de registro de preços para esta contratação, seguem as justificativas para sua não adoção:

- 1. Natureza Singular do Objeto: A locação de imóveis possui características de individualidade quanto às especificações do bem e do local, o que inviabiliza a padronização necessária para o registro de preços. Cada imóvel tem particularidades únicas que são determinantes no processo de escolha e locação.
- 2. Especificidade da Necessidade: A necessidade da locação de um imóvel para o funcionamento da Casa de Apoio para Pacientes requer uma contratação direcionada a um imóvel específico, especialmente pelas exigências de localização e infraestrutura descritas no ETP, não se beneficiando das vantagens que o registro de preços proporcionaria em termos de economia de escala ou práticas de mercado mais amplas.
- 3. Impossibilidade de Compra em Lote: Diferentemente de bens ou serviços que podem ser adquiridos em quantidades ou categorias homogêneas, a locação de imóveis não oferece essa possibilidade, já que cada imóvel se difere em termos de condições de locação, tamanho, localização e adaptação à finalidade proposta.
- 4. Alinhamento à Modalidade de Inexigibilidade: A contratação está fundamentada na inexigibilidade de licitação, conforme Art. 74, inciso V da Lei 14.133/2021, devido à singularidade do imóvel necessário, o que naturalmente dispensa a aplicação do registro de preços, pois a escolha do imóvel específico não permite competição prévia.
- 5. Práticas de Mercado Imobiliário: O mercado de locação imobiliária opera com base em negociações específicas e diretas, não compatíveis com o processo de registro de preços, que pressupõe uma flexibilidade de escolha e quantidade que não é aplicável a contratos imobiliários de locação.

Portanto, considerando os aspectos acima mencionados, justifica-se a não adoção do sistema de registro de preços para esta contratação específica.

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

De acordo com a Lei 14.133/2021, não há vedação expressa à participação de consórcios em licitações, exceto nos casos estipulados pelo próprio edital e regulamentações específicas. No entanto, para a locação do imóvel situado na cidade de Fortaleza para o funcionamento da Casa de Apoio para Pacientes, foi decidido que não será permitida a participação de empresas na forma de consórcio, com base nas seguintes justificativas:

- A presente contratação, configurada como locação de imóvel, trata de um objeto de natureza singular, que não exige o aporte conjunto de diferentes especialidades técnicas ou financeiras que justificariam a formação de consórcios.
- A participação de consórcios poderia acarretar complicações adicionais relativas à



responsabilidade solidária e à gestão contratual, uma vez que a natureza do objeto não demanda a colaboração de múltiplas empresas para a execução do contrato.

- A eliminação da possibilidade de participação de consórcios atende ao princípio da eficiência, previsto no Art. 5º da Lei 14.133/2021, ao simplificar o processo de contratação e subsequente gestão do contrato.
- Conforme Art. 15, §1º da Lei 14.133/2021, o edital poderá impor acréscimos de requisitos para a participação em consórcios, mas para esta contratação, não existem demandantes que sugiram a necessidade de consórcios, tornando a vedação uma medida de racionalidade processual.

Portanto, a Administração entende que a vedação à formação de consórcios para a locação deste imóvel favorece a celeridade e a clareza da contratação, sem prejuízo ao interesse público nem à competitividade do processo.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

A análise dos possíveis impactos ambientais relacionados à locação e uso do imóvel para funcionamento da Casa de Apoio em Fortaleza foi realizada conforme as disposições da Lei 14.133/2021, que destaca a importância de considerar os impactos ambientais nas contratações públicas.

Levantamento dos possíveis impactos ambientais:

- Consumo de energia elétrica e água devido ao uso diário intensivo do imóvel.
- Geração de resíduos sólidos provenientes das atividades diárias dos pacientes e funcionários.
- Emissões de ruídos e gases provenientes de equipamentos de cozinha e instalações de suporte.
- Possível impacto nas áreas verdes próximas, dependendo da localização do imóvel.

Medidas mitigadoras propostas:

- Implementação de práticas de eficiência energética, incluindo a utilização de lâmpadas LED e controle automatizado de iluminação em áreas comuns.
- Instalação de dispositivos de economia de água, como torneiras e chuveiros com temporizadores, para reduzir o consumo hídrico.
- Desenvolvimento de um sistema de gestão de resíduos sólidos, com coleta seletiva e promoção de práticas de reciclagem nos espaços adequados.
- Utilização de equipamentos de cozinha que minimizem a emissão de ruídos e possuam sistemas de exaustão eficiente para reduzir emissões gasosas.
- Incorporação de vegetação nativa no entorno do imóvel para manter a biodiversidade local e melhorar a qualidade do ar.

A adoção dessas medidas visa reduzir os impactos ambientais da operação do imóvel, em consonância com os princípios de desenvolvimento sustentável e eficiência determinados pela Lei 14.133/2021.



15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

1. Com base na análise detalhada realizada no Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a locação do imóvel situado na cidade de Fortaleza para o funcionamento da Casa de Apoio para Pacientes junto à Secretaria da Saúde do Município de Tamboril - CE é uma solução viável e razoável, alinhada aos princípios estabelecidos pela Lei 14.133/2021.

- 2. A contratação atende ao interesse público ao proporcionar apoio essencial aos pacientes e seus acompanhantes durante os tratamentos médicos na capital.
- 3. As especificações exigidas para o imóvel garantem o cumprimento das normas de acessibilidade e segurança, promovendo a inclusão e a dignidade no atendimento aos usuários com necessidades especiais.
- 4. A localização privilegiada do imóvel facilita o acesso aos principais centros médicos, contribuindo para a eficiência no atendimento e redução de custos logísticos.
- 5. A previsão orçamentária adequada e a ausência de reajustes durante o contrato de 12 meses garantem a economicidade e a responsabilidade fiscal da administração pública.
- 6. As medidas mitigadoras propostas para possíveis impactos ambientais estão em consonância com o princípio de desenvolvimento nacional sustentável, conforme previsto na legislação vigente.

7. Diante do exposto, posicionamo-nos favoravelmente à viabilidade e razoabilidade desta contratação, destacando a sua capacidade de atender às necessidades identificadas de forma eficiente, eficaz e econômica, conforme os preceitos da Lei 14.133/2021.

Tamboril / CE, 26 de dezembro de 2024

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Renato Mota Veras de Oliveira
RENATO MOTA VERAS DE OLIVEIRA
PRESIDENTE