ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A demanda em análise refere-se ao processo administrativo que visa à locação do imóvel localizado na Rua Aderita Evangelista, nº 02, Beira Rio, CEP: 54715-535, São Lourenço da Mata/PE, para a instalação temporária das equipes de Saúde da Família Barro Vermelho e Beira Rio. A locação emergencial deste imóvel é necessária para garantir a continuidade dos atendimentos pelas respectivas equipes. Após o início dos reparos na unidade original, constatou-se que a extensão das reformas ultrapassa as previsões iniciais, tornando inviável a permanência dos atendimentos nas instalações atuais. Diante dessa situação, torna-se urgente assegurar um local adequado para o atendimento à população, a fim de evitar a interrupção ou comprometimento dos serviços prestados. Portanto, com base nas informações fornecidas pela parte demandante, é imprescindível a locação do imóvel em questão para dar continuidade e aprimorar as atividades realizadas pela Atenção Primária desta Secretaria de Saúde.

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A locação do imóvel justifica-se pela necessidade de instalação temporária das equipes para a continuidade dos serviços oferecidos pela Atenção Primária, em virtude da necessidade de reparos estruturais no prédio sede (Unidade de Saúde da

Família Barro Vermelho e Beira Rio), o qual de acordo com a empresa responsável, estabelece o prazo de 03 meses para finalização.

Destaca-se ainda que, conforme consta no DFD nº 001/2025, foi ressaltada a importância da locação do imóvel para o funcionamento da Unidade de Saúde da Família, bem como a especificidade das características do imóvel necessárias para atender adequadamente às demandas da unidade.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado dos imóveis munícipes, observou-se que, em matéria de soluções para justificar tal aluguel do imóvel, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

3.1. Aquisição

No modelo de aquisição de imóvel, seja ele por intermédio aquisição ou desapropriação, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

3.2. Permuta

A permuta de imóvel é uma modalidade de negócio em que duas partes envolvidas trocam seus imóveis, sem a necessidade de dinheiro em espécie. É como uma troca, onde cada um oferece seu imóvel como pagamento pelo imóvel do outro.

3.3. Cessão

A cessão de direitos de um imóvel é uma operação jurídica na qual uma pessoa (cedente) transfere para outra (cessionário) os seus direitos sobre um determinado bem imóvel. É como se o cedente estivesse "vendendo" o seu lugar em uma fila para adquirir a propriedade do imóvel.

3.4. Locação

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da Administração Pública que seja compatível com a sua necessidade.

Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

3.5. Análise da Solução

3.5.1. Solução 01 - Em tratando-se da solução relativa a aquisição, vemos que esta é inviável e isso se dá pelo fato da Secretaria de Saúde já possuir imóvel próprio destinado a tal finalidade, o qual precisará apenas passar por reformas.

3.5.2. Solução 02 – Uma alternativa seria a permuta de imóveis, contudo, não há imóvel municipal desocupado dentro da área territorial de abrangência das equipes.

3.5.3. Solução 03 – Uma terceira alternativa seria a sessão de um imóvel, por parte de alguma entidade ou proprietário. Fato este que se mostra inviável no presente momento tendo em vista que não recebemos quaisquer notificações acerca deste tipo de solução, sem contar que esta solução traz consigo ricos, como:

3.5.3.1. Defeitos construtivos: O imóvel pode apresentar defeitos construtivos não identificados no momento da cessão, gerando custos adicionais para o cessionário com reformas.

3.5.3.2. Problemas jurídicos: Pode haver pendências jurídicas sobre o imóvel, como ações judiciais ou ônus reais, que podem comprometer a posse do cessionário.

Por essas razões, no presente momento, tal solução não se mostra viável.

3.5.4. Solução 04 – Locação do imóvel onde a administração firma contrato com o proprietário do imóvel por determinado período, modelo no qual o município não necessitará dispendiar vultosos recursos, mas sim, apenas de parcelas mensais relativas à locação do imóvel. Desse modo, no contexto atual este se mostra a medida mais vantajosa para esta municipalidade.

Em se tratando da locação do imóvel a legislação mais especificamente a Lei 14.133/2021, trouxe duas hipóteses. A primeira hipótese trata-se da realização de processo licitatório, conforme dispõe o Art. 51, da Lei n° 14.133/2021. A segunda diz respeito a contratação do objeto em tela com base inciso V, do Art. 74, da Lei 14.133/2021.

A Unidade de Saúde da Família, localizada na Av. Oriental, SN, Beira Rio, São Lourenço da Mata/PE, encontra-se em uma área amplamente conhecida pela comunidade, uma vez que a unidade tem funcionado nesse endereço há vários anos.

Entretanto, o imóvel precisou passar por reparos estruturais inicialmente previstos como mínimos. No entanto, após o início das obras, foi constatada a necessidade de intervenções mais extensas, o que tornou inviável a permanência das equipes e a continuidade dos atendimentos no local.

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

Solução 04: A locação do imóvel destinado a instalação provisória das Equipes de Saúde da Família será realizada por Inexigibilidade de Licitação, com base no

inciso V, do Art. 74, da Lei 14.133/2021, locação do imóvel situado Rua Aderita Evangelista, nº 02, Beira Rio, CEP: 54715-535, São Lourenço da Mata/PE, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado, por estar evidenciado como sendo o único disponível para atender as necessidades da Secretaria de Saúde.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de um outro imóvel.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se pelas peculiaridades deste, conforme acima relatado, o qual atende aos interesses da Secretaria de Saúde e possui os requisitos necessários para o funcionamento da Unidade de Saúde da Família.

Além disso, o imóvel selecionado foi o único disponível dentro da área de abrangência das equipes que atendesse às necessidades para a instalação de duas Equipes de Saúde da Família, oferecendo espaços adequados para a prestação dos serviços e garantindo acessibilidade para usuários com mobilidade reduzida.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

5. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Para fins de definição do valor da contratação, solicitamos a proprietária do imóvel, proposta de preços para locação do imóvel, a qual apresentou no valor de **R$ 1.500** (um mil e quinhentos) mensais, fazendo constar nessa, que todos os custos relativos a água e eletricidade serão de responsabilidade do locatário.

Para fins de verificação da compatibilidade do valor requisitado na locação do imóvel para com o mercado, solicitou-se ao setor de planejamento da Secretaria de Finanças, Planejamento, Gestão e Tecnologia, a elaboração de laudo de avaliação do imóvel em questão, o qual fora devidamente apresentado e comprovada a compatibilidade dos preços.

6. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

7. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralização das funções essenciais desenvolvidas pela Secretaria de Saúde, especificadamente da Unidade de Saúde da Família Beira rio e Barro Vermelho.

8. ALINHAMENTO COM O PCA

A locação pretendida encontra-se alinhando com a Lei Orçamentária Anual do município, bem como o Quadro de Detalhamento de Despesas, conforme códigos orçamentários enviados pela Contabilidade deste município.

9. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

a) Garantir continuidade da assistência;

b) Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;

10.PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades das Equipes durante a vigência do contrato.

11.IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica.

12.VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

- Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:
- Relação custo-benefício da contratação é considerada favorável;
- Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

Considerando os pontos listados acima, esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

Prefeitura de São Lourenço da Mata - PE
Andrea Barbosa
Coordenador APS

ANDRÉA MARIA DE LIMA BARBOSA
Coordenadora da Atenção Primária em Saúde
Matrícula: 989053

OTAVIANO SOUZA
Secretário de Saúde
Matrícula: 989054

Prefeitura de São Lourenço da Mata - PE
Otaviano Souza
Secretário de Saúde

São Lourenço da Mata, 27 de janeiro de 2025.

PRAÇA DOUTOR ARAÚJO SOBRINHO, S/Nº | CENTRO - SÃO LOURENÇO DA MATA - PE
CEP: 54.735-565 | CNPJ: 11.251.832/0001-05 | SITE: SLM.PE.GOV.BR