



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

1.1. Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda registrada no Documento de Formalização da Demanda (DFD), bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar a tomada de decisão e o prosseguimento do respectivo processo de contratação.

2. INFORMAÇÕES BÁSICAS

2.1. Unidade Demandante

Secretaria Municipal de Saúde, formalizada por meio de Documento de Formalização da Demanda (DFD).

2.2. Objeto

A presente solicitação visa à **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS DE FUNCIONAMENTO DA UBS MARIA NILDENER, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO PARÁ.**

2.3. Natureza da Contratação

A contratação trata-se de **locação de imóvel urbano não residencial**, em caráter provisório, para fins institucionais da Administração Pública.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Secretaria Municipal de Saúde do Município de São Francisco do Pará/PA exerce uma função institucional de alta relevância, sendo responsável pela organização, manutenção e ampliação do acesso aos serviços de atenção básica à saúde, conforme preconizado pelo Sistema Único de Saúde (SUS). No desempenho de suas atribuições, é essencial dispor de unidades de saúde estruturadas e localizadas estrategicamente, que permitam a continuidade do atendimento à população de forma segura, eficiente e humanizada.

A LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS DE FUNCIONAMENTO DA UBS MARIA NILDENER, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE SAÚDE



DO MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO PARÁ justifica-se pela necessidade de garantir a prestação ininterrupta dos serviços de saúde à comunidade, especialmente em virtude da indisponibilidade de espaço próprio. O funcionamento em novo endereço permitirá a manutenção dos atendimentos sem prejuízo à população, preservando a cobertura assistencial e a resolutividade das ações de saúde.

Atualmente, a Secretaria de Saúde não dispõe de imóvel próprio que atenda às condições necessárias para o funcionamento provisório da referida unidade, o que torna imprescindível a locação de imóvel no mercado local. Este deverá atender aos critérios de salubridade, acessibilidade, segurança, adequação às normas sanitárias e localização estratégica, a fim de facilitar o acesso dos usuários e o desempenho das equipes de saúde.

Ademais, a contratação de imóvel para essa finalidade observa os princípios da continuidade do serviço público, da eficiência e da economicidade, permitindo que o Município evite a suspensão de atendimentos ou deslocamentos desnecessários de pacientes para unidades distantes, o que impactaria negativamente a assistência e a qualidade do serviço prestado.

Dessa forma, a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS DE FUNCIONAMENTO DA UBS MARIA NILDENER, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO PARÁ**, configura-se como medida indispensável à manutenção da rede de atenção básica no Município de São Francisco do Pará, atendendo ao interesse público, à necessidade imediata da população local e à missão institucional da Secretaria Municipal de Saúde.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SER CONTRATADAS.

A locação deve ser contratada pelo período de 12 meses, podendo ser prorrogado conforme a lei.

5. RESULTADOS PRETENDIDOS.

A locação de um imóvel para fins de funcionamento provisório da Unidade de Saúde **UBS MARIA NILDENERE** visa atender a uma necessidade essencial da Secretaria Municipal de Saúde de São Francisco do Pará, assegurando a continuidade dos serviços de atenção primária à saúde, sem interrupções ou prejuízos à população atendida.

Com a locação do imóvel, será possível oferecer condições estruturais adequadas para o desenvolvimento das atividades assistenciais e administrativas da unidade, em espaço seguro, acessível, funcional e salubre, permitindo que os profissionais de saúde atuem com eficiência e que os usuários sejam acolhidos com dignidade.



Entre os principais resultados esperados, destacam-se:

- A manutenção ininterrupta dos serviços de saúde oferecidos pela ESF Francisco Ferreira durante o período de indisponibilidade da sede original;
- A garantia de condições físicas apropriadas para a instalação temporária de consultórios, salas de atendimento, recepção, sanitários e áreas de apoio, respeitando os parâmetros sanitários e assistenciais;
- A segurança dos profissionais e pacientes, com estrutura mínima necessária ao pleno funcionamento da unidade;
- A localização estratégica do imóvel, que deverá possibilitar fácil acesso da população assistida, especialmente dos usuários referenciados pela unidade em questão;
- A preservação da qualidade dos serviços prestados, evitando a descontinuidade das ações preventivas, educativas, clínicas e domiciliares desenvolvidas pelas equipes de saúde da família.

A medida também assegura a eficiência administrativa da Secretaria Municipal de Saúde, que poderá organizar os serviços com maior previsibilidade, evitando improvisações que comprometam a logística e a funcionalidade da unidade de saúde. A locação contribuirá ainda para minimizar transtornos operacionais e para garantir que os atendimentos seguem os protocolos estabelecidos pelo SUS.

Além disso, o funcionamento provisório da UBS MARIA NILDENER em imóvel locado reforça o compromisso da gestão pública com a continuidade e qualidade dos serviços essenciais, observando os princípios da economicidade, eficiência e interesse público. Trata-se de uma solução estratégica e temporária que responde prontamente às necessidades da comunidade enquanto se realiza a adequação definitiva da estrutura original da unidade.

Por fim, essa providência fortalece a imagem institucional da gestão municipal, demonstrando responsabilidade e planejamento no enfrentamento de situações que exijam providências rápidas, mas devidamente fundamentadas, garantindo que a saúde da população permaneça como prioridade da administração pública.

6. REQUISITOS NECESSÁRIOS E SUFICIENTES À ESCOLHA DA SOLUÇÃO.

6.1. Garantia da contratação

Não haverá exigência de garantia da contratação, conforme previsto no artigo 96 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que a natureza do objeto – locação de imóvel urbano para funcionamento provisório de unidade de saúde – não justifica a imposição desse encargo, o qual poderia elevar indevidamente os custos e dificultar a contratação de imóvel compatível com a necessidade urgente da Administração.

6.2. Normativos que norteiam a contratação

Para assegurar uma contratação eficiente, legal e vantajosa, devem ser observados os seguintes requisitos:



- **Conformidade Legal:** Atendimento integral à Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), especialmente aos dispositivos que regulam a contratação direta por dispensa de licitação, nos termos do artigo 74, inciso X, quando aplicável, bem como observância às normas municipais vigentes e aos princípios constitucionais da Administração Pública, como legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência;
- **Adequação do imóvel às finalidades públicas:** O imóvel deve apresentar condições estruturais mínimas para o funcionamento provisório de uma unidade de saúde, com ambientes que permitam a instalação de consultórios, sala de espera, sanitários, setor administrativo e espaços compatíveis com os serviços da Estratégia Saúde da Família, respeitando critérios de acessibilidade, segurança e salubridade;
- **Localização estratégica:** O imóvel deve estar situado em área urbana de fácil acesso para a população usuária da UBS MARIA NILDENER, permitindo o deslocamento seguro e rápido dos profissionais e dos usuários do serviço;
- **Viabilidade técnica e econômica:** A escolha do imóvel deve estar condicionada à viabilidade técnica (quanto à adequação funcional e estrutural do espaço) e à viabilidade econômica, considerando preços praticados no mercado local e os princípios da economicidade e eficiência;
- **Continuidade do serviço público essencial:** A solução adotada deve assegurar a manutenção contínua dos serviços de atenção básica em saúde, sem lacunas assistenciais à população referenciada pela unidade.

7. LEVANTAMENTO DE SOLUÇÕES DE MERCADO.

Alternativas de solução disponíveis no mercado:

POSSÍVEIS SOLUÇÕES	
SOLUÇÃO 01	Realização de Chamamento Público para levantamento de possíveis interessados na locação de imóvel destinado ao funcionamento provisório da UBS MARIA NILDENER.
SOLUÇÃO 02	Realização de levantamento in loco nos bairros do município para identificação de imóveis disponíveis e de proprietários interessados, aptos à locação para fins de funcionamento provisório da referida unidade de saúde.
ANÁLISE	
A primeira alternativa, que consiste na realização de um Chamamento Público, é um procedimento formal previsto na administração pública, com o objetivo de garantir os princípios da legalidade, publicidade, isonomia e impessoalidade. Entretanto, esse processo apresenta limitações significativas quando se trata de situações que demandam resposta ágil, como é o caso da necessidade urgente de garantir a continuidade dos serviços de atenção primária à saúde. O Chamamento Público exige a elaboração e publicação de edital, bem como o cumprimento de prazos legais para apresentação de propostas, análise documental,	



habilitação e eventuais recursos. Esses trâmites podem comprometer a celeridade do processo, atrasando a contratação do imóvel necessário para o funcionamento provisório da ESF Francisco Ferreira e, por consequência, prejudicando o atendimento à população.

Além disso, há o risco de baixa adesão de interessados, sobretudo em municípios de pequeno porte, como São Francisco do Pará, onde muitos proprietários de imóveis não estão habituados aos processos administrativos públicos ou não demonstram interesse em participar, resultando em pouca oferta ou ausência de imóveis compatíveis com as exigências técnicas e funcionais.

Por outro lado, a **realização de levantamento in loco** se apresenta como uma estratégia mais eficaz, pois permite à administração pública atuar de forma direta, proativa e objetiva na identificação de imóveis que atendam aos critérios técnicos da unidade de saúde. Durante as visitas, é possível avaliar de imediato aspectos estruturais, localização, acessibilidade e adequação às necessidades da UBS MARIA NILDENER, bem como dialogar com os proprietários sobre valores, prazos e condições contratuais.

Essa abordagem garante maior agilidade, segurança técnica e controle sobre o processo, assegurando que a escolha do imóvel seja orientada por critérios objetivos e voltada à manutenção da qualidade dos serviços públicos de saúde. Ademais, contribui para uma resposta rápida às demandas da Secretaria de Saúde e para a continuidade dos serviços essenciais de forma ininterrupta.

Portanto, considerando o caráter emergencial da demanda, o porte do município, a necessidade de garantir atendimento contínuo à população e os riscos de morosidade do Chamamento Público, a **solução mais recomendada e viável é o levantamento in loco**, como forma de assegurar eficiência, celeridade e economicidade no atendimento à necessidade identificada.

8. JUSTIFICATIVA DE ESCOLHA DA SOLUÇÃO E DEFINIÇÃO DO OBJETO.

Após análise comparativa entre as duas alternativas propostas, evidencia-se superioridade da **estratégia de levantamento in loco** para identificar imóveis disponíveis compatíveis com o funcionamento provisório da Unidade UBS MARIA NILDENER. Essa abordagem assegura maior rapidez no processo de seleção e contratação, permitindo à Secretaria Municipal de Saúde manter a continuidade dos serviços públicos essenciais de forma eficiente.

A escolha baseia-se nos princípios da **legalidade, economicidade, eficiência, continuidade do serviço público e interesse público**, que norteiam a administração pública. O levantamento in loco permite uma avaliação técnica imediata, facilita o diálogo com os proprietários e oferece maior controle sobre a adequação do imóvel às necessidades específicas da unidade de saúde.

Dessa forma, justifica-se a adoção da solução mais célere e eficaz, que atenda com responsabilidade e comprometimento à população usuária do SUS, mantendo em funcionamento, ainda que provisoriamente, uma estrutura fundamental para a atenção básica à saúde do município.



9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO.

9.1. IDENTIFICAÇÃO DA NECESSIDADE E DEFINIÇÃO DOS REQUISITOS

O ciclo de vida da contratação tem início com a identificação da necessidade de locação de um imóvel, motivada pela **impossibilidade de uso da estrutura atual da Unidade de Saúde UBS Maria Nildener**, seja por reforma, manutenção ou outra razão que inviabilize sua utilização temporária. Tal situação compromete a continuidade dos serviços essenciais de saúde prestados à população, demandando uma solução imediata e provisória.

Diante disso, foram definidos os seguintes requisitos mínimos para garantir que o imóvel atenda adequadamente à função de unidade de saúde:

- Localização estratégica, que possibilite o fácil acesso da população referenciada pela ESF;
- Estrutura física que comporte consultórios, sala de espera, sanitários, setor administrativo e demais ambientes compatíveis com os serviços de atenção básica;
- Condições adequadas de salubridade, acessibilidade e segurança;
- Viabilidade financeira, considerando os limites orçamentários da Administração Pública Municipal e a economicidade da solução proposta.

9.2. LEVANTAMENTO DE IMÓVEIS E SELEÇÃO DA MELHOR ALTERNATIVA

Com o objetivo de atender à necessidade com agilidade e eficiência, optou-se pela **realização de levantamento in loco** nos bairros do município. Essa estratégia permite identificar diretamente imóveis disponíveis, avaliando as condições estruturais, localização e adequação, além de possibilitar contato com os proprietários para verificação de interesse e condições de locação.

Será realizada uma análise comparativa entre os imóveis identificados, com base nos seguintes critérios:

- Compatibilidade física e funcional com os serviços da Estratégia Saúde da Família;
- Condições de conservação do imóvel;
- Relação custo-benefício, incluindo aluguel e eventuais adequações;
- Facilidade de adaptação do espaço para fins de atendimento em saúde.

A escolha será fundamentada em critérios técnicos e objetivos, priorizando o imóvel que melhor atenda às necessidades da unidade de saúde, assegurando funcionalidade, acessibilidade e economia.

9.3. FORMALIZAÇÃO DA LOCAÇÃO E ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

Após a seleção do imóvel, a contratação será formalizada mediante assinatura de contrato de locação, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e demais normativos aplicáveis.



Nessa fase, serão adotadas as seguintes providências:

- Negociação e definição das cláusulas contratuais, incluindo valor, vigência, reajuste, obrigações das partes e condições de uso;
- Vistoria técnica do imóvel para verificar a necessidade de eventuais ajustes ou reparos antes da ocupação;
- Análise documental do imóvel e do locador, para garantir a legalidade da contratação;
- Adequações físicas mínimas, se necessárias, desde que compatíveis com a legislação vigente e sem onerar excessivamente a Administração Pública.

9.4. UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL E GESTÃO DURANTE A VIGÊNCIA DO CONTRATO

Durante o período de vigência do contrato, a Administração Municipal será responsável pela gestão do uso do imóvel, assegurando seu funcionamento adequado para o atendimento à população.

Essa etapa inclui:

- Acompanhamento da manutenção preventiva e corretiva, conforme responsabilidades contratuais;
- Controle financeiro da execução contratual, com observância aos limites orçamentários;
- Monitoramento contínuo das condições de uso do imóvel, com identificação de melhorias ou ajustes necessários;
- Gestão documental do contrato, incluindo registros de pagamentos, vistorias e comunicações entre as partes.

9.5. ENCERRAMENTO DA LOCAÇÃO E DESTINAÇÃO FINAL

Ao término do contrato ou em caso de rescisão, será realizada a etapa final do ciclo de vida da locação, abrangendo:

- Vistoria conjunta para avaliação das condições do imóvel no momento da devolução;
- Possibilidade de renovação contratual, caso o imóvel continue atendendo às necessidades da unidade e haja interesse mútuo;
- Avaliação da necessidade de nova locação, se o imóvel não for mais adequado ao funcionamento da unidade;
- Formalização da devolução do imóvel, com termo de encerramento contratual e entrega das chaves.

Assim, a solução adotada contempla todas as etapas do ciclo de vida da contratação, desde a identificação da necessidade até o encerramento da locação, garantindo uma resposta eficiente, legal e planejada às demandas da Secretaria Municipal de Saúde. A medida assegura a **continuidade dos serviços públicos essenciais**, respeita os princípios da Administração Pública e reforça o compromisso da gestão com o bem-estar da população e a qualidade da saúde básica no município.



PREFEITURA
SÃO FRANCISCO DO PARÁ

SECRETARIA
MUNICIPAL DE
SAÚDE



10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO.

O custo/valor da contratação considerará o preço praticado na região para objetos semelhantes, conforme orientação do TCU.

11. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO, AGRUPAMENTO OU SUBCONTRATAÇÃO.

A solução não vislumbra o parcelamento ou agrupamento e não permite a subcontratação do objeto.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES.

A solução não necessita de contratações nesses termos para o pleno atendimento as necessidades.

13. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO.

Não há previsão de contratação no PCA.

14. PROVIDÊNCIAS A SEREM TOMADAS.

Não há providência a serem tomadas previamente à celebração de Contrato.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS.

Não se aplica a análise de impactos ambientais diretos motivados pela contratação.

16. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE.

A viabilidade deste ETP verifica-se pela economia, na eficiência e efetividade verificada. Além disso, frisa-se que a presente contratação atende adequadamente às demandas formuladas, os benefícios a serem alcançados são adequados, os riscos envolvidos são administráveis. Considerando as informações do presente ETP, entende-se que a presente contratação se configura tecnicamente VIÁVEL.

17. RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO.

SETOR RESPONSÁVEL

Secretaria Municipal de Saúde.

AGENTE RESPONSÁVEL



PREFEITURA
**SÃO
FRANCISCO
DO PARÁ**

SECRETARIA
MUNICIPAL DE
SAÚDE



**RAQUEL MATOS DAMASCENO
DIRETORA DE DEPARTAMENTO**

São Francisco do Pará/PA, 06 de Maio de 2025.

18. APROVAÇÃO E DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE.

DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

Aprovo este Estudo Técnico Preliminar e atesto sua conformidade às disposições da Instrução Normativa pertinentes.

AUTORIDADE RESPONSÁVEL

ROSICLAYTON Assinado de forma digital
CORDEIRO DA por ROSICLAYTON
SILVA:784490 CORDEIRO DA
90210 SILVA:78449090210
Dados: 2025.05.06
11:00:57 -03'00'

**ROSICLAYTON CORDEIRO DA SILVA
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE SAÚDE
DECRETO Nº 001/2025-GABPMSFP**

São Francisco do Pará/PA, 06 de Maio de 2025