



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### INTRODUÇÃO:

O presente documento trata de um Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa apresentar solução que atenda a necessidade da Secretaria de Saúde de Uruburetama, de forma que possa atender ao conjunto de características e condições necessárias para o funcionamento do Núcleo de Especialidade Infantil-NEI, junto a Secretaria de Saúde.

**1. OBJETIVO:** 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.

**2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:** A demanda em análise tem como objeto, encontrar uma solução viável, identificando um imóvel destinado ao funcionamento do Núcleo de Especialidade Infantil-NEI, junto a Secretaria de Saúde do município de Uruburetama, haja vista o município não dispor de prédio próprio para atender a demanda supracitada, conforme consta na DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL, anexo I a este termo. Ressaltando que o imóvel objeto deste estudo servirá como base para o funcionamento do Núcleo de Especialidade Infantil-NEI e que, de acordo com a demandante, o mesmo deverá garantir acessibilidade e visibilidade adequadas para o desempenho das atividades inerentes aos pacientes do município, facilitando o acesso da população aos serviços prestados por esta unidade de Saúde.

**3. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL:** A contratação pretendida está inserida no Plano de Contratações Anual, com previsão de início para Janeiro de 2025 e alinhada com o planejamento da Administração.

**4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:** Este documento delinea os requisitos necessários para a contratação, seja para locação, compra ou construção de imóvel que atenda às necessidades específicas da Secretaria de Saúde. Os principais pontos incluem a identificação detalhada do tipo de imóvel desejado, garantindo transparência e segurança na contratação.

**5. LEVANTAMENTO DE MERCADO:** Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado um 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 local, observou-se que, em matéria de soluções para o propósito da Secretaria de Saúde, adotar-se-á três opções possíveis para suprir a necessidade, são elas:

#### **Solução 01:** Aquisição

No modelo de aquisição de imóvel, 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 do objeto pretendido pela unidade demandante.

#### **Solução 02:** 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.



### Análise da Solução:

Desta feita, concluímos pela solução 02: locação de um imóvel destinado ao funcionamento do Núcleo de Especialidade Infantil-NEI, junto a Secretaria de Saúde do Município de Uruburetama, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para esta.

A declaração emitida pelo setor de patrimônio da Prefeitura Municipal de Uruburetama, atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades do projeto supracitado, tendo em vista que essa solução é a modalidade proposta, amplamente utilizada pela Administração Pública, conforme verificado em consultas aos órgãos, a qual é comumente utilizada no âmbito deste Município.

Portanto, a escolha pela solução 02, locação de imóvel é a que melhor contempla ao interesse público.

**6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS (MEMÓRIAS DE CÁLCULO):** Para iniciar o processo de planejamento, foi analisado o histórico de locação de imóveis, laudos técnicos de vistoria, valores de mercado para locação de imóveis na região, como também o período de vigência, objeto desta contratação direta.

Para obter-se os valores da futura contratação, serão levados em consideração o LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL, elaborado pela equipe de Engenharia da Prefeitura Municipal de Uruburetama, o qual fará vistoria ao imóvel, *in loco*, obtendo informações de forma detalhada do imóvel, como estado de conservação, área construída, acesso para escoamento da produção e preço de mercado, os quais deverão obrigatoriamente constar no laudo técnico, anexo a este Estudo Técnico Preliminar.

ITEM	DESCRIÇÃO DA LOCAÇÃO	UND.	QNT.
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO NÚCLEO DE ESPECIALIDADE INFANTIL-NEI, JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE URUBURETAMA.	MÊS	12

6.1 O quantitativo foi estabelecido com base na demanda informada.

### 7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A Secretaria de Saúde do Município de Uruburetama, 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 apresentadas por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel. Entretanto, a locação deverá atender alguns requisitos necessários para o funcionamento do Núcleo de Especialidade Infantil-NEI, como a localização do imóvel, acessibilidade, espaço amplo, entre outros. No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do Art. 74, V e § 5º da Lei nº 14.133/2021.

Avaliando-se o presente Estudo Técnico Preliminar – ETP verifica-se que para atender as necessidades da Secretaria de Saúde, necessita de um imóvel com área aproximada de 180 m<sup>2</sup> (cento e setenta metros quadrados).

Posto isto, a descrição completa da solução será apresentada, mediante laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR Nº 14.653-2.

### 8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:

O objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se apenas a um item de locação de imóvel portanto, não se aplica parcelamento da solução.



### **9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:**

Não há necessidade de contratações correlatas.

### **10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO:**

Este Estudo Técnico Preliminar está em conformidade com as metas e objetivos previstos no planejamento orçamentário do Plano de Contratações Anual (PCA), Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), Lei Orçamentária Anual (LOA) e em conformidade com as exigências da Lei Federal nº 14.133/2021.

### **11. RESULTADOS PRETENDIDOS:**

As expectativas dos resultados a serem alcançados com o presente contrato de locação do imóvel são:

- a) garantir condições e qualidade de trabalho para os profissionais;
- b) garantir acessibilidade ao público alvo e qualidade no atendimento;
- c) obter estrutura adaptada para atendimento ao público;
- d) garantir um espaço adequado para o desenvolvimento das diversas atividades coletivas realizadas por essa unidade e dentre outros serviços ali oferecidos;
- e) atender as finalidades precípuas da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

Além disso, a adoção das práticas voltadas para a sustentabilidade tratadas neste estudo visa proporcionar maior economicidade e melhor aproveitamento dos recursos financeiros, materiais e naturais, com o uso consciente dos recursos naturais. Dessa forma, busca-se a proposta mais vantajosa, traduzida na conjugação entre preço, qualidade do imóvel e desenvolvimento sustentável.

### **12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS:**

Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento:

- a) observe as seguintes diretrizes de caráter ambiental:
  - b) qualquer instalação, equipamento ou processo, situado em local fixo, que libere ou emita matéria para a atmosfera, por emissão pontual ou fugitiva, utilizado na execução contratual, deverá respeitar os limites máximos de emissão de poluentes admitidos na Resolução CONAMA nº 382, de 26/12/2006, e legislação correlata, de acordo com o poluente e o tipo de fonte;
  - c) na execução contratual, conforme o caso, a emissão de ruídos não poderá ultrapassar os níveis considerados aceitáveis pela Norma NBR-10.151 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade, da UASG 540004 Estudo Técnico Preliminar 6/2021 22 de 26 Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou aqueles estabelecidos na NBR-10.152 - Níveis de Ruído para conforto acústico, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, nos termos da Resolução CONAMA nº 01, de 08/03/90, e legislação correlata.
  - d) nos termos do artigo 4º, § 3º, da Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 1, de 19/01/2010, deverão ser utilizados, nas obras ou reparos de adequações do imóvel, agregados reciclados, sempre que existir a oferta de tais materiais, capacidade de suprimento e custo inferior em relação aos agregados naturais, inserindo-se na planilha de formação de preços os custos correspondentes.
  - e) Em nenhuma hipótese a Contratada poderá dispor os resíduos originários da contratação em aterros de resíduos sólidos urbanos, áreas de "bota fora", encostas, corpos d'água, lotes vagos e áreas protegidas por Lei, bem como em áreas não licenciadas.



f) Os serviços prestados deverão pautar-se sempre no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e materiais consumidos bem como a geração excessiva de resíduos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental.

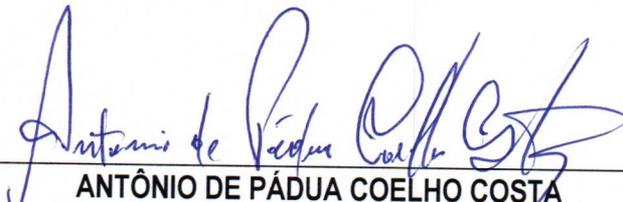
**13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE:** Esta equipe de planejamento e demandante declaram viável esta contratação, mostrando-se tecnicamente possível e fundamentalmente necessária. Ante o exposto, as informações anexadas são uma junção de tudo que foi considerado para justificar a locação pretendida. Com a apresentação desses documentos e analisado o alinhamento entre eles, esta equipe não vislumbra impossibilidade para a locação de imóvel por meio de inexigibilidade.

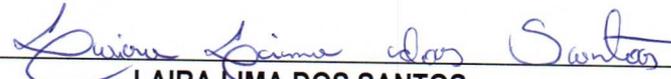
O presente estudo levantou os elementos essenciais que irão compor o Termo de Referência e demonstrou ser inviável a competição pela dificuldade ou impossibilidade de locação de outro imóvel, razão pela qual a contratação deverá ser feita por **inexigibilidade de licitação** nos termos da **Lei Federal nº 14.133/2021, art. 74, V c/c § 5º**.

Com base nos elementos do presente documento de Estudo Preliminar - ETP realizado **DECLARAMOS que é VIÁVEL** a contratação através de **inexigibilidade de licitação nos termos do Artigo 74, inciso V** da Lei Federal nº 14.133/21.

Uruburetama, 09 de dezembro de 2024.

ELABORADO POR:

  
\_\_\_\_\_  
**ANTÔNIO DE PÁDUA COELHO COSTA**  
Presidente da Comissão

  
\_\_\_\_\_  
**LAIRA LIMA DOS SANTOS**  
Coordenadora da Comissão

  
\_\_\_\_\_  
**MARIA LARISSA CASTRO DAS CHAGAS**  
Secretária da Comissão



**ANEXOS:**

**ANEXO I – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL**

**ANEXO II – MAPA DE RISCOS**

**ANEXO III – LAUDO TÉCNICO EM VISTORIA PARA LOCAÇÃO.**



**ANEXO I**

**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL**

O Chefe de Patrimônio do município de Uruburetama, Sr. **Jerffeson Yago dos Santos**, inscrito no CPF: 086.294.223-35, **DECLARA**, sob as penas da lei, para cumprimento do Art. 74, § 5º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, a **INEXISTÊNCIA** de imóvel público vago e disponível, com área aproximadamente de 180m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados), que possa servir para instalação e funcionamento do Núcleo de Especialidade Infantil - NEI, do município de Uruburetama.

Uruburetama, 09 de dezembro de 2024.

*Jerffeson Yago dos Santos*  
**Jerffeson Yago dos Santos**

Chefe de Patrimônio

Portaria nº 020901/2024 - SEGOV



**ANEXO II – MAPA DE RISCOS**  
**MAPA DE RISCO PARA A FASE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO**

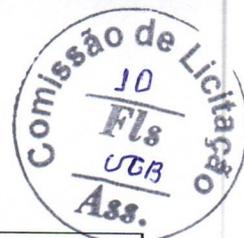
<b>OBJETO:</b>	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DO NÚCLEO DE ESPECIALIDADE INFANTIL-NEI, JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE URUBURETAMA-CE.		
<b>ETAPA:</b>	<b>FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA</b>		
<b>RISCO:</b>	Especificação deficiente da demanda		
<b>DANO:</b>	Contratação e execução deficiente do objeto		
<b>PROBABILIDADE DE OCORRÊNCIA:</b>		Média	<b>IMPACTO:</b> Alto
<b>AÇÃO PREVENTIVA:</b>	Verificar se o objeto foi especificado adequadamente, contemplando unidade de medida, laudo técnico, quantidade e prazo de início.		
<b>AÇÃO DE CONTIGENCIA:</b>	Havendo erro, devolver para complementação das informações.		
<b>RESPONSÁVEL</b>	Setor demandante		

<b>ETAPA:</b>	<b>CRIAÇÃO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO DE CONTRATAÇÃO</b>		
<b>RISCO:</b>	Descumprimento de formalidade legal		
<b>DANO:</b>	Ausência de ato designatório da equipe de Planejamento de Contratação		
<b>PROBABILIDADE DE OCORRÊNCIA:</b>		Baixa	<b>IMPACTO:</b> Baixo
<b>AÇÃO PREVENTIVA:</b>	Adotar lista de verificação dos procedimentos a serem tomados para o planejamento da contratação.		
<b>AÇÃO DE CONTIGENCIA:</b>	Providenciar o ato de designação formal da equipe de planejamento.		
<b>RESPONSÁVEL</b>	Autoridade competente.		

<b>ETAPA:</b>	<b>ELABORAÇÃO DE ESTUDOS PRELIMINARES</b>		
<b>RISCO:</b>	Estudos preliminares deficientes		
<b>DANO:</b>	Locação de imóvel com espaço incompatível com a necessidade da demandante.		
<b>PROBABILIDADE DE OCORRÊNCIA:</b>		Média	<b>IMPACTO:</b> Alto
<b>AÇÃO PREVENTIVA:</b>	Elaborar lista de verificação que contemple, no que couber, os requisitos previstos no Decreto Municipal nº 030102/2023 de 1º de março de 2023, que regulamentou a Lei 14.133/2021 no âmbito do município de Uruburetama.		
<b>AÇÃO DE CONTIGENCIA:</b>	Corrigir as deficiências detectadas nos estudos preliminares		
<b>RESPONSÁVEL</b>	Equipe de planejamento		

<b>ETAPA:</b>	<b>ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA</b>		
<b>RISCO:</b>	Falha na elaboração do Termo de Referência		
<b>DANO:</b>	Contratação com execução contratual deficiente.		
<b>PROBABILIDADE DE OCORRÊNCIA:</b>		Média	<b>IMPACTO:</b> Alto
<b>AÇÃO PREVENTIVA:</b>	Propor lista de verificação que identifique, no que couber, os requisitos previstos no Decreto Municipal nº 030102/2023 de 1º de março de 2023, que regulamentou a Lei 14.133/2021 no âmbito do município de Uruburetama.		

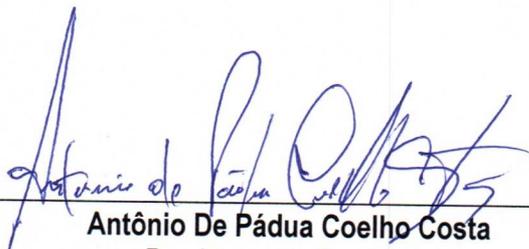
*[Handwritten signature]*



<b>AÇÃO DE CONTIGENCIA:</b>	Revisão do Termo de Referência e incluir as instruções ausentes.		
<b>RESPONSÁVEL</b>	Equipe de planejamento		
<b>ETAPA:</b>	<b>APROVAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA</b>		
<b>RISCO:</b>	<b>Descumprimento de formalidade legal</b>		
<b>DANO:</b>	<b>Ausência da aprovação do Termo de Referência</b>		
<b>PROBABILIDADE DE OCORRÊNCIA:</b>		Baixa	<b>IMPACTO:</b> Alto
<b>AÇÃO PREVENTIVA:</b>	Adoção de lista de verificação com item de aprovação do Termo de Referência pela autoridade competente.		
<b>AÇÃO DE CONTIGENCIA:</b>	Encaminhar à autoridade competente o processo para aprovação do Termo de Referência.		
<b>RESPONSÁVEL</b>	Ordenadora de despesa.		

Uruburetama, 09 de dezembro de 2024.

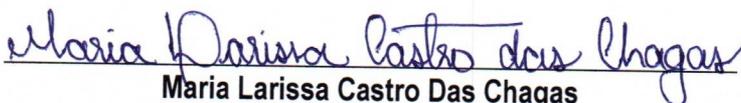
ELABORADO POR:



**Antônio De Pádua Coelho Costa**  
Presidente da Comissão



**Laira Lima Dos Santos**  
Coordenadora da Comissão



**Maria Larissa Castro Das Chagas**  
Secretária da Comissão