



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

### INTRODUÇÃO

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) dará início a fase preparatória para a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Unidade Básica de Saúde Serrinha, com o objetivo de garantir a continuidade e disponibilidade dos serviços prestados de forma integrada e contínua a população.

### 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO:

1.1. As Unidades Básicas de Saúde (UBS) são a principal porta de entrada do Sistema Único de Saúde (SUS) e desempenham um papel essencial na atenção primária, sendo responsáveis pela promoção da saúde, prevenção de doenças e acompanhamento contínuo da população. Oferecem serviços como consultas médicas, atendimentos de enfermagem, vacinação, distribuição de medicamentos e ações educativas, promovendo o acesso universal e equitativo à saúde. Por estarem integradas ao território em que atuam, fortalecem o vínculo entre os profissionais e os usuários, garantindo um cuidado integral, humanizado e resolutivo.

1.2. Atualmente, a Unidade Básica de Saúde (UBS) Serrinha opera em um imóvel locado. Contudo, não é possível continuar utilizando o referido imóvel devido ao término da vigência contratual. Além disso, cabe destacar que se encontra em andamento no setor de licitação um processo licitatório para a construção da sede própria da UBS. Diante desse cenário, faz-se necessária a contratação de outro imóvel para garantir a continuidade dos serviços prestados à população.

### 2. PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação está em consonância com o Plano de Contratações Anual 2025 da Prefeitura Municipal de Mauriti/CE.

### 3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Os requisitos basilares para a presente contratação são divididos da seguinte forma:

#### 3.1.1. REQUISITOS LEGAIS:

- Lei Federal 14.133/21 - Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências;
- Lei Federal 8.245/1991 - Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- Decreto Municipal nº 080/2023 - Estabelece normas sobre licitações, contratos administrativos no âmbito do Poder Executivo Municipal de Mauriti/CE;
- Lei Federal 8.078/1990 - Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências;
- Norma de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos - NBR 9050/2020;
- Lei 10.406/2002 - Código Civil;
- Convênio nº 411/2023.

#### 3.1.2. REQUISITOS DE NEGÓCIO

- O imóvel deve estar localizado na região de Serrinha, no município de Mauriti-CE, para atender à população local de maneira eficiente.
- O imóvel deve estar em área de fácil acesso, preferencialmente próximo a vias principais e pontos de transporte público.
- O contrato de locação deve prever um prazo mínimo de 12 (doze) meses, com possibilidade de renovação conforme a necessidade da administração pública.
- O valor de locação deve ser compatível com os preços de mercado e atender às condições orçamentárias do município.
- O locador deve apresentar toda a documentação exigida para a formalização do contrato, incluindo a comprovação de propriedade do imóvel e regularidade fiscal.

#### 3.1.3. REQUISITOS TÉCNICOS

- O imóvel deve possuir estrutura física adequada para funcionamento de uma Unidade Básica de



Saúde (UBS), incluindo salas para atendimento médico, consultórios, recepção, banheiros, e áreas de apoio.

- O imóvel deve estar em boas condições de conservação, com instalações elétricas, hidráulicas e de saneamento funcionando corretamente.
- Deve cumprir todas as exigências de acessibilidade previstas em lei, como rampas, banheiros adaptados e portas de largura adequada.
- A edificação deve estar regularizada junto aos órgãos competentes, com alvarás e laudos técnicos pertinentes, incluindo habite-se e laudo de vistoria técnica.
- Deve haver espaço suficiente para estacionamento ou áreas destinadas à circulação de veículos de serviço, se necessário.

#### 4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

4.1. O levantamento de mercado consiste na prospecção e análise das alternativas possíveis de soluções, procedendo-se à análise de contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, com o objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração. Após análise, verificou-se que:

- a) Não há imóveis pertencentes à administração pública municipal disponíveis e que atendam aos requisitos técnicos e de negócio necessários para o funcionamento da Unidade Básica de Saúde Serrinha.
- b) Com base na necessidade identificada pelo Município de Mauriti/CE para a presente contratação, realizou-se um levantamento de mercado com foco em práticas similares adotadas por outros entes da administração pública. Segue abaixo levantamento extraído do portal de licitações dos municípios no site do TCE/CE, de diversos procedimentos administrativos de licitação realizadas que tratam do tipo de contratação pretendida:

PROCESSO	MUNICÍPIO	OBJETO	DATA DA PUBLICAÇÃO
<u>SS-IN001/2024</u>	NOVA RUSSAS	Locação de 01 (um) imóvel localizado na Av. Tabelação Temóteo F. Chaves, 1486, Centro, Nova Russas, destinado ao funcionamento da Unidade Básica de Saúde - UBS	05/02/2024
<u>1907002-2024</u>	BEBERIBE	LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO PONTO DE APOIO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE - UBS CAETANO, JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE BEBERIBE/CE.	22/07/2024
<u>IN004/2024SECSA</u>	LIMOEIRO DO NORTE	Trata os presentes autos de procedimento que tem por objeto a Locação de imóvel para servir como sede da UBS Dona Tereza Holanda II, localizada na Rua Francisco das Chagas Celedônio, 813, Bairro Santa Luzia, Limoeiro do Norte-CE, CEP 62930-000.	04/07/2024



*enairil*  
Unicef





**FONTE DE CONSULTA:** <https://municipios-licitacoes.tce.ce.gov.br/>

c) O objeto da contratação apresenta características específicas, requerendo imóvel localizado na região de Serrinha, no município de Mauriti-CE, com condições técnicas adequadas ao funcionamento de uma Unidade Básica de Saúde. Tal especificidade restringe as opções disponíveis no mercado e inviabiliza a competição ampla, atendendo ao disposto no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que prevê a inexigibilidade de licitação quando houver inviabilidade de competição em função da singularidade do objeto.

d) Ressalta-se que está em andamento um processo licitatório para a construção de uma Unidade Básica de Saúde definitiva na região de Serrinha, no município de Mauriti-CE. Contudo, até a conclusão da obra, é imprescindível a locação de um imóvel que atenda aos padrões estruturais definidos pela Comissão de Avaliação e esteja pronto para uso. Caso sejam necessárias adequações, estas caberão ao proprietário do imóvel, garantindo a continuidade dos serviços de saúde à população local.

## 5. IMPACTOS AMBIENTAIS

5.1. A locação do imóvel para o funcionamento da Unidade Básica de Saúde (UBS) Serrinha no município de Mauriti-CE apresenta baixo potencial de impactos ambientais, considerando que se trata de uma ocupação de imóvel já construído e devidamente regularizado. No entanto, algumas medidas preventivas e práticas sustentáveis devem ser observadas para garantir a preservação do meio ambiente e a conformidade com as legislações ambientais vigentes:

a) No caso de obras ou reparos para adequação do imóvel a ser locado a locatária deverá obedecer aos termos dos artigos 3º e 10º da Resolução CONAMA nº 307, de 05/07/2002, a CONTRATADA deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo, no que couber, aos seguintes procedimentos:

b) Resíduos Classe A (reutilizáveis ou recicláveis como agregados): deverão ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados, ou encaminhados a aterros de resíduos classe A de preservação de material para usos futuros;

c) Resíduos Classe B (recicláveis para outras destinações): deverão ser reutilizados, reciclados ou encaminhados a áreas de armazenamento temporário, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura;

d) Resíduos Classe C (para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/recuperação): deverão ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas;

e) Resíduos Classe D (perigosos, contaminados ou prejudiciais à saúde): deverão ser armazenados, transportados, reutilizados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas.

f) 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;

5.1.1. Observar, ainda, as seguintes diretrizes de caráter ambiental:

a) 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; e

b) Na execução contratual, conforme o caso, a emissão de ruídos não poderá ultrapassar os níveis considerados aceitáveis pela Norma NBR 10151 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou aqueles estabelecidos na NBR 10152 - 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.

c) 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.

d) As boas práticas de otimização de recursos, redução de desperdícios e menor poluição se pautam em alguns pressupostos e exigências, que deverão ser observados pela CONTRATADA, quando couber:

e) Racionalização do uso de substâncias potencialmente tóxico-poluentes;

f) Substituição de substâncias tóxicas por outras atóxicas ou de menor toxicidade;

Racionalização/economia no consumo de energia (especialmente elétrica) e água;



- g) Reciclagem/destinação adequada dos resíduos gerados nas atividades executadas;  
h) Descarte adequado de materiais tóxicos como óleo motor, lâmpadas fluorescentes, pilhas e baterias, sempre apresentando à CONTRATANTE a comprovação deste descarte, de forma ecologicamente correta;  
i) Os materiais empregados deverão atender à melhor relação entre custos e benefícios, considerando-se os impactos ambientais, positivos e negativos, associados ao produto.

## 6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

6.1. A locação do imóvel será inicialmente contratada pelo período de 12 meses, considerando o tempo estimado para que o processo licitatório em andamento seja concluído, a empresa responsável pela construção seja contratada, e as obras da Unidade Básica de Saúde definitiva sejam finalizadas. Sendo que esse prazo poderá ser prorrogado conforme a legislação vigente e as necessidades da administração pública.

## 7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. Foi realizada uma análise detalhada do imóvel pela Comissão de Avaliação do município, considerando as especificações técnicas e estruturais necessárias para o funcionamento da Unidade Básica de Saúde Serrinha. Durante a avaliação, foram verificados critérios como localização estratégica, acessibilidade, estado de conservação, infraestrutura disponível e conformidade com os padrões exigidos para atender à finalidade pública. Essa análise garantiu que o imóvel selecionado atende aos requisitos indispensáveis, estando apto para suprir as necessidades da administração.

7.2. Para a aferição do valor, foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo ao laudo de avaliação. O valor da locação foi estimado em R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais) mensais.

## 8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

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

## 9. PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

9.1. Além das ações descritas no presente ETP, ficam estabelecidas as seguintes providências adicionais:

- a) A administração pública se compromete a realizar o acompanhamento contínuo das condições do imóvel locado, com vistas à manutenção da sua adequação para o funcionamento da Unidade Básica de Saúde.  
b) Quaisquer alterações ou adequações necessárias no imóvel, durante o período de vigência do contrato, deverão ser previamente acordadas entre as partes, com a devida justificativa técnica e legal.  
c) O contratante deverá assegurar o cumprimento de todas as obrigações fiscais e legais pertinentes à locação do imóvel, bem como ao uso do espaço destinado à Unidade Básica de Saúde.

## 10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

10.1. Não há contratação correlata ou interdependente.

## 11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. O objetivo principal da presente contratação é a locação do imóvel é garantir a continuidade e a qualidade dos serviços prestados pela Unidade Básica de Saúde Serrinha, até a conclusão das obras da unidade definitiva. Os resultados esperados com a locação incluem:

- a) A instalação temporária da unidade de saúde, proporcionando atendimento médico adequado à população local.  
b) A disponibilização de um espaço adequado para o funcionamento das atividades da Unidade Básica de Saúde, com infraestrutura compatível com as necessidades dos serviços prestados.  
c) A otimização do tempo necessário para a finalização das obras da unidade definitiva, minimizando os impactos à comunidade durante o período de transição.  
d) A eficiência no uso dos recursos públicos, com o valor da locação sendo compatível com as condições do imóvel e o mercado local.



Av. Buriti Grande, S/N - Centro - CEP: 63.210-000 - Mauriti - Ceará  
CNPJ: 11.421.453/0001-08

"O USO DE DROGAS PREJUDICA A SAÚDE E DESTRÓI A FAMÍLIA"





## 12. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

12.1. A solução apresentada para garantir a continuidade dos serviços prestados pela Unidade Básica de Saúde Serrinha é a locação de um imóvel que atenda de forma eficaz às necessidades da comunidade até que a construção da unidade definitiva seja concluída. O imóvel selecionado está situado em uma localização estratégica, com fácil acesso à população da região de Serrinha, o que facilita o deslocamento tanto de usuários quanto de profissionais da saúde.

12.2. O imóvel atenderá todas as exigências técnicas necessárias para o funcionamento de uma Unidade Básica de Saúde (UBS), com salas de atendimento médico, consultórios, recepção e áreas de apoio, tudo conforme as diretrizes do município e em conformidade com as normas de acessibilidade e segurança. Sua estrutura foi avaliada de forma rigorosa pela Comissão de Avaliação, garantindo que o espaço esteja pronto para proporcionar um atendimento de qualidade à população local.

12.3. A locação será formalizada pelo prazo inicial de 12 meses, sendo passível de prorrogação conforme as necessidades da administração pública e a conclusão das obras da UBS definitiva. Durante esse período, o imóvel será adequado para garantir o pleno funcionamento da unidade de saúde, evitando a interrupção dos serviços e permitindo que a população continue a receber cuidados médicos sem qualquer prejuízo.

12.4. A escolha da locação como solução temporária visa não apenas atender de forma emergencial, mas também otimizar os recursos públicos, garantindo que o valor da locação seja justo e compatível com o mercado local.

Mauriti-CE, 23 de janeiro de 2025.

*Francisca Laís Juca da Silva*

**FRANCISCA LAÍS JUCA DA SILVA**  
PRESIDENTE DA COMISSÃO DE PLANEJAMENTO  
PORTARIA Nº 102/GP/2025

*Leidy Daiane Barbosa Pereira*

**LEIDY DAIANE BARBOSA PEREIRA**  
SECRETÁRIA DA COMISSÃO DE PLANEJAMENTO  
PORTARIA Nº 102/GP/2025