



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. OBJETO:

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objeto a realização de estudo de viabilidade técnica e econômica para a locação de um imóvel que servirá como estabelecimento de saúde e acomodará a equipe de Atenção Primária (eAP) da vila de São José do Piriá.

2. INTRODUÇÃO:

- 2.1. O Estudo Técnico Preliminar constitui a primeira etapa do planejamento administrativo municipal para fins de consolidação das contratações governamentais que manifestem o interesse e a necessidade pública para garantia das prestações de serviços públicos de forma continuada.
- 2.2. Este documento visa primeiramente delimitar o interesse público envolvido e a melhor solução administrativa para o atendimento da finalidade pretendida, sendo, portanto, elemento de Estudo basilar para a manifestação sobre a viabilidade da contratação pela autoridade interessada, e sendo viável, sobre a consolidação da segunda etapa de contratação, qual seja, termo de referência.
- 2.3. Neste sentido, para que a autoridade competente possa manifestar-se de forma consciente sobre a viabilidade da contratação pretendida, o presente estudo técnico preliminar deverá observar obrigatoriamente o disposto no Capítulo II da Lei nº 14.133/2021, artigos 18 e seguintes, abaixo sintetizados:
 - a) O estudo técnico preliminar deverá conter a descrição da necessidade da contratação fundamentada de modo a demonstrar de forma clara o interesse público envolvido;
 - b) O estudo técnico preliminar deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:
 - I Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;
 - II Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;
 - III Requisitos da contratação;
 - IV Estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;
 - V Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;
 - VI Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que





lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;

- VII Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso; VIII justificativas para o parcelamento ou não da contratação;
- IX Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;
- X Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;
- XI Contratações correlatas e/ou interdependentes;
- XII Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;
- XIII Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.
- O estudo técnico preliminar deverá conter ao menos os elementos previstos nos incisos I, IV, VI, VIII e XIII e, quando não contemplar os demais elementos previstos, apresentar as devidas justificativas.
- Em se tratando de estudo técnico preliminar para contratação de obras e serviços comuns de engenharia, se demonstrada a inexistência de prejuízo para a aferição dos padrões de desempenho e qualidade almejados, a especificação do objeto poderá ser realizada apenas em termo de referência ou em projeto básico, dispensada a elaboração de projetos.
- 2.4. Sendo assim, conclui-se que além dos elementos obrigatórios a serem observados na formulação do presente instrumento de contratação, o Estudo Técnico Preliminar deve considerar e descrever todas as alternativas existentes no mercado capazes de atender a demanda administrativa que motiva a contratação e, com fundamento em análise valorativa-comparativa, apontar qual é a melhor opção sob o ponto de vista técnico e econômico para solucionar o problema/demanda apresentada pela administração.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

3.1. A Equipe de Atenção Primária (EAP), de acordo com a PNAB 2020, é um componente essencial e regulamentado do Sistema Único de Saúde (SUS) no Brasil, promovendo um atendimento integral e contínuo às necessidades de saúde da população. Instituída pela Política Nacional de Atenção Básica (PNAB), conforme estabelecido pela Portaria nº 2.436, de 21 de setembro de 2017, a EAP é composta por profissionais qualificados, como médicos e enfermeiros, técnicos, entre outros profissionais da





saúde que trabalham para garantir o acesso de primeiro contato, longitudinalidade, coordenação e integralidade dos cuidados de saúde.

2 - Equipe da Atenção Primária (eAP): esta modalidade deve atender aos princípios e diretrizes propostas para a AB. A gestão municipal poderá compor equipes de Atenção Primária (eAP) de acordo com características e necessidades do município. Como modelo prioritário é a ESF, as equipes de Atenção Primária (eAP) podem posteriormente se organizar tal qual o modelo prioritário.

As equipes deverão ser compostas minimamente por médicos preferencialmente da especialidade medicina de família e comunidade, enfermeiro preferencialmente especialista em saúde da família, auxiliares de enfermagem e ou técnicos de enfermagem. Poderão agregar outros profissionais como dentistas, auxiliares de saúde bucal e ou técnicos de saúde bucal, agentes comunitários de saúde e agentes de combate à endemias.

A composição da carga horária mínima por categoria pro-fissional deverá ser de 10 (dez) horas, com no máximo de 3 (três) profissionais por categoria, devendo somar no mínimo 40 horas/semanais.

O processo de trabalho, a combinação das jornadas de trabalho dos profissionais das equipes e os horários e dias de funcionamento devem ser organizados de modo que garantam amplamente acesso, o vínculo entre as pessoas e profissionais, a continuidade, coordenação e longitudinalidade do cuidado.

A distribuição da carga horária dos profissionais é de responsabilidade do gestor, devendo considerar o perfil demográfico e epidemiológico local para escolha da especialidade médica, estes devem atuar como generalistas nas equipes de Atenção Primária (eAP).

Importante ressaltar que para o funcionamento a equipe deverá contar também com profissionais de nível médio como técnico ou auxiliar de enfermagem (PORTARIA N° 2.436/2017)

- 3.2. A presença de uma Equipe de Atenção Básica na comunidade de São José do Piriá é de vital importância, especialmente devido aos desafios geográficos e à extensa área territorial que dificultam o acesso regular aos serviços de saúde. Há de se ressaltar também que a comunidade não dispõe de nenhum outro estabelecimento de saúde próximo, assim, a instalação de uma EAP, assegura que a população local tenha acesso a serviços de saúde de qualidade e suporte contínuo. A equipe trabalha conforme as diretrizes estabelecidas pela Lei nº 8.080, de 19 de setembro de 1990, que dispõe sobre as condições para a promoção, proteção e recuperação da saúde, promovendo a saúde pública e garantindo que todos recebam os cuidados necessários, independentemente da localização.
- 3.3. A implementação de uma EAP em São José do Piriá garante a acessibilidade aos serviços de saúde, proporcionando uma resposta rápida às necessidades da comunidade e, ao mesmo tempo, promovendo a educação em saúde e a prevenção de doenças. A EAP, portanto, é um investimento





crucial na saúde e no bem-estar da população de São José do Piriá, assegurando um futuro mais saudável e equitativo para todos os seus habitantes.

- 3.4. Diante disso, a locação de um imóvel adequado para abrigar essa equipe torna-se não apenas uma necessidade, mas também um compromisso com o interesse público, visando melhorar o acesso aos serviços de saúde e a qualidade de vida dos habitantes desta região. A locação de um imóvel estrategicamente localizado em São José do Piriá permitirá que a EAP esteja acessível a toda a comunidade, incluindo áreas rurais e vilas distantes. A acessibilidade é um fator crucial para garantir que todos os cidadãos possam receber atendimento médico de qualidade, sem a necessidade de deslocamentos longos e muitas vezes inviáveis.
- 3.5. Tendo em conta o exposto anteriormente, justifica-se a locação de um imóvel na Vila de Saõ José do Piriá que atenda aos requisitos e às necessidades da Secretaria de Saúde do Município de Viseu.

4. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL:

4.1. O item demandado não consta na listagem do Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Viseu/PA, justifica-se a inclusão deste objeto em razão da Secretaria de Saúde não dispor de um prédio para a Equipe de Atenção Básica desenvolver o atendimento à comunidade. Esta demanda surgiu após a elaboração inicial do PCA-2024, portanto, a inclusão da locação do imóvel no PCA é crucial para garantir transparência nas contratações públicas no âmbito da saúde.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

- 5.1. A documentação do proprietário, previamente fornecida, será submetida a análise pelo Departamento de Licitações e Contratos Anuais, para garantir a conformidade legal. O contrato de locação, ainda em fase de elaboração, será projetado com flexibilidade para permitir ajustes e proporcionar clareza nas responsabilidades das partes envolvidas. O valor da locação está dentro do orçamento disponível, tornando esta uma opção viável.
 - 5.2. A documentação necessária para a regularização do imóvel e a verificação da identidade do proprietário é um componente crucial do processo de contratação. Esses documentos garantem a transparência e a legalidade do processo, além de assegurar que o imóvel atende aos critérios estabelecidos. Documentação Necessária:
 - 5.2.1. Carteira de Identidade Registro Geral R.G.: Este documento é necessário para confirmar a identidade do proprietário do imóvel.





- 5.2.2. Cadastro da Pessoa Física C.P.F.: Este documento é necessário para confirmar a situação fiscal do proprietário do imóvel.
- 5.2.3. Carteira Nacional de Habilitação CNH: Este documento pode ser usado como uma alternativa ao R.G. e C.P.F. para confirmar a identidade e a situação fiscal do proprietário do imóvel.
- 5.2.4. Comprovante de Endereço Atualizado de Titularidade do Proprietário do Imóvel: Este documento é necessário para confirmar que o proprietário reside no endereço fornecido.
- 5.2.5. Comprovante de Endereço Atualizado do Imóvel: Este documento é necessário para confirmar a localização exata do imóvel.
- 5.2.6. Dados Bancários de Titularidade do Proprietário do Imóvel (Banco, Agência e Conta Corrente): Estes dados são necessários para realizar transações financeiras relacionadas à locação do imóvel.
- 5.2.7. Certidão Negativa da Fazenda Municipal, emitida pela Secretaria Municipal de Finanças, através do Setor de Tributos do Município de Viseu/PA: Este documento é necessário para confirmar que não há débitos municipais pendentes relacionados ao imóvel.
- 5.2.8. Certidão Negativa de Natureza Tributária SEFA: Este documento é necessário para confirmar que não há débitos tributários pendentes relacionados ao imóvel.
- 5.2.9. Certidão Negativa de Natureza não Tributária SEFA: Este documento é necessário para confirmar que não há débitos não tributários pendentes relacionados ao imóvel.
- 5.2.10. Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União.
- 5.2.11. Documentação do Imóvel: Estes documentos são necessários para confirmar a propriedade legal do imóvel e garantir que o imóvel atende a todos os critérios necessários para a locação.
- 5.3. O objeto a ser licitado, pelas suas características e com base nas justificativas acima mencionadas, possui natureza continuada, o prazo da contratação é de 12 (doze) meses, e podendo ter prorrogação contratual para além de sua vigência desde que seja justificado.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:

- 6.1. A precisão na mensuração da estimativa é de vital importância. Ela é a base para a definição do objeto e desempenha um papel crucial na avaliação da previsão orçamentária e na realização de análises correlatas.
- 6.2. O planejamento adequado é uma ferramenta eficaz para evitar o fracionamento desnecessário de despesas. Um plano bem elaborado pode garantir a utilização eficiente dos recursos.





6.3. Com base no Documento de Formalização de Demanda – DFD, foi realizada uma estimativa quantitativa, o qual servirá como base para a escolha do melhor imóvel para atender a necessidade da demanda, considerando a estrutura necessária para o atendimento da população.

TABELA 1 - DIMENSIONAMENTO E CONDIÇÕES DO IMÓVEL A SER LOCADO

ITEM	REQUISITOS DO IMÓVEL	CONSDIÇÕES E QUANTIDADES
01	01 Compartimento	Recepção
02	01 Compartimento	Farmacia
03	01 Compartimento	Consultorio médico
04	01 Compartimento	Consultorio enfermagem
05	01 Compartimento	Copa/cozinha
06	02 Banheiros	Banheiros Masculino e Feminio para usuário
07	Condi <mark>ções do</mark> imóvel	Imóvel em bom estado de conservação, de pintura, acabamentos, parte elétrica, trincos e fechaduras, teto com forro, pisos e azulejos.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS, E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR:

7.1. Diante da necessidade de um imóvel para instalação da EAP, foi realizado uma análise abrangente para explorar as opções disponíveis. As alternativas consideradas foram a locação e a aquisição de um imóvel, deste modo, pôde-se observar pontos positivos e negativos de ambas as opções e definir assim a mais viável. Dessa forma, optou-se pela locação, uma vez que a aquisição de imóvel seria um processo bem mais custoso e demorado, podendo resultar até mesmo na não implantação do Estabelecimento.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

8.1. De acordo com o Decreto Municipal Nº 006/2024, de 01 de fevereiro de 2024, que regulamenta a Lei 14.133/21 no município, a estimativa do valor da contratação será determinada no laudo de vistoria do imóvel para locação.





8.2. Como citado no Art. 35 do referido decreto, o preço máximo da locação de imóveis em que a Administração Pública seja locatária será definido por uma avaliação oficial da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo do Município de Viseu/PA. Esta avaliação será indicada em um laudo oficial. Conforme o §2º do Art. 35, o valor indicado no laudo oficial é o preço máximo pelo qual o contrato poderá ser firmado. Portanto, os órgãos e entidades da Administração Pública devem se esforçar para ajustar valores mais vantajosos para a Administração Municipal.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

- 9.1. Diante da demanda, indica-se a locação de um imóvel para funcionamento a ainstalação da Equipe de Atenção Básica da Secretaria de Saúde, na vila de Saõ José do Piriá.
- 9.2. O Laudo de Vistoria deverá conter a descrição detalhada da solução, conforme previsto na legislação aplicável. Este documento será elaborado de forma organizada e com o uso de terminologia técnica para garantir precisão e clareza.

10. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:

10.1. Via de regra, não se aplica o parcelamento aos contratos de locação.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

- 11.1. Com a locação em questão, espera-se:
- 11.1.1. Acesso Ampliado e Facilitado aos Serviços de Saúde: Garantir que todos os moradores da comunidade, incluindo aqueles em áreas rurais e distantes, tenham acesso fácil e rápido aos cuidados de saúde essenciais.
- 11.1.2. Melhoria na Qualidade do Atendimento: Oferecer um ambiente adequado e seguro para a prestação de serviços de saúde, com infraestrutura que atenda às normas técnicas e sanitárias, proporcionando conforto e segurança tanto para os pacientes quanto para os profissionais de saúde.
- 11.1.3. Prevenção e Promoção da Saúde: Aumentar a oferta de programas de prevenção e educação em saúde, promovendo hábitos saudáveis e a redução de doenças evitáveis na comunidade.
- 11.1.4. Continuidade e Coordenação dos Cuidados: Assegurar um acompanhamento contínuo e longitudinal dos pacientes, promovendo a coordenação entre diferentes níveis de atenção e garantindo a integralidade dos cuidados.





- 11.1.5. Redução das Desigualdades em Saúde: Minimizar as disparidades no acesso aos serviços de saúde, promovendo a equidade e garantindo que todos os cidadãos recebam o mesmo nível de atendimento, independentemente de sua localização ou condição socioeconômica.
- 11.1.6. Eficiência no Uso dos Recursos: Otimizar a utilização dos recursos públicos, garantindo que os investimentos em saúde sejam direcionados de forma eficaz e eficiente, resultando em melhores resultados para a população.
- 11.1.7. Fortalecimento da Rede de Saúde Local: Integrar a EAP ao Sistema Único de Saúde (SUS), fortalecendo a rede de saúde do município e promovendo a cooperação e a articulação entre os diferentes serviços de saúde.

12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:

- 12.1. Ao planejar a locação de um imóvel, é crucial considerar várias etapas e elementos importantes antes de iniciar o contrato. Essas etapas garantem que a locação seja realizada de maneira eficiente, cumprindo todas as obrigações contratuais e técnicas. Aqui estão alguns postos-chaves que devem ser considerados:
- 12.1.1. Gestores de Contrato: Eles são responsáveis pela administração geral do contrato, garantindo que ambas as partes cumpram suas obrigações e que seja concluído conforme planejado.
- 12.1.2. Fiscais de Contrato: Eles monitoram de perto o desempenho do contratado, garantindo que o trabalho esteja de acordo com os termos do contrato. Eles também são responsáveis por relatar quaisquer problemas à gestão do contrato.
- 12.1.3. Capacitação do Gestor e Fiscal do Contrato: É fundamental que o gestor e o fiscal do contrato sejam devidamente capacitados. Eles devem ter o conhecimento e a experiência necessários para lidar com os desafíos que possam surgir durante a execução do contrato.
- 12.1.4. Responsabilidades da Contratante: Conforme estipulado na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991), durante a vigência do contrato de locação, a locatária é responsável pela manutenção e reparos decorrentes do uso do imóvel. Isso engloba a manutenção preventiva e corretiva, bem como quaisquer intervenções necessárias para assegurar que o imóvel se mantenha em condições adequadas para o uso pretendido.
- 12.1.5. Responsabilidades do Proprietário (Locador): Ainda segundo a Lei do Inquilinato, o locador é geralmente responsável pela manutenção estrutural do imóvel. Isso inclui elementos como a estrutura do edifício, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, e quaisquer outros componentes que sejam parte integrante da estrutura do imóvel.





- 12.1.6. Alterações e Devolução do Imóvel: Durante a vigência do contrato, a Secretaria tem permissão para realizar alterações no imóvel para eventuais renovações ou melhorias que possam ser necessárias para adaptar o imóvel às necessidades da Secretaria de Saúde. No entanto, é importante notar que, após o término do contrato, a Secretaria de Saúde deve devolver o imóvel ao proprietário no mesmo estado em que foi entregue inicialmente, levando em consideração o desgaste normal pelo uso. Qualquer alteração ou melhoria feita no imóvel que não possa ser removida sem danos deve ser aprovada pelo proprietário e, a menos que acordado de outra forma, permanecerá como parte do imóvel após a conclusão do contrato.
- 12.1.7. Revisão Jurídica: Faça uma revisão jurídica do contrato de locação para garantir que ele esteja em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis.
- 12.1.8. Aprovação do Contrato: Obtenha a aprovação do contrato pelas autoridades competentes.
- 12.1.9. Assinatura do Contrato: Após a aprovação, o contrato pode ser assinado pelas partes envolvidas.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES:

- 13.1. Na vigência do contrato, existem algumas etapas subsequentes que a Secretaria Municipal de Saúde deve levar em consideração para assegurar a manutenção adequada, vejamos alguns aspectos importantes a serem observados:
- 13.1.1. Manutenção e Reparos: Durante a vigência do contrato de locação, a Secretaria assumirá a responsabilidade pela manutenção e reparos necessários no imóvel. Isso engloba a manutenção preventiva e corretiva, bem como quaisquer intervenções necessárias para assegurar que o imóvel se mantenha em condições adequadas para o uso pretendido. Para tal, a Secretaria poderá contratar serviços especializados de manutenção, garantindo assim a eficiência e a qualidade dos reparos realizados.
- 13.1.2. Serviço de Energia: A SEMUS se responsabilizará pela contratação e despesas pelo serviço de energia elétrica adequado para o imóvel. Este serviço garantirá que o imóvel tenha um fornecimento adequado de energia elétrica para atender às necessidades da Secretaria de Saúde, incluindo a iluminação adequada e o funcionamento de equipamentos eletrônicos e sistemas de segurança.

14. IMPACTOS AMBIENTAIS:





14.1. A locação de um imóvel para a instalação da EAB poderá acarretar em alguns impactos ambientais negativos como a geração de resíduos sólidos e líquidos, incluindo resíduos hospitalares que precisam ser descartados de maneira adequada para evitar contaminação do solo e da água. Afim de evitar isso, a implementação de um sistema rigoroso de gestão de resíduos, incluindo a separação, reciclagem e descarte adequado de resíduos hospitalares pode ser uma medida efetiva na mitigação destes impactos.

15. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

- 15.1. Diante da análise realizada para a contratação, os estudos preliminares evidenciaram que a locação de um imóvel para que possa abrigar a Equipe de Atenção Básica, bem como forneça a estrutura necessária para o atendimento à população, é de extrema necessidade para a assistência médica no município de Viseu.
- 15.2. A Locação do Imóvel ocorrerá por meio da modalidade de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, conforme previsto na Lei Nacional 14.133/21. Importante ressaltar que, neste caso, a contratação não será realizada por meio do Sistema de Registro de Preços, devido à natureza específica do item que justifica a inexigibilidade de licitação.
- 15.3. Diante do exposto, declara-se VIÁVEL esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar E.T.P.

Viseu/PA, em 15 de janeiro de 2025

TARCISIO ANDRADE FERREIRA

Técnico de Planejamento Decreto nº 008/2024