

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

<b>ORGÃO DEMANDANTE:</b>
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE - CNPJ: 11.421.097/0001-22
<b>OBJETO:</b>
O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade subsidiar a locação de imóvel urbano, com área construída de 542,79 m <sup>2</sup> , localizado na Rua Castelo Branco Nº 111, Centro, no Município de Augustinópolis/TO, destinado à instalação e funcionamento da Clínica Municipal de Especialidades, visando atender às demandas de saúde da população, vinculada ao Fundo Municipal de Saúde de Augustinópolis-TO.
<b>RESPONSÁVEL PELA DEMANDA:</b>
Tacianny Padilha Targino – Secretária Municipal de Saúde Contato: (63) 3456-1576 saude@augustinopolis.to.gov.br
<b>ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO ANUAL:</b>
O Município não possui Plano de Contratação Anual.
<b>FORMA DE CONTRATAÇÃO SUGERIDA:</b>
Inexigibilidade de licitação, sob égide da Lei Federal nº 14.133/2021.

Em atendimento à Lei 14.133/2021, o presente instrumento caracteriza a primeira etapa do planejamento do processo de contratação e busca atender o interesse público envolvido e a melhor solução para atendimento da necessidade aqui descrita.

### 1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação decorre da necessidade de disponibilização de um espaço físico adequado para a **instalação e funcionamento da Clínica Municipal de Especialidades**, com o objetivo de ampliar, qualificar e organizar a oferta de serviços especializados de saúde no âmbito do Município de Augustinópolis/TO.

Atualmente, a rede municipal de saúde enfrenta limitações estruturais quanto à disponibilidade de imóveis próprios capazes de comportar, de forma adequada, a demanda crescente por atendimentos especializados, tais como consultas médicas em diversas especialidades, exames e atendimentos multiprofissionais. Tal cenário compromete a eficiência na prestação dos serviços e dificulta o acesso da população a atendimentos de média complexidade.



Página 1

A implantação da Clínica Municipal de Especialidades visa centralizar e otimizar esses serviços, proporcionando:

- Melhor organização do fluxo de atendimento;
- Redução de filas e tempo de espera;
- Ampliação da capacidade de atendimento especializado;
- Melhoria na qualidade dos serviços prestados à população.

Para tanto, faz-se necessária a utilização de um imóvel com características específicas, tais como área construída compatível (aproximadamente 542,79 m<sup>2</sup>), localização estratégica em região central, facilidade de acesso para usuários e profissionais, além de estrutura física que possibilite a instalação de consultórios, recepção, salas administrativas e demais ambientes necessários ao funcionamento de uma unidade de saúde.

Ressalta-se que o Município não dispõe, atualmente, de imóvel próprio que atenda integralmente a tais requisitos, o que torna indispensável a locação de imóvel de terceiros.

Dessa forma, a contratação pretendida busca atender ao interesse público, garantindo a continuidade e a melhoria dos serviços de saúde ofertados à população, em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade e atendimento às necessidades coletivas.

## 2 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A solução escolhida consiste na **locação de imóvel urbano já edificado**, com área construída de **542,79 m<sup>2</sup>**, localizado na **Rua Castelo Branco nº 111, Centro, no Município de Augustinópolis/TO**, destinado à **instalação e funcionamento da Clínica Municipal de Especialidades**, vinculada ao Fundo Municipal de Saúde.

A opção pela locação de imóvel específico decorre da inviabilidade de utilização de estrutura própria do Município que atenda às necessidades da Administração, bem como da inexistência de alternativas equivalentes disponíveis no mercado local que reúnam, simultaneamente, localização estratégica, dimensão adequada e condições estruturais compatíveis com os serviços a serem ofertados.

A solução contempla, de forma integrada:

- Disponibilização de espaço físico adequado para funcionamento imediato ou com mínimas adaptações;

- Instalação de consultórios médicos especializados, salas de atendimento multiprofissional, recepção, áreas administrativas e de apoio;
- Estrutura compatível com as exigências sanitárias, de acessibilidade e segurança;
- Localização central, facilitando o acesso da população e otimizando a logística dos serviços de saúde.

Além disso, a escolha do imóvel permite maior celeridade na implantação da unidade, evitando custos elevados e prazos prolongados que seriam necessários para construção ou reforma de prédio público.

A contratação será formalizada por meio de **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que as características de localização e estrutura do imóvel o tornam **singular e adequado ao atendimento do interesse público**, inviabilizando a competição.

Portanto, a solução adotada mostra-se a mais eficiente e vantajosa para a Administração Pública, assegurando a continuidade e a melhoria dos serviços de saúde prestados à população, com racionalidade no uso dos recursos públicos e atendimento às necessidades institucionais.

### 3 - REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

Para atender plenamente à finalidade pública pretendida, a futura contratação deverá observar os seguintes requisitos:

#### 7.1. Requisitos do Imóvel

O imóvel a ser locado deverá atender, no mínimo, às seguintes características:

- Área construída compatível com a demanda, aproximadamente **542,79 m<sup>2</sup>**;
- Localização em área urbana, preferencialmente na região central, com fácil acesso à população;
- Estrutura física adequada para funcionamento de unidade de saúde, com ambientes que possibilitem a instalação de:
  - Consultórios médicos;
  - Salas de atendimento multiprofissional;
  - Recepção;
  - Setor administrativo;
  - Sanitários adaptados;
  - Condições adequadas de ventilação, iluminação e salubridade;

- Acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme legislação vigente;

- Disponibilidade de instalações elétricas e hidráulicas em condições adequadas de uso;
- Possibilidade de adaptações, se necessário, para atendimento às normas sanitárias.

### **7.2. Requisitos Legais e Documentais**

O proprietário do imóvel deverá comprovar:

- Titularidade do imóvel (matrícula atualizada);
- Regularidade fiscal e jurídica;
- Ausência de ônus, gravames ou impedimentos que inviabilizem a locação;
- Regularidade do imóvel junto aos órgãos competentes (municipais e, quando aplicável, estaduais e federais).

### **7.3. Requisitos Técnicos e Sanitários**

O imóvel deverá:

- Atender às normas da Vigilância Sanitária para funcionamento de estabelecimentos de saúde;
- Estar em conformidade com normas de segurança, incluindo prevenção e combate a incêndio;
- Permitir adequação às exigências da Secretaria Municipal de Saúde;
- Possibilitar organização funcional dos serviços de saúde.

### **7.4. Requisitos Contratuais**

A contratação deverá prever:

- Prazo de vigência compatível com a necessidade da Administração;
- Valor da locação compatível com o mercado, comprovado por laudo de avaliação;
- Definição clara das responsabilidades quanto à manutenção do imóvel;
- Previsão de reajuste contratual conforme índice oficial;
- Cláusulas de rescisão, penalidades e garantias, quando aplicável.

### **7.5. Requisitos Operacionais**

- Disponibilidade do imóvel para uso imediato ou em curto prazo;
- Condições que minimizem a necessidade de grandes reformas;
- Infraestrutura que permita funcionamento contínuo dos serviços;
- Facilidade de acesso para usuários, inclusive transporte público, quando aplicável.

## 7.6. Sustentabilidade e Economicidade

- Preferência por imóvel que reduza custos com adaptações e manutenção;
- Utilização racional de energia e água, quando possível;
- Adequação que evite gastos excessivos com reformas estruturais.

## 4 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado foi realizado com o objetivo de identificar imóveis disponíveis no Município de Augustinópolis/TO que pudessem atender às necessidades da Administração quanto à instalação da Clínica Municipal de Especialidades.

Após análise das opções existentes, verificou-se que:

- **Não há imóveis públicos municipais disponíveis** com estrutura e dimensão adequadas para a finalidade pretendida;

- O mercado imobiliário local apresenta **oferta limitada de imóveis comerciais de grande porte**, especialmente com área construída próxima a **542,79 m<sup>2</sup>**;

- Os poucos imóveis existentes com características semelhantes não reúnem, simultaneamente, os requisitos necessários, tais como:

- Localização central e de fácil acesso;
- Estrutura compatível com serviços de saúde;
- Condições adequadas de uso imediato ou com mínimas adaptações;

- O imóvel localizado na **Rua Castelo Branco nº 111, Centro**, destaca-se por atender de forma **integral e satisfatória** às necessidades da Administração, sobretudo quanto à localização, metragem e funcionalidade.

Diante desse cenário, conclui-se que **não há alternativas viáveis que permitam a competição**, caracterizando a inviabilidade de disputa entre interessados, uma vez que a escolha do imóvel está condicionada a suas características específicas e à sua adequação ao interesse público.

Assim, o levantamento de mercado demonstra que a solução adotada — locação do imóvel identificado — é a mais adequada e vantajosa para a Administração, enquadrando-se na hipótese de **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

## 5 – ESTIMATIVAS DE QUANTIDADES E DE VALOR

Para fins de estimativas preliminares, os quantitativos envolvidos constam na planilha abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	V.UNIT.	V. TOTAL
1	Locação de imóvel urbano, com área construída de 542,79 m <sup>2</sup> , localizado na Rua Castelo Branco Nº 111, Centro, no Município de Augustinópolis/TO, destinado à instalação e funcionamento da Clínica Municipal de Especialidades, visando atender às demandas de saúde da população, vinculada ao Fundo Municipal de Saúde de Augustinópolis-TO.	Mês.	12	R\$ 4.000,00	R\$ 48.000,00

## 6 – JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor total estimado da contratação é de **R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais)**.

O valor mensal de R\$ 4.000,00 foi definido a partir de laudo de avaliação imobiliária emitido por profissional habilitado. O documento estará anexo ao processo.

## 7 - PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Não se aplica o parcelamento da presente contratação, tendo em vista que o objeto consiste na **locação de imóvel urbano específico**, o qual é **indivisível por sua natureza**.

A utilização do imóvel deve ocorrer de forma integral, considerando que a estrutura física será destinada ao funcionamento da **Clínica Municipal de Especialidades**, cuja operacionalização exige a ocupação completa do espaço, com ambientes integrados e organizados de maneira funcional.

O eventual fracionamento da contratação comprometeria:

- A adequada execução dos serviços de saúde;
- A organização dos ambientes internos;
- A eficiência operacional da unidade;
- A economicidade da contratação.

Dessa forma, conclui-se que a contratação deve ser realizada de forma **única e integral**, não sendo técnica nem economicamente viável o seu parcelamento, em conformidade com os princípios da eficiência e do interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

## 8 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação da locação do imóvel destinado à instalação da Clínica Municipal de Especialidades tem como objetivo alcançar os seguintes resultados:

- **Ampliação da oferta de serviços especializados de saúde**, atendendo à crescente demanda da população;
- **Melhoria no acesso aos atendimentos**, em razão da localização central e de fácil acesso;
- **Redução do tempo de espera** para consultas e procedimentos especializados;
- **Melhor organização e centralização dos serviços de saúde**, proporcionando maior eficiência administrativa e assistencial;
- **Elevação da qualidade do atendimento**, com estrutura adequada ao funcionamento de unidade de saúde;
- **Otimização dos recursos públicos**, evitando custos elevados com construção, aquisição ou reformas estruturais de grande porte;
- **Continuidade e regularidade na prestação dos serviços de saúde**, garantindo atendimento digno à população.

Dessa forma, a contratação contribuirá diretamente para o fortalecimento da rede municipal de saúde, assegurando maior eficiência, economicidade e atendimento ao interesse público.

## 9 - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

As seguintes providências podem ser adotadas:

1. **Elaboração do Termo de Referência:** um documento detalhado descrevendo as especificações técnicas e requisitos do serviço de publicação de atos oficiais, incluindo prazos, frequência, formato, entre outros;
2. **Realização de pesquisa de mercado:** para identificar a compatibilidade do preço;
3. **Elaboração do Processo Administrativo:** instauração de processo administrativo para formalizar a contratação por inexigibilidade;
4. **Publicação de Justificativa Preliminar:** para dar transparência ao processo e permitir que interessados possam impugná-la, caso julguem necessário;
5. **Análise pelo Departamento de Controle Interno:** O processo será encaminhado à Assessoria Jurídica para análise da legalidade e fundamentação da inexigibilidade;

6. **Decisão da Autoridade Competente:** Com base na análise técnica, a autoridade competente do órgão público irá decidir pela contratação por inexigibilidade, devidamente fundamentada;
7. **Publicação do Ato de Inexigibilidade:** Após a decisão da autoridade competente, será publicado o ato de inexigibilidade no Diário Oficial do município, conforme exigido pela lei;
8. **Formalização do contrato:** será formalizado contrato com a empresa selecionada, incluindo cláusulas claras e objetivas que estabeleçam os direitos, deveres e responsabilidades de ambas as partes;
9. **Acompanhamento e fiscalização da execução do contrato:** o contrato será fiscalizado para garantir o cumprimento dos prazos e a qualidade dos serviços prestados pela empresa contratada.

## 10 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A contratação está relacionada a serviços e aquisições necessários ao funcionamento da Clínica, como:

- Serviços médicos e equipe multiprofissional;
- Aquisição de mobiliário e equipamentos;
- Serviços de limpeza, vigilância e manutenção;
- Fornecimento de insumos de saúde;
- Sistemas de gestão e tecnologia da informação.

Tais contratações são **complementares e independentes**, sendo a locação do imóvel essencial para viabilizar sua execução.

## 11 – GERENCIAMENTO DE RISCOS

Principais riscos da contratação e respectivas medidas de controle:

- Irregularidade documental: verificação da matrícula e certidões do imóvel;
- Inadequação estrutural: realização de vistoria técnica prévia;
- Preço acima do mercado: laudo de avaliação;
- Atraso na entrega do imóvel: previsão de prazos e penalidades contratuais;
- Custos adicionais com adaptações: levantamento prévio e definição de responsabilidades;
- Problemas de manutenção: cláusulas contratuais claras sobre obrigações.

Conclui-se que os riscos são controláveis, não comprometendo a viabilidade da contratação.

## 12 - IMPACTOS AMBIENTAIS

A presente contratação não apresenta impactos ambientais significativos, por se tratar da **locação de imóvel urbano já edificado**, sem necessidade de novas construções.

Eventuais impactos estão relacionados apenas ao uso e manutenção do espaço, sendo de baixa relevância e passíveis de controle, tais como:

- Consumo de energia elétrica e água;
- Geração de resíduos comuns e de serviços de saúde.

Como medidas mitigadoras, deverão ser observadas:

- Adoção de práticas de uso racional de recursos naturais;
- Destinação adequada de resíduos, conforme normas sanitárias e ambientais;
- Cumprimento da legislação ambiental vigente.

Dessa forma, conclui-se que os impactos ambientais são **mínimos e controláveis**, não representando impedimento à contratação.

## 13 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO DA SOLUÇÃO

Diante das análises realizadas no presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a **locação de imóvel urbano**, com área construída de **542,79 m<sup>2</sup>**, localizado na **Rua Castelo Branco nº 111, Centro, no Município de Augustinópolis/TO**, mostra-se **viável, adequada e necessária** para atender à finalidade pública pretendida.

A solução atende aos requisitos técnicos, operacionais e legais, demonstrando-se a alternativa mais eficiente e economicamente vantajosa para a Administração, especialmente diante da inexistência de imóvel próprio compatível e da inviabilidade de competição, conforme previsto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Ademais, os riscos identificados são controláveis, os impactos ambientais são mínimos, e a contratação permitirá a melhoria significativa na prestação dos serviços de saúde à população.

Dessa forma, **declara-se a viabilidade da contratação**, recomendando-se o prosseguimento do processo por meio de **inexigibilidade de licitação**, em conformidade com a legislação vigente.

#### 14 – EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Augustinópolis-TO, 06 de maio de 2026.

TACIANNY PADILHA  
TARGINO:02237046107

Assinado de forma digital  
por TACIANNY PADILHA  
TARGINO:02237046107

---

**TACIANNY PADILHA TARGINO**  
Secretária Municipal de Saúde

Lucilene Lima da  
Subsecretária  
Dec. n° 094/2026 de 07/05

---

**LUCILENE LIMA DA SILVA**  
Subsecretária