

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

ORGÃO DEMANDANTE:
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE - CNPJ: 11.421.097/0001-22
OBJETO:
O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade subsidiar a locação de imóvel urbano, com área construída de 300,00 m ² , localizado na Rua Mauricio Gomes dos Santos s/n, Bairro Jardim Primavera, no Município de Augustinópolis/TO, destinado à instalação e funcionamento da Unidade Básica de Saúde - UBS VI – Jardim Primavera, a mesma passara por reforma, não sendo possível manter o atendimento durante as obras, junto ao Fundo Municipal de Saúde de Augustinópolis-TO.
RESPONSÁVEL PELA DEMANDA:
Tacianny Padilha Targino – Secretária Municipal de Saúde Contato: (63) 3456-1576 saude@augustinopolis.to.gov.br
ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO ANUAL:
O Município não possui Plano de Contratação Anual.
FORMA DE CONTRATAÇÃO SUGERIDA:
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

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade subsidiar a locação de imóvel urbano com área construída de 300,00 m², localizado na Rua Maurício Gomes dos Santos, s/n, Bairro Jardim Primavera, no Município de Augustinópolis/TO, destinado à instalação e funcionamento da Unidade Básica de Saúde – UBS VI – Jardim Primavera, a mesma passara por reforma, não sendo possível manter o atendimento durante as obras, junto ao Fundo Municipal de Saúde.

A contratação justifica-se pela necessidade de assegurar espaço físico adequado para a prestação contínua dos serviços de Atenção Primária à Saúde, garantindo atendimento à população residente no bairro Jardim Primavera e adjacências, observando os princípios da continuidade do serviço público e da eficiência administrativa.



2 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A solução consiste na locação de imóvel urbano apto a sediar a Unidade Básica de Saúde – UBS VI – Jardim Primavera, garantindo:

- Continuidade dos serviços de saúde;
- Estrutura física adequada às normas técnicas;
- Atendimento digno e humanizado à população;
- Melhores condições de trabalho aos servidores da saúde.

A locação apresenta-se como alternativa mais vantajosa ao interesse público quando comparada à construção imediata de sede própria, considerando custos, tempo de execução e urgência na manutenção do atendimento.

3 - REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

O imóvel deverá:

- Possuir área construída aproximada de 300,00 m²;
- Estar em boas condições estruturais, elétricas e hidráulicas;
- Atender às normas sanitárias e de segurança;
- Possuir acessibilidade ou possibilidade de adequação;
- Permitir adaptação interna, se necessária, para atender às exigências da UBS;
- Estar regular quanto à documentação dominial.

4 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foi realizada análise do mercado imobiliário local, constatando-se a escassez de imóveis com metragem, localização e estrutura compatíveis com as necessidades da UBS VI – Jardim Primavera.

A escolha do imóvel decorre de suas características específicas e da inexistência de alternativas que atendam simultaneamente aos critérios técnicos de localização, dimensão e funcionalidade.

O valor da locação deverá ser compatível com o preço de mercado, comprovado mediante laudo de avaliação imobiliária.

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 300,00 m ² , localizado na Rua Mauricio Gomes dos Santos s/n, Bairro Jardim Primavera, no Município de	Mês.	12	R\$ 2.500,00	R\$ 30.000,00



	Augustinópolis/TO, destinado à instalação e funcionamento da Unidade Básica de Saúde -UBS VI – Jardim Primavera, a mesma passara por reforma, não sendo possível manter o atendimento durante as obras, junto ao Fundo Municipal de Saúde de Augustinópolis-TO.				
--	---	--	--	--	--

6 – JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor total estimado da contratação é de **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)**.

O valor mensal de R\$ 2.500,00 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

A contratação não admite parcelamento, tendo em vista que se trata de locação de imóvel único, indivisível e destinado ao funcionamento integral da UBS.

8 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação pretendida visa alcançar os seguintes resultados institucionais e administrativos:

1. **Garantia da continuidade dos serviços de Atenção Primária à Saúde**, assegurando o pleno funcionamento da Unidade Básica de Saúde – UBS VI – Jardim Primavera.
2. **Ampliação e melhoria da qualidade do atendimento à população**, proporcionando ambiente físico adequado, seguro e compatível com as normas sanitárias e técnicas do Ministério da Saúde.
3. **Melhoria das condições de trabalho das equipes de saúde**, mediante disponibilização de estrutura apropriada para atendimento médico, de enfermagem, vacinação, procedimentos e atividades administrativas.
4. **Atendimento à população da área adscrita com maior acessibilidade**, considerando a localização estratégica do imóvel no Bairro Jardim Primavera.
5. **Otimização dos recursos públicos**, adotando solução mais célere e economicamente viável em comparação à construção imediata de sede própria.
6. **Conformidade com as normas da Vigilância Sanitária e demais exigências legais**, reduzindo riscos administrativos e operacionais.
7. **Fortalecimento da rede municipal de saúde**, garantindo infraestrutura adequada para execução das políticas públicas de saúde no âmbito do SUS.



Dessa forma, a locação do imóvel permitirá assegurar eficiência administrativa, continuidade do serviço público e atendimento adequado às necessidades da coletividade.

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

Para a presente contratação não se identificam contratações correlatas ou interdependentes que constituam condição prévia para sua efetivação.

A locação do imóvel é autônoma e suficiente para viabilizar a instalação e funcionamento da Unidade Básica de Saúde – UBS VI – Jardim Primavera.

11 – GERENCIAMENTO DE RISCOS

Os principais riscos identificados são:

- Inadequação estrutural do imóvel – mitigado por vistoria técnica prévia;
- Valor locatício incompatível com o mercado – mitigado por laudo de avaliação;
- Rescisão contratual antecipada – mitigado por cláusulas contratuais claras quanto a prazos e penalidades;
- Necessidade de adaptações estruturais – mitigada por análise técnica prévia e previsão contratual.

12 - IMPACTOS AMBIENTAIS

A locação do imóvel não gera impactos ambientais significativos, tratando-se de utilização de edificação já existente. Eventuais adequações deverão observar as normas ambientais e sanitárias vigentes.

13 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO DA SOLUÇÃO

Diante das análises realizadas, conclui-se pela viabilidade técnica e jurídica da contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, considerando a adequação do imóvel às necessidades da Administração Pública e o atendimento ao interesse público.

14 – EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Augustinópolis-TO, 12 de fevereiro de 2026.

TACIANNY PADILHA
TARGINO:02237046107
Assinado de forma digital
por TACIANNY PADILHA
TARGINO:02237046107

TACIANNY PADILHA TARGINO
Secretária Municipal de Saúde



MARQUISAN SOUSA MONTEIRO
Analista Técnico de Divisão de Compras