



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR N° 77/2024/DIGEAS/DA/SEMUSA

Processo Administrativo: 00600-00038296/2024-49-e
Assunto: Locação de Imóvel comercial em área urbana para uso institucional, a fim de atender e acomodar temporariamente as instalações da Unidade de Saúde da Família Pedacinho de Chão, da Secretaria Municipal de Saúde de Porto Velho, RO.
Data do Pedido: 02/08/2024
Servidores ou Equipe de Planejamento Responsáveis pelo ETP: Geison Felipe Costa da Silva - DIGEAS/DA/SEMUSA Aline Almeida da Costa - Gerente da linha de Cuidados /DAB/SEMUSA Fabiola Barros Ribeiro - DIRETORA DAB/SEMUSA
Setor: DIGEAS/DA/SEMUSA
E-mail: da.semusa@portovelho.ro.gov.br
Telefone Setor: (69) 98473-3258

1. DIRETRIZES DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

- Lei Federal n° 14.133/21 - Lei de Licitações e Contratos Administrativos.
- Lei Federal n° 8.245/91 - Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.
- Decreto Municipal 18.892/2023 - Regulamenta a Lei Federal n° 14.133, de 1° de abril de 2021, que dispõe sobre Licitações e Contratos Administrativos, no Município de Porto Velho e dá outras providências.
- 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

2. ÁREAS REQUISITANTES

Departamento de Atenção Básica - DAB/SEMUSA

3. NATUREZA DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO

- (X) Locação de prédio;
(X) Serviço continuado SEM dedicação exclusiva de mão de obra.

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

A presente Descrição da Necessidade da Contratação, extraída dos autos do **Processo 00600-00038296/2024-49-e**, e visa motivar a contratação pretendida nos autos, em atendimento ao que preceitua a legislação aplicável.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 77/2024/DIGEAS/DA/SEMUSA

Importante consignar que a justificativa da necessidade e quantidade estimada no processo, **foram elaboradas pelo Departamento de Atenção Básica (DAB/SEMUSA) desta Secretaria**, por meio do Documento de Formalização de Demanda, enviado através do e-DOC C4BC45E8, que detém conhecimento e informações pertinentes para a correta instrução processual na fase de planejamento.

Ademais, a demanda e atendimentos são atribuições inerentes ao Departamento Demandante, uma vez que, somente este, possui conhecimento técnico e prático acerca da necessidade do Aluguel do imóvel para abrigar a USF Pedacinho de Chão e dos serviços sob sua responsabilidade que necessitam da utilização do objeto que se pretende contratar.

Também verifica-se a existência do processo nº 00600-00049727/2023, cujo objeto é a Contratação de Empresa Especializada em Serviços de Reforma e Ampliação para USF Pedacinho de Chão.

4.1. Justificativa Da Necessidade de Contratação Apresentado pelo Departamento de Atenção Básica (DAB/SEMUSA) (eDOC C4BC45E8):

"A Atenção Básica foi gradualmente se constituindo como porta de entrada preferencial do Sistema Único de Saúde (SUS), sendo o ponto de partida para a estruturação dos sistemas locais de saúde. A necessidade de locação de imóvel, para atender a Unidade de Saúde Pedacinho de chão, se faz necessário, pois a unidade irá passar por reforma predial, para melhoria da estrutura e por conseguinte melhorar o atendimento ao público, e para isso se faz necessário a locação de imóvel que supra a necessidade da unidade. As equipes de Atenção Básica aplicam ações de promoção da saúde, prevenção, recuperação, reabilitação de doenças e agravos mais frequentes, e na manutenção da saúde daquela determinada comunidade. A responsabilidade pelo acompanhamento das famílias coloca para as equipes saúde da família a necessidade de ultrapassar os limites classicamente definidos para a atenção básica no Brasil, especialmente no contexto do SUS. A estrutura da Unidade Básica de Saúde deve estar de acordo com as atividades desenvolvidas pela equipe de saúde da família, possibilitando acolher a demanda espontânea e responder as necessidades de saúde da população da área de abrangência. Ressalta ainda que "a estrutura física da UBS Pedacinho de Chão não seja um fator que dificulte a mudança das práticas em saúde das equipes saúde da família". A estrutura física da UBS deve ser de acordo a realidade local, e deve seguir alguns padrões como, por exemplo, seguir os manuais e modelos propostos pelo Ministério da Saúde. Modelos estes recomendam a estrutura física necessária para execução das atividades e o pleno funcionamento delas, levando sempre em consideração a



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 77/2024/DIGEAS/DA/SEMUSA

quantidade da população abrangida, o número médio dos usuários atendidos diariamente e dos profissionais que tendo esta estrutura poderão realizar de forma adequadas suas atividades. É importante que a arquitetura das unidades de saúde se integre ao entorno, de acordo com os valores da comunidade local, que o acesso seja facilitado e que a identificação das unidades seja clara. A estrutura deve enfatizar as instalações elétricas e hidráulicas, ventilação, luminosidade, fluxo de usuários e facilidade na limpeza e desinfecção. Considerando que a Unidade de Saúde Pedacinho de Chão está localizada em área nobre da Capital, que nos últimos anos teve grande desenvolvimento populacional e de urbanização, ofertando serviços de saúde a grande parte da população local e adjacente, sendo de fácil acesso e localização. Considerando que a unidade foi inaugurada há mais de 15 anos e nesse intervalo de tempo apenas foram realizados pequenas manutenções e reparos (pintura higiênica e troca de telhado), deve-se a isso que no momento a unidade está com a estrutura física comprometida e obsoleta, necessitando de reforma para melhorar a ambiência, ampliar, otimizar e modernizar os espaços físicos, para melhor ofertar os serviços de saúde e atender a demanda da população e servidores. Sendo assim, as Unidades Básicas de Saúde desempenham papel central na garantia de acesso à população a uma atenção à saúde de qualidade. Dotar estas unidades da infraestrutura necessária a este atendimento é um desafio que a Secretaria Municipal de Saúde está enfrentando visto que os investimentos do Ministério da Saúde vêm de forma reduzida. Essa missão faz parte da estratégia da Secretaria Municipal de Saúde para a estruturação e o fortalecimento da Atenção Básica no município. Segue em anexo a planilha onde consta o número de salas em uso de atendimento da Unidade de Saúde Pedacinho de Chão.

A locação do imóvel visa assegurar a continuidade dos serviços de saúde, evitando interrupções que poderiam causar prejuízos significativos à saúde pública. O imóvel a ser locado deve oferecer condições adequadas de segurança e conforto, incluindo infraestrutura apropriada para consultas, atendimentos emergenciais, armazenamento de medicamentos e equipamentos médicos, além de acessibilidade para todos os usuários.

Além disso, é crucial que os profissionais de saúde disponham de um ambiente adequado para o exercício de suas funções, com espaços para descanso, alimentação e condições ergonômicas de trabalho, contribuindo para a qualidade do atendimento prestado. A locação do imóvel minimizará os impactos negativos causados pela reforma, garantindo que a população continue a receber o atendimento necessário sem interrupções.

A flexibilidade proporcionada pela locação permite a adaptação do imóvel às necessidades específicas da USF, assegurando que os padrões de qualidade no atendimento à saúde sejam mantidos. Assim, a abertura de um processo de locação de imóvel se justifica como medida necessária para



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR N° 77/2024/DIGEAS/DA/SEMUSA

garantir a continuidade dos serviços de saúde à população, oferecendo um ambiente seguro e confortável para profissionais e pacientes durante o período de reforma da unidade atual”

Grau de Prioridade: (X)alto

Justificativa da Prioridade:

A locação do imóvel é necessidade urgente, pois necessitamos de um espaço para abrigar temporariamente a Unidade de Saúde da Família (USF) durante o período de reforma, para dar continuidade dos serviços essenciais de saúde. A Unidade de saúde desempenha um papel crítico na prestação de cuidados primários à população, incluindo consultas médicas, atendimentos de enfermagem, vacinação e programas de saúde preventiva. Qualquer interrupção desses serviços pode resultar em graves consequências para a saúde pública, como o aumento de doenças não controladas e o agravamento de condições crônicas. A locação de um espaço adequado garante que não haja interrupção nos serviços de saúde oferecidos à comunidade, preservando a integridade do atendimento e a confiança da população no sistema de saúde.

Além disso, é fundamental garantir a segurança e o conforto tanto para os profissionais de saúde quanto para os pacientes durante o período de reforma. Espaços inadequados podem comprometer a qualidade do atendimento e colocar em risco a saúde e o bem-estar dos trabalhadores. A locação de um imóvel apropriado proporciona um ambiente seguro e confortável, essencial para um atendimento de qualidade. A continuidade do funcionamento da USF, mesmo em um local temporário, é vital para a manutenção da saúde pública e para o bem-estar da comunidade atendida. A locação de um espaço adequado evita o deslocamento excessivo dos pacientes e garante que a população continue a ter acesso fácil e rápido aos serviços de saúde. A transparência e a eficiência no processo de locação reforçam a confiança da população nas ações do poder público, demonstrando compromisso com a saúde e o bem-estar da comunidade.”

5. DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL - PCA

A contratação em questão, objeto deste procedimento, não se encontra prevista no Plano Anual de Contratações (PAC) do exercício corrente. Tal circunstância deve-se às necessárias adequações deste órgão à Lei n° 14.133, de 1° de abril de 2021, que institui normas para licitações e contratos da Administração Pública. Ademais, cumpre esclarecer que a demanda que motivou a presente contratação emergiu após a conclusão do PAC 2024, impossibilitando sua inclusão no referido plano. Assim, a contratação é realizada em caráter excepcional, observando-se, contudo, todos os princípios e normas legais aplicáveis à espécie.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR N° 77/2024/DIGEAS/DA/SEMUSA

6. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. Requisitos De Negócio:

6.1.1. Locação de Imóvel para sediar a Unidade de Saúde da Família Pedacinho de Chão no período de reforma e ampliação no prédio da unidade.

6.1.2. Requisitos Técnicos:

Espaço físico mínimo para abrigar a estrutura:

UNIDADE DE SAÚDE PEDACINHO DE CHÃO
• 01 SAME
• 03 CONSULTÓRIO MÉDICO
• 02 CONSULTÓRIO DE ENFERMAGEM
• 02 CONSULTÓRIO DE ODONTOLÓGICO
• 01 SALA LABORATÓRIO
• 01 SALA REGULAÇÃO
• 01 SALA VACINA
• 01 SALA ADMINISTRATIVO
• 01 SALA ACS/AUDITÓRIO
• 01 SALA FARMÁCIA
• 01 SALA PROCEDIMENTO
• 01 COPA
• 01 DEPÓSITO
• 01 SALA DML
• 02 BANHEIROS PÚBLICO
• 02 BANHEIROS PRIVADO

Requisitos de Sustentabilidade:

- No caso de obras ou reparos para adequação do imóvel a ser locado a locatária deverá obedecer aos termos dos artigos 3° e 10° da Resolução CONAMA n° 307, de 05/07/2002, a CONTRATADA deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR N° 77/2024/DIGEAS/DA/SEMUSA

originários da contratação.

- 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.
- 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 n° 382, de 26/12/2006, e legislação correlata, de acordo com o poluente e o tipo de fonte; e
- 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 n° 01, de 08/03/90, e legislação correlata.
- 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.
- 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

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA CONTRATAÇÃO

Locação de imóvel para abrigar a unidade básica de saúde de Abunã. O período de locação mínimo de 12 meses, podendo ser prorrogados de acordo com a execução da obra de reforma da unidade.

O objeto da Contratação é a locação temporária de imóvel para abrigar a USF Pedacinho de Chão da Secretaria Municipal de Saúde, - SEMUSA, conforme especificações presentes neste documento, projetando-se inicialmente, locação por 12 (doze) meses, podendo ser prorrogados de acordo com a execução da obra de reforma da unidade.

Explicitar a metodologia de cálculo não se aplica devido a natureza do objeto,



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR N° 77/2024/DIGEAS/DA/SEMUSA

sendo realizado a contratação de 01 imóvel com as características citadas.

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o 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 na internet, observou - se que, em matéria de **soluções para o funcionamento da Unidade de Saúde da Família Pedacinho de Chão**, no período de reforma predial ([00600-00049727/2023-11-e](#)), a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

- **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 adéque às condições necessárias para o funcionamento.

- **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.

- **Utilização de outro imóvel próprio**

Tal opção não está disponível devido não ter a densidade de espaço necessário para o fim.

O Departamento Demandante manifesta em sua justificativa a necessidade desta Secretaria, após a conclusão dos planejamentos para a reforma e ampliação da **Unidade de Saúde da Família Pedacinho de Chão**, localizado na Av.Tiradentes, 3420 - Embratel. Diante as circunstancias dos serviços a serem realizados e, visando resguardar a saúde e integridade dos servidores e usuários da referida



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR N° 77/2024/DIGEAS/DA/SEMUSA

unidade de saúde, procedemos pela busca de um imóvel com as características necessárias a satisfazer as necessidades desta. Posto isso, direcionamos os esforços e observamos se havia algum imóvel público vago e disponível, não obtivemos êxito.

Aduz ainda que diante da negativa, foi alterada o escopo e passou a buscar imóveis através de **EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N° 09/SEMUSA/2024** (eDOC 0EE16BF4) cujo objetivo trata de "**Prospecção do mercado imobiliário na intenção de Locação de imóvel em área urbana para uso institucional, a fim de atender e acomodar temporariamente as instalações da Unidade de Saúde da Família (USF) Pedacinho de Chão**", conforme consta nos autos. No entanto conforme consta em RELATÓRIO N°. 19/2024 - DIAA/SEMUSA, eDOC 25C76C04, o chamamento acima restou fracassado.

Passou-se então a busca de imóveis que atendessem às necessidades da unidade e, tais necessidades deveriam estar sobretudo, associadas à localidade, valor mercadológico compatível e possuir boa condição estrutural. Pois bem, após realizar buscas, na localidade por imóveis com características que as necessidades da unidade de saúde, através de técnicos da SEMUSA, foi localizado um imóvel com disponibilidade a locação.

Pois bem, após realizar buscas na região por imóveis com características que a atendessem as necessidades da unidade de saúde, foi localizado um prédio com disponibilidade a locação, que constava placa com anúncio de aluguel, localizado rua Belo Horizonte, n° 51, bairro Embratel, realizado visita na edificação, foi constatado que o mesmo obtinha algumas características físicas com possibilidade de atender a unidade demandante, sem que para isso pudesse sofrer grandes adequações, conforme demonstra nas imagens fotográficas em anexo, haja vista que o mesmo tem estruturas de prédio comercial, imóvel de fácil acesso e próximo a unidade de saúde em que passa por obras de reforma e, visando obter informações sobre o real interesse em locar o imóvel, foi emitido ofício n° 234/2024/ASTEC/GAB/SEMUSA, para proprietária, Bethania Maria Soares da Silva, que nos enviou resposta declarando interesse e apresentando proposta com valor do aluguel de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensal;

Não obstante, imperioso mencionar, que o bem imóvel apresentou características singulares e que se amoldam perfeitamente as necessidades da USF Pedacinho de Chão. A instalação localizada poderá ser selecionada levando-se em conta o espaço físico, eis que é amplo, medindo 434,02 m² (quatrocentos e trinta e quatro metros quadrados), contendo; 11 salas, sendo uma externa 4 banheiros 1 copa 1 área externa coberta 1 garagem para 3 carros 3 varandas 1



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR N° 77/2024/DIGEAS/DA/SEMUSA

caixa d água 2.000 mil litros 1 cisterna 4.500 litros , dotado de água encanada, energia elétrica, bem como a sua localização (conforme exposto acima). Cumpre ressaltar ainda, a logística operacional de administração das atividades. Outro ponto a ser destacado é o fato de proporcionar um ambiente com estrutura adequada ao exercício regular das demandas atinentes a referida Unidade de saúde na região;

A unidade demandante atesta que para a perfeita subsunção do caso concreto à hipótese legal autorizadora da contratação direta (Inexigibilidade), foi observado, cabalmente, os requisitos objetivos trazidos pelo dispositivo legislativo denominado LEI N° 14.133, DE 1° DE ABRIL DE 2021 -Lei de Licitações e Contratos Administrativos, destacando-se:

- A destinação do imóvel ao atendimento das finalidades precípua da Administração, evidenciando-se a correlação entre as atividades que serão desenvolvidas no imóvel locado e a missão do órgão ou entidade contratante;
- Escolha do imóvel balizada pelas necessidades de instalação e de localização do ente público locatário;
- Compatibilidade do preço (aluguel) com valores de mercado, mediante avaliação prévia, sendo recomendável que os laudos utilizados para subsidiar as locações estejam em conformidade com as normas da ABNT, no caso a NBR 14653-2;
- Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Findando, expõe a morosidade na busca do mesmo, haja vista o imóvel pretendido ter de adequar-se as necessidades detectadas, nos projetos que antecedem este termo e possuir singularidades estruturais e de localização. Não presente nos outros imóveis disponíveis na região (imóveis públicos e privados). Por fim, em atendimento ao Princípio da Economicidade, Interesse Público e Eficiência Administrativa acima relatados, resta cristalina a necessidade na locação do imóvel, objeto da presente contratação.

Considerando o que nos remete a Constituição de 1988, que prevê no âmbito



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR N° 77/2024/DIGEAS/DA/SEMUSA

da Administração Pública, além de obediência a princípios constitucionais como o da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, em seu artigo 37, inciso XXI contratação por intermédio de licitação pública, bem como ratifica o artigo 51 da Lei 14.133/2021.

Artigo 37, XXI: "ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública (...)"

Artigo 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

A atual legislação pátria na área de licitações e contratos, a Lei 14.133/2021, expõe também o entendimento claro do fato de existirem casos em que possa ser dispensada a licitação, como, por exemplo, o CAPÍTULO VIII - DA CONTRATAÇÃO DIRETA, o qual trata dos casos em que é inexigível a licitação, mais especificamente o art. 74, destacado, in verbis:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

[...]

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

[...]

*§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:
I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;*

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

A escolha e aplicabilidade da nova de lei de licitações e contratos advém do Decreto Municipal n° 18.892/2023 que regulamenta as hipóteses de contratação direta disciplinada pela Lei n° 14.133/2021.

Considerando as informações extraídas dos autos, o imóvel em questão, em nome da pessoa física da **Sra. Maria Betania Soares da Silva** - CPF n° 166.781.76472 e teve o valor mensal do aluguel de **R\$20.000,00 (vinte mil reais)** avaliado pela Comissão. Considerando que o tempo de locação será firmado em **12**



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR N° 77/2024/DIGEAS/DA/SEMUSA

(doze) meses, o total perfaz o montante de R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais). Também se encontra acostados aos autos a declaração de inexistência de imóvel público vago e disponível que atendam ao objeto desta contratação (RELATÓRIO N°. 19/2024 - DIAA/SEMUSA, eDOC 25C76C04).

O artigo 51 da Lei n° 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressaltando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

A nova Lei de Licitações n° 14.133/2021 inaugura um novo marco legal sobre licitações e contratos e, acertadamente, incluiu a compra ou locação de imóvel como hipótese de inexigibilidade de licitação. O pressuposto que levou o legislador a autorizar o afastamento do dever de licitar nesses casos repousa sobre a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis (a denominada, "singularidade").

Pois bem, no caso em tela e considerando a nova lei de licitações e contratos (Lei 14.133/2021) a justificativa para a inexigibilidade envolvendo compra ou locação do imóvel dependerá da motivação quanto aos seguintes requisitos (art. 73, 5°): I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação e dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos; II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Análise da Solução

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

Solução: Locação de imóvel, destinado ao funcionamento da **Unidade de Saúde da Família (USF) Pedacinho de Chão**, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela.

Imóvel já entregue atendendo às especificações técnicas solicitadas;

Recebimento do imóvel posterior à realização das adequações, então, quando da entrega do imóvel, não há necessidade de o mesmo ser revertido às condições originais;

Cabe ressaltar a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR N° 77/2024/DIGEAS/DA/SEMUSA

ao objeto.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O preço proposto para a locação é de R\$ R\$20.000,00 (vinte mil reais) mensal, perfazendo o valor global de R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) compatível, portanto, com o preço de mercado e avaliação prévia da comissão.

Os valores reais a serem ofertados serão determinados em uma etapa posterior, através de uma pesquisa de mercado realizada pela SGP. Esta pesquisa permitirá uma análise mais precisa e atualizada das condições do mercado imobiliário, levando em consideração diversos fatores, como localização, tamanho do espaço, condições do imóvel, entre outros.

É necessário salientar também que, devido à natureza específica desta situação, pode não ser possível estimar o valor do aluguel de forma definitiva em um primeiro momento. Isso se deve ao fato de que estamos lidando com a Locação de imóvel com reforma encomendada e custo incorporado ao valor do aluguel.

Assim, é fundamental aguardar a conclusão da pesquisa de mercado para obter uma compreensão mais precisa dos valores praticados e garantir que a contratação seja feita de maneira transparente e em conformidade com as melhores práticas de gestão de contratos.

10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

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 apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

Ademais, o imóvel a ser escolhido deve estar localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores: colégios, farmácias entre outros. No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5° da Lei n° 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 77/2024/DIGEAS/DA/SEMUSA

e localização.

11. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

12. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
- Conferir facilidade de acesso do público-alvo e qualidade no atendimento;
- Obter estrutura adaptada para atendimento aos pacientes;
- Não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pela Unidade de Saúde Pedacinho de Chão, enquanto permanecer as obras de reforma.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades da Unidade de Saúde durante a vigência do Contrato.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pela Rede Municipal de Saúde.

15. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica

16. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA SOLUÇÃO

Do ponto de vista técnico, analisado por este departamento, **declara-se viável a busca por imóveis** conforme requisitos descritos na especificação técnica.

Porto Velho, 27 de dezembro de 2024.

Responsável pela elaboração deste Estudo Técnico Preliminar de acordo com a necessidade apresentada em Documento de Formalização de Demanda e relatório constante nos autos

Geison Felipe Costa da Silva - Gerente DIGEAS/DA/SEMUSA
Edson Carlos Alencar - Gerente DIAA/DA/SEMUSA



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR N° 77/2024/DIGEAS/DA/SEMUSA

Aprovação: Declaro concordância com a solução proposta no presente Estudo Técnico Preliminar e que a mesma atende a necessidade apresentada:

Aline Almeida da Costa - Gerente da linha de Cuidados
Fabiola Barros Ribeiro - Diretora do Departamento de Atenção Básica

AUTORIZAÇÃO DA DESPESA: Declaro estar ciente dos principais riscos desta contratação e AUTORIZO O PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO na forma legal, conforme competência prevista no Art. 28° da Lei complementar Municipal n° 882/2022 e demais alterações.

ELIANA PASINI
Secretaria Municipal de Saúde - SEMUSA



Assinado por **Fabiola Barros Ribeiro** - Diretora do DAB - Em: 27/12/2024, 16:35:59



Assinado por **Edson Carlos Alencar** - Gerente Divisão de Apoio Administrativo - Em: 27/12/2024, 12:05:16



Assinado por **Eliana Pasini** - Secretária Municipal da Saúde - Em: 27/12/2024, 11:01:21



Assinado por **Geison Felipe Costa Da Silva** - Gerente De Divisão De Gestão - Em: 27/12/2024, 10:54:13