



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

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 052/2024/DIGEAS/DA/SEMUSA

Processo Administrativo: 00600-00028524/2024-72-e
Assunto: Aluguel de imóvel para abrigar a Unidade Básica de Saúde de Abunã
Data do Pedido: 13/06/2024 Atualizado em : 15/08/2024
Servidores ou Equipe de Planejamento Responsáveis pelo ETP: Geison Felipe Costa da Silva - DIGEAS/DA/SEMUSA Itamires Laiz Coimbra Da Silva - ASSESSORA TÉCNICA/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

- Leis Federal nº 14.133/21 - Lei de Licitações e Contratos Administrativos.
- Lei Federal nº 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 nº 14.133, de 1º 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) 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 00600-00028524/2024-72-e**, e visa motivar a contratação pretendida nos autos, em atendimento ao que preceitua a legislação aplicável. Importante consignar que a justificativa da necessidade e quantidade estimada no processo, em razão de consumo, **foram elaboradas pelo Departamento de Atenção Básica (DAB/SEMUSA) desta Secretaria**, por meio do Documento de Formalização de Demanda, enviado através do e-DOC 275BFB90, 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 de imóvel para abrigar temporariamente a Unidade Básica de Saúde de Abunã e dos serviços sob sua responsabilidade que necessitam da utilização do objeto que se pretende contratar.

Também verifica-se a existência do processo nº 00600-00052094/2023-29-e, cujo objeto é a Contratação de Empresa Especializada em Serviços de Reforma e



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

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 052/2024/DIGEAS/DA/SEMUSA

Ampliação para Unidade Básica de Saúde da Família de Abunã, que ora encontra-se em procedimentos licitatórios.

4.1. Justificativa Da Necessidade de Contratação Apresentado pelo Departamento de Atenção Básica (DAB/SEMUSA) (eDOC 275BFB90):

"Sabe-se que a Unidade Básica de Saúde (UBS) é essencial para a prestação de serviços de saúde primários à população, oferecendo atendimentos médicos, de enfermagem, vacinação e programas de saúde preventiva. Atualmente, a estrutura da UBS está em processo de reforma, o que inviabiliza a continuidade dos atendimentos no local. Diante dessa situação, é imprescindível a locação temporária de um imóvel adequado para garantir a manutenção dos serviços de saúde à comunidade e proporcionar um ambiente seguro e confortável tanto para os profissionais de saúde quanto para os pacientes.

A Unidade de Saúde da Família Abunã está localizada partindo da foz do Igarapé José Alves no Rio Madeira, desce o Rio Madeira até o Ramal Primavera; segue por este até a BR 364; segue por este até o Limite Lateral da Fazenda Nobrasil (exclusive); segue por este limite até o Rio Cutia; sobe o Rio Cutia até o Paralelo 10° 00'00''; segue por este Paralelo até o Igarapé Taquara; desce por este até o Rio Madeira; desce por este até o Igarapé São Simão; sobe por este até o Igarapé Azul de Cima; sobe por este até a sua cabeceira no Divisor de Águas dos Rios Madeira/Ituxi; segue por este Divisor até a cabeceira do Igarapé José Alves; desce por este até sua foz no rio Madeira, ponto inicial. Possui dentro dos seus limites territoriais, as localidades de Santa Lúcia e Vila da Pena até o momento.

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 UBS, 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 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 052/2024/DIGEAS/DA/SEMUSA

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 Básica de Saúde (UBS) durante o período de reforma, para dar continuidade dos serviços essenciais de saúde. A UBS 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 UBS, 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 nº 14.133, de 1º 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.

6. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. Requisitos De Negócio:

6.1.1. Locação de Imóvel para sediar a Unidade Básica de Saúde de Abunã no período de reforma e ampliação no prédio da unidade.

6.1.2. Requisitos Técnicos:

Espaço físico para abrigar a estrutura:



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

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 052/2024/DIGEAS/DA/SEMUSA

- 01 consultório médico com pia,
- 01 consultório de enfermagem com pia
- Área de recepção e espera
- 01 consultório odontológico com pia e bancada,
- 01 sala para farmácia
- 01 sala para regulação
- 01 sala para depósito/ almoxarifado
- 01 sala para administração
- 01 sala para esterilização
- 01 sala para os ACS
- 01 sala de procedimentos
- 01 sala para coleta de exames
- Banheiros
- Espaço de copa/cozinha.

O imóvel foi escolhido com base na necessidade informada pela gestão do Departamento de Atenção Básica, e, em atenção ao preenchimento dos requisitos necessários impostos pela legislação vigente, conforme documentos contidos nos autos deste processo administrativo.

Frisa-se ainda que consta no termo de justificativa, a informação de que o imóvel em questão atende as necessidades de funcionamento da Unidade Básica de Saúde de Abunã, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento da demanda do departamento em questão.

Duração do contrato

Requisitos de Sustentabilidade:

- 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.
- 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 nº 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 nº 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,



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

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 052/2024/DIGEAS/DA/SEMUSA

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, podem ser prorrogados de acordo com a execução da obra de reforma da unidade. O imóvel necessita contemplar/ abrigar as seguintes áreas: 01 consultório médico com pia, 01 consultório de enfermagem com pia, área de recepção e espera, 01 consultório odontológico com pia e bancada, 01 sala para farmácia, 01 sala para regulação, 01 sala para depósito/ almoxarifado, 01 sala para administração, 01 sala para esterilização, 01 sala para os ACS, 01 sala de procedimentos, 01 sala para coleta de exames banheiros e espaço de copa/cozinha.

Explicitar a metodologia de cálculo não se aplica devido a natureza do objeto, sendo realizado a contratação de 01 imóvel com as características citadas.

Área Interna Estimada: 200m² a 500m²

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 UBS Abunã**, no período de reforma predial, 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



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

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR N° 052/2024/DIGEAS/DA/SEMUSA

desta Secretaria, após a conclusão dos planejamentos para a reforma e ampliação da Unidade Básica de Saúde de Abunã, localizada no Distrito de Abunã em Porto Velho, RO. Diante as circunstancias dos serviços a serem realizados e, visando resguardar a saúde e integridade dos servidores e usuários da referida 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, **através de consulta a Secretaria Municipal de Administração - SEMAD por intermédio do ofício N°23/DIAA/DA/GAB/SEMUSA, e-DOC F83F45ED** todavia, não obtivemos êxito, haja vista a negativa da SEMAD, através do Ofício n° 106/DILP/DPLCR/SEMAD, eDOC 2D732060.

Aduz ainda que diante da negativa, foi alterada o escopo e passou a buscar imóveis - de particulares - 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, foram localizados dois imóveis com disponibilidade a locação, o primeiro que constava placa com anúncio de aluguel, sito a rua Barão do Rio Branco, margem a BR 364, contudo após visita ao imóvel, **foi constatado que o mesmo não apresentava nenhuma característica com a necessidade, pois haveria necessidades de grandes adequações**, imagens em anexo, o segundo imóvel visitado, indicado por moradores da comunidade, que tal imóvel estaria disponível a locação, localizado na rua Barão do Rio Branco, s/n°, realizado visita na edificação, foi constatado que o mesmo obtinha algumas características com possibilidade de atender a unidade demandante, sem que para isso pudesse sofrer grandes adequações, visando obter informações sobre o real interesse em locar o imóvel, foi emitido **ofício n° 025/DIAA/DA/SEMUSA**, ao proprietário Sr. João Carlos Simpson Santiago, que nos enviou resposta declarando interesse e apresentando proposta com valor do aluguel de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensal. E, após a **realização do Parecer Técnico e do Laudo de Avaliação (eDOC 2285652F)**, constatamos que o presente imóvel se adéqua às necessidades da unidade do DAB/SEMUSA, bem como possui valor de aluguel dentro do convencional. Ou seja, daquele praticado no mercado (o que deverá ser analisado pelo setor competente na SGP).

Não obstante, menciona que o bem imóvel apresentou características singulares e que se amoldam as necessidades desta secretaria. A instalação pretendida fora escolhida levando-se em conta o espaço físico (conforme expõe os Laudos Técnicos acostado aos autos), eis que é amplo, bem como a sua localidade (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 Unidade Básica de Saúde de Abunã.

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 precípuas 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



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

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 052/2024/DIGEAS/DA/SEMUSA

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 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOS
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 052/2024/DIGEAS/DA/SEMUSA

vantagem para ela.

A escolha e aplicabilidade da nova de lei de licitações e contratos advém do Decreto Municipal nº 18.892/2023 que regulamenta as hipóteses de contratação direta disciplinada pela Lei nº 14.133/2021.

Considerando as informações extraídas dos autos, o imóvel em questão, em nome da pessoa física do **Sr. João Carlos Simpson Santiago** - CPF nº 061.531.272-15 e teve o valor mensal do aluguel de R\$2.000,00 avaliado pela Comissão. Considerando que o tempo de locação será firmado em **12 (doze) meses**, o total perfaz o montante de **R\$24.000,00 (vinte e quatro 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 Nº. 6/2024 - DIAA/SEMUSA, eDOC A21B2322).

O artigo 51 da Lei nº 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 nº 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, 5º): 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 **UBS Abunã**, 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 ao objeto.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O preço proposto para a locação é de R\$ 2.000,00 mensal, perfazendo o valor global de R\$ 24.000,00 compatível, portanto, com o preço de mercado e avaliação prévia da comissão.



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

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 052/2024/DIGEAS/DA/SEMUSA

--

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 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura 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:

- a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
- b) Conferir facilidade de acesso do público-alvo e qualidade no atendimento;
- c) Obter estrutura adaptada para atendimento aos pacientes;
- d) Não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pela UBS Abunã.

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 Básica de Saúde Abunã 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, 15 de agosto de 2024.



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

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 052/2024/DIGEAS/DA/SEMUSA

Responsável pela elaboração deste Estudo Técnico Preliminar de acordo com a necessidade apresentada em Documento de Formalização de Demanda (eDOC 275BFB90):

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

Analisado por:

Ítalo da Silva Rodrigues - Diretor DA/SEMUSA

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

Itamires Laiz Coimbra Da Silva - Assessora Técnica Departamento De Atenção Básica
Fabíola Barros Ribeiro - Diretora DAB/SEMUSA

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

ELIANA PASINI
Secretaria Municipal de Saúde - SEMUSA



Assinado por **Ítalo Da Silva Rodrigues** - Diretor - Em: 22/08/2024, 14:05:58



Assinado por **Itamires Laiz Coimbra Da Silva** - Assessora Técnica - Em: 22/08/2024, 13:48:23



Assinado por **Edson Carlos Alencar** - Gerente Divisão de Apoio Administrativo - Em: 22/08/2024, 13:18:49



Assinado por **Eliana Pasini** - Secretária Municipal da Saúde - Em: 22/08/2024, 12:34:23



Assinado por **Fabiola Barros Ribeiro** - Diretora do DAB - Em: 22/08/2024, 12:05:16



Assinado por **Geison Felipe Costa Da Silva** - Gerente De Divisão De Gestão - Em: 22/08/2024, 11:12:19