

**Anexo XXVII, do DECRETO Nº 20.964, de 07 de maio de 2025
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 44/2025/DIAC/DA/CGF/SEMUSA**

Processo Administrativo: 00600-00038270/2025-81-e
Data do Pedido: 14/08/2025
Nomes/ Cadastros: Raphaela Castiel De Carvalho - Diretora do Departamento de Atenção Básica
Setor: DAB/SEMUSA
E-mail: "Dep. de Atenção Básica, SEMUSA" <dab.semusa@portovelho.ro.gov.br>;
Telefone Setor:

1. DESCRIÇÃO DO OBJETO

Busca de Acomodação da USF Mariana no período de Reforma e Ampliação.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente **necessidade de contratação**, visa motivar e explicar as primordialidades da demanda em questão, em atendimento ao que preceitua a legislação aplicável. Importante consignar que a descrição da necessidade e quantidade estimada no processo **foram elaboradas pelo Departamento de Atenção Básica DAB/SEMUSA**, através do **DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA (DFD) Nº. 41/2025 - DAB/SEMUSA (eDOC 0AD7800D)**, os quais 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 que somente este possui conhecimento técnico e prático acerca do objeto e dos serviços sob sua responsabilidade que demandam a utilização do objeto que se pretende adquirir.

A presente contratação tem por objetivo assegurar a continuidade da prestação dos serviços públicos de saúde vinculados à Unidade de Saúde da Família (USF) Mariana, cuja estrutura **passará por processo de reforma e ampliação, conforme previsto no processo 00600-00019486/2024-67-e**, atualmente em fase externa junto a Equipe de Licitação/SMCL.

A USF Mariana é unidade essencial da Atenção Primária à Saúde, responsável por atendimentos médicos e de enfermagem, imunização, ações preventivas e serviços estratégicos voltados à promoção da saúde da população local. A interrupção das atividades dessa unidade, ainda que temporária, comprometeria a regularidade dos serviços e impactaria diretamente a assistência à população adscrita, em especial aquela em situação de vulnerabilidade social.



**Anexo XXVII, do DECRETO Nº 20.964, de 07 de maio de 2025
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 44/2025/DIAC/DA/CGF/SEMUSA**

Diante da impossibilidade de permanência da equipe e dos atendimentos no prédio atual durante a execução das obras, impõe-se à Administração o dever de identificar e disponibilizar uma alternativa física que permita o funcionamento provisório da unidade, de modo a garantir a continuidade do cuidado ofertado à comunidade, sem prejuízos aos usuários nem aos profissionais de saúde.

Assim, a presente demanda visa atender a necessidade concreta e imediata de manter a operacionalização dos serviços de saúde na região de abrangência territorial da unidade, com estrutura minimamente adequada, segura e compatível com os requisitos técnicos necessários ao exercício das atividades assistenciais, administrativas e sanitárias da unidade.

2.1. Da Necessidade da Contratação Apresentada pelo DAB/SEMUSA (eDOC 0AD7800D):

Sabe-se que a Unidade Saúde da Família (USF) 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 USF entrará em processo de execução de reforma e ampliação**, 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. Então, 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 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.

É imprescindível ressaltar que o imóvel a ser alugado deve estar localizado dentro da área de abrangência territorial da UBS Mariana, conforme preconiza a Política Nacional de Atenção Básica (PNAB), para não comprometer o



**Anexo XXVII, do DECRETO Nº 20.964, de 07 de maio de 2025
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 44/2025/DIAC/DA/CGF/SEMUSA**

vínculo dos usuários com a unidade de referência e garantir a continuidade do cuidado, o acesso e a equidade na assistência à saúde.

A manutenção do atendimento dentro do território de origem também é essencial para preservar a logística já estabelecida entre os profissionais de saúde e a comunidade atendida, além de facilitar o deslocamento dos pacientes, especialmente aqueles em situação de vulnerabilidade social ou com dificuldades de mobilidade.

A área total do imóvel deverá ter no mínimo 600,00 m² e estar localizado nas proximidades da USF Mariana para atender integralmente as necessidades da unidade de saúde e da população territorial cadastrada.

Considera-se necessária a locação de imóvel para abrigar a Unidade de Saúde da Família Mariana, atualmente localizada na Rua Rosalina Gomes, nº 9900, Bairro Mariana, CEP 76813-574. O contrato de locação terá prazo mínimo de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado conforme a necessidade decorrente da execução da obra de reforma e ampliação da unidade.

O imóvel a ser locado deverá contemplar, no mínimo, as seguintes áreas:

- 02 (dois) consultórios médicos, ambos com pia;
- 02 (dois) consultórios de enfermagem, ambos com pia;
- Área de recepção e espera;
- 02 (dois) consultórios odontológicos, com pia e bancada;
- 01 (um) ambiente para farmácia;
- 01 (um) ambiente para regulação;
- 01 (um) depósito/almoxarifado;
- 01 (um) ambiente para administração;
- 01 (um) ambiente para esterilização;
- 01 (um) ambiente para os Agentes Comunitários de Saúde (ACS);
- 01 (um) ambiente para procedimentos;
- 01 (um) ambiente para coleta de exames;
- 01 (um) ambiente para triagem;
- 01 (um) ambiente para imunização;
- 04 (quatro) banheiros para pacientes;
- 02 (dois) banheiros para servidores;
- 01 (um) banheiro adaptado para pessoas com deficiência;
- Espaço de copa.



**Anexo XXVII, do DECRETO Nº 20.964, de 07 de maio de 2025
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 44/2025/DIAC/DA/CGF/SEMUSA**

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Requisitos Técnicos

3.1.1. A acomodação precisa contemplar no mínimo as seguintes áreas para os seguintes ambientes:

- 02 consultórios médicos com pia;
- 02 consultórios de enfermagem com pia;
- área de recepção e espera;
- 02 consultórios odontológicos com pia e bancada;
- 01 ambiente para farmácia;
- 01 ambiente para regulação;
- 01 ambiente para depósito/ almoxarifado;
- 01 ambiente para administração;
- 01 ambiente para esterilização;
- 01 ambiente para os ACS;
- 01 ambiente de procedimentos;
- 01 ambiente para coleta de exames;
- 01 ambiente para triagem;
- 01 ambiente para imunização;
- 04 banheiros para paciente;
- 02 banheiros para servidores;
- 01 banheiro para deficientes;
- espaço de copa.

3.1.2. A área total da solução deverá ter no mínimo 600,00 m² e estar localizado nas proximidades da USF Mariana para atender integralmente as necessidades da unidade de saúde e da população territorial cadastrada.

3.2. Requisitos de Sustentabilidade

3.2.1. Na escolha do imóvel a ser locado deverão ser considerados os padrões de acessibilidade constantes da Lei nº 10.098, de 2000, da Lei nº 13.146, de 2015, do Decreto nº 5.296, de 2004 e da NBR 9050/ABNT, bem como sinalização em braille e em formatos de fácil leitura e compreensão nos termos do Decreto nº 6.949, de 2009.

3.2.2. 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.



**Anexo XXVII, do DECRETO Nº 20.964, de 07 de maio de 2025
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 44/2025/DIAC/DA/CGF/SEMUSA**

3.2.3. 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.

3.2.4. 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

3.2.5. 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.

3.2.6. 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.

3.2.7. 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.

3.3. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

3.4. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Porto Velho, RO – PDOT e ao Plano Diretor Local – PDL.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para garantir a continuidade dos serviços da Unidade de Saúde da Família Mariana durante a execução da obra de reforma e ampliação de sua sede, foram consideradas as seguintes alternativas de solução:

4.1. Remanejamento Para Outro Prédio Público Municipal Disponível

Consiste na realocação provisória da unidade de saúde para imóvel de propriedade do Município, desde que atenda aos critérios técnicos mínimos exigidos para o funcionamento dos serviços da Atenção Primária à Saúde.

Vantagens:

- Não implica despesas com contratação de terceiros;



**Anexo XXVII, do DECRETO Nº 20.964, de 07 de maio de 2025
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 44/2025/DIAC/DA/CGF/SEMUSA**

- Dispensa processos licitatórios ou contratuais complexos;
- Possível celeridade na implementação.

Desvantagens:

- Ausência de imóveis públicos adequados ou vagos nas proximidades;
- Eventual necessidade de adaptações estruturais e reformas, gerando atrasos;
- Risco de descaracterização da solução como temporária.

A primeira solução considerada pela Administração para atender à necessidade de continuidade dos serviços prestados pela USF Mariana durante o período de reforma foi a **verificação da disponibilidade de imóveis públicos pertencentes à municipalidade ou a entes parceiros**, que pudessem, ainda que de forma temporária, abrigar as instalações e os serviços da unidade de saúde.

Essa alternativa encontra respaldo no princípio da economicidade, na medida em que evitaria contratação onerosa, bem como no princípio da eficiência, ao priorizar o uso racional dos bens públicos já disponíveis. Além disso, tal medida se coaduna com a diretriz de otimização dos recursos patrimoniais da Administração Pública, conforme previsto na legislação que rege o uso e a gestão do patrimônio público.

Para tanto, foram formalizadas as seguintes diligências:

a) Consulta à Secretaria Municipal de Administração (SEMAD):

OFÍCIO Nº. 125/2025 - DIGEAS/SEMUSA – eDOC 48F46974

Assunto: Solicitação de Informação sobre Disponibilidade de Imóvel para Acomodação da Unidade Saúde da Família (USF) Mariana.

Em resposta, a SEMAD, por meio do **OFICIO EXTERNO Nº. 26/2025 - DILP/SEMAD – eDOC 72D6E15E**, informou que:

“Vimos através deste informar que em busca em nossa base de dados não encontramos nenhum imóvel compatível com o objeto pretendido.”

Dessa forma, **não há, no momento, imóveis de titularidade municipal disponíveis para atender à demanda.**

Conclusão Solução 1:



**Anexo XXVII, do DECRETO Nº 20.964, de 07 de maio de 2025
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 44/2025/DIAC/DA/CGF/SEMUSA**

Até o presente momento, **não foi identificada alternativa viável no âmbito do patrimônio municipal para realocação da USF Mariana**. A ausência de imóveis públicos adequados inviabiliza, por ora, essa solução. Contudo, dada a urgência da demanda e a necessidade de garantir a continuidade dos serviços assistenciais, outras soluções devem ser simultaneamente avaliadas

4.2. Compartilhamento De Espaço Com Outra Unidade De Saúde Existente

Como alternativa à necessidade de manter a continuidade dos serviços prestados pela USF Mariana durante o período de reforma, foi considerada a possibilidade de **compartilhamento provisório de espaço físico com outras Unidades de Saúde em funcionamento**, mediante reorganização dos atendimentos, turnos e equipes.

A hipótese, em tese, poderia ser viabilizada por meio de parceria entre unidades da rede municipal, desde que houvesse capacidade física e operacional para absorver a demanda adicional.

A **Unidade de Saúde da Família Mariana** está localizada na Rua Rosalina Gomes, 9900 no **Bairro Mariana**, área urbana de Porto Velho.

O modelo legal da Atenção Primária ao SUS exige cobertura territorial contínua e próxima aos usuários. A realocação integral de usuários e equipe para uma unidade distante, em substituição à estrutura local, compromete severamente:

- a **acessibilidade geográfica**;
- o **aperfeiçoamento de vínculo local** com agentes comunitários e equipe;
- a **efetividade do PSF** (Programa de Saúde da Família).

Desse modo, o compartilhamento inviabilizaria a cobertura integral exigida para aquela localidade.

Transferir serviços para outra unidade distante implicaria:

- atraso e sobrecarga no acesso ao atendimento (como evidenciado por relatos nacionais sobre dificuldades regionais de troca de posto de saúde)
- perda da estrutura planejada para atender os usuários do Mariana, já equipada.

Conclusão Solução 2:



**Anexo XXVII, do DECRETO Nº 20.964, de 07 de maio de 2025
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 44/2025/DIAC/DA/CGF/SEMUSA**

Em face da distância entre a USF Mariana de outra unidade de saúde, da inexistência de infraestrutura compartilhável próxima, da legalidade fragilizada quanto à descontinuidade territorial de cobertura, conclui-se que não é tecnicamente, operacionalmente ou juridicamente recomendável realizar uma medida provisória de realocação integral de usuários ou equipe da USF Mariana para outra unidade existente.

4.3. Instalação de unidade provisória modular

A terceira solução considerada para assegurar a continuidade dos serviços da USF Mariana durante o período de reforma consiste na **implantação de uma unidade provisória por meio de estruturas modulares removíveis, como contêineres adaptados para fins assistenciais de saúde ou tendas estruturadas com compartimentações internas**, montadas temporariamente em área pública disponível.

Essa alternativa visa garantir o atendimento no mesmo território de abrangência da unidade original, minimizando os impactos do deslocamento de usuários e da equipe multiprofissional, mantendo o vínculo assistencial e os fluxos operacionais da Atenção Primária à Saúde.

Estruturas Consideradas:

- **Contêineres adaptados:** estruturas metálicas com divisórias internas, portas, janelas, climatização, rede hidráulica e elétrica, podendo ser configuradas conforme a necessidade (consultórios, recepção, farmácia, banheiros, etc.);
- **Tendas estruturadas:** estruturas montáveis com fechamento lateral, divisórias internas e piso elevado, geralmente com climatização e iluminação, destinadas a atendimentos provisórios em situações emergenciais.

Vantagens da Solução:

- Manutenção da **prestação dos serviços na mesma área geográfica**, evitando perda de cobertura territorial;
- Possibilidade de **customização dos espaços** de acordo com as necessidades da unidade de saúde;
- Agilidade na montagem, especialmente no caso das tendas.

Desvantagens da Solução:

- **Custos elevados**, especialmente no caso de contêineres devidamente adaptados para fins sanitários;
- Exigência de **licenciamento sanitário e urbanístico**, além de necessidade de instalações complementares (água, esgoto, energia, segurança);



**Anexo XXVII, do DECRETO Nº 20.964, de 07 de maio de 2025
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 44/2025/DIAC/DA/CGF/SEMUSA**

- **Desconforto térmico e acústico** em estruturas mais simples, como tendas, se não houver climatização e isolamento adequados;
- Ciclo de vida útil curto e caráter meramente transitório da solução.

Conclusão da Solução 3:

Apesar de tecnicamente viável em tese, **a instalação de estruturas modulares provisórias mostra-se, na prática, inadequada para a demanda apresentada**, pelos seguintes motivos:

- **Não foi identificado terreno público disponível, em condições adequadas e próximo à localidade da USF Mariana, que permita a instalação de contêineres ou tendas estruturadas**, com acesso, segurança e viabilidade de infraestrutura básica (água, esgoto, energia elétrica);
- **A complexidade técnica e administrativa** envolvida, aliada à necessidade de investimentos consideráveis e tempo de preparação do local, compromete a celeridade da solução;
- **A qualidade assistencial** também pode ser afetada em estruturas temporárias que não atendam aos requisitos mínimos de biossegurança, ventilação, conforto térmico e isolamento acústico.

Diante do exposto, **a implantação de unidade provisória por meio de contêineres ou tendas estruturadas é considerada inviável para o presente caso**, não apenas pelos altos custos e complexidade técnica, mas principalmente pela **inexistência de local adequado para sua instalação**.

4.4. Locação de Imóvel Mediante Contratação Temporária

Diante da constatação de inviabilidade das demais soluções anteriormente analisadas – seja pela ausência de imóveis públicos disponíveis, pela distância e incapacidade operacional de outras unidades de saúde da rede municipal, ou pela impossibilidade de instalação de estrutura modular temporária – a Administração identificou como **alternativa viável e mais adequada a contratação de imóvel da iniciativa privada**, em caráter provisório, para abrigar as atividades assistenciais da USF Mariana durante o período de reforma de sua sede original.

Descrição da Solução:

A presente solução consiste na **identificação e posterior contratação de imóvel já construído**, pertencente a terceiro particular, que atenda aos requisitos técnicos e funcionais exigidos para o adequado funcionamento de uma unidade de Atenção Primária à Saúde, com a devida autorização legal e formalização contratual nos moldes previstos na Lei n.º 14.133/2021.



**Anexo XXVII, do DECRETO Nº 20.964, de 07 de maio de 2025
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 44/2025/DIAC/DA/CGF/SEMUSA**

O imóvel deverá possuir **área mínima de 600 m²**, estar **em boas condições de habitabilidade**, contar com **acesso a serviços essenciais (água, energia, esgoto, coleta de lixo, etc.)**, possuir **infraestrutura que possibilite a instalação de equipamentos de saúde**, e estar **localizado nas proximidades da sede original da USF Mariana**, de forma a assegurar a manutenção da cobertura territorial da unidade.

Vantagens da Solução:

- **Viabilidade imediata**, considerando o tempo necessário para aquisição ou adaptação de outras estruturas;
- **Preservação da continuidade dos serviços assistenciais**, sem comprometer a acessibilidade dos usuários;
- Possibilidade de **adaptação mínima no imóvel**, conforme normas da vigilância sanitária e acessibilidade;
- Redução dos impactos operacionais e logísticos durante o período de reforma.

Desvantagens da Solução:

- Dependência de **regularidade documental do imóvel** (registro, certidões, habite-se, etc.);
- Eventual necessidade de **ajustes pontuais na estrutura física interna**, a serem pactuados no processo de contratação.

Conclusão da Solução 4:

A contratação temporária de imóvel da iniciativa privada mostra-se, no presente caso, como a **única solução viável, proporcional e eficaz para assegurar a continuidade da prestação dos serviços públicos de saúde pela USF Mariana**, sem desassistência da população, sem prejuízo aos servidores e sem risco sanitário.

Trata-se de solução **compatível com os princípios da razoabilidade, eficiência e continuidade do serviço público**, prevista legalmente e tecnicamente adequada para atender à natureza provisória da demanda, com menor complexidade operacional e maior celeridade de implementação.

4.4.1. Modelo de locação

A escolha do modelo de locação de imóveis para atender às necessidades institucionais da Administração Pública exige uma análise das diferentes abordagens. Essa análise deve levar em conta fatores como viabilidade jurídica e econômica, adequação às demandas específicas do órgão e eficiência na gestão e operação do imóvel.



**Anexo XXVII, do DECRETO Nº 20.964, de 07 de maio de 2025
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 44/2025/DIAC/DA/CGF/SEMUSA**

Os modelos de locação – locação tradicional, locação com facilities e locação built to suit (BTS) – apresentam características distintas que impactam diretamente na operação e manutenção do espaço físico, apresentando vantagens e limitações que devem ser avaliadas individualmente no contexto da necessidade administrativa.

O caráter temporário da ocupação, torna o modelo de locação tradicional a opção mais vantajosa, em comparação com outras modalidades, como a locação built-to-suit ou a aquisição de imóvel.

A IN SEGES/ME nº 103/2022 estabelece diretrizes para a locação de imóveis pela administração pública federal (Sem instruções normativas no âmbito municipal até o presente momento). Ao analisar as disposições da norma, verifica-se que o modelo de locação tradicional se adequa às seguintes características do projeto:

Curto prazo: considerando a expectativa de locação pelo período de reforma da unidade de saúde, a utilização do modelo tradicional para locações de curto e médio prazo se alinha com a necessidade de ocupação;

Imóvel padrão: a locação tradicional é adequada para imóveis que não exigem adaptações significativas, o que se aplica ao caso da sede transitória da unidade de saúde, que buscará um imóvel com infraestrutura básica para o funcionamento; e

Custo-benefício: o modelo tradicional geralmente apresenta custos iniciais menores em comparação com outras modalidades, como o built-to-suit, o que é relevante para otimizar os recursos públicos durante o período de transição.

Além da conformidade com a IN SEGES/ME nº 103/2022, a locação tradicional oferece as seguintes vantagens para o projeto:

Agilidade: a locação tradicional permite a ocupação do imóvel em um prazo mais curto, o que é fundamental para atender à necessidade imediata da USF Mariana;

Flexibilidade: o modelo oferece maior flexibilidade para rescindir o contrato ao final do período de dois anos, sem os custos e compromissos de longo prazo associados a outras modalidades; e

Menor risco: a locação tradicional transfere os riscos de propriedade e manutenção para o locador, o que reduz a responsabilidade da administração pública durante o período de ocupação.

Diante do exposto, a escolha do modelo de locação tradicional para a sede transitória da USF Mariana se justifica pela sua adequação às disposições da IN SEGES/ME nº 103/2022, bem como pelas vantagens em termos de agilidade, flexibilidade e custo-benefício. A modalidade permite atender à necessidade imediata da unidade de saúde, otimizando os recursos públicos durante o período de transição até a conclusão da reforma.



**Anexo XXVII, do DECRETO Nº 20.964, de 07 de maio de 2025
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 44/2025/DIAC/DA/CGF/SEMUSA**

A locação de um imóvel estruturado surge como a solução mais adequada, eficiente e sustentável para atender às necessidades da USF Mariana, de forma ágil e com custos mais controlados. Um imóvel destinado à acomodação das áreas da USF Mariana oferece uma série de vantagens em comparação com as alternativas mencionadas anteriormente. Primeiramente, a locação é uma solução significativamente rápida, enquanto são adotadas as medidas necessárias para a reforma do prédio atual. Além disso, ao proporcionar um espaço adequado e seguro, a USF Mariana demonstra um compromisso com a qualidade de vida no trabalho e com o bem-estar de seus servidores e usuários. Um local de trabalho bem estruturado contribui para a motivação e a satisfação dos profissionais de saúde, fatores diretamente ligados ao desempenho e à eficiência da força de trabalho. A SEMUSA, ao cuidar da infraestrutura de seus postos e unidades, envia uma mensagem clara de profissionalismo e respeito aos seus servidores, o que, por sua vez, reflete positivamente na qualidade do serviço prestado à sociedade. Por todo o exposto, a locação de um imóvel se configura como a solução mais eficiente, econômica e célere para atender às necessidades da Sede da USF Mariana.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

5.1. Será abordado neste tópico a descrição da “Locação de espaço físico”, considerando a modalidade de locação tradicional, compreendido ser a solução que melhor atenderá às necessidades da referida unidade. Buscando trazer maior compreensão quanto às nuances da solução, será discorrido de forma estruturada o escopo e abrangência dos serviços que a compõem.

5.2. Área - total no mínimo de 600m² para concentrar e adequar as diversas atividades administrativas e assistenciais que envolvem às atividades desenvolvidas pela USF Mariana.

5.3. Localização - local condizente com as características de uma unidade de saúde da família e não muito afastado da atual sede da unidade de saúde para manutenção da assistência da população da região.

5.4. A Secretaria Municipal de Saúde será responsável pelos custos dos serviços públicos, como fornecimento de água e energia elétrica, e de telemática. Considerando que a Secretaria Municipal de Saúde não dispõe, atualmente, de contrato vigente para execução de serviços de manutenção predial, é imprescindível que o imóvel a ser contratado se encontre em condições adequadas de uso, dispensando quaisquer intervenções estruturais por parte da Administração. Assim, caberá ao proprietário entregar o imóvel em estado que permita, de forma imediata, o funcionamento da unidade de saúde, com rede elétrica e hidráulica operantes, ambientes salubres, acessibilidade, ventilação adequada e demais condições mínimas exigidas para o exercício das atividades assistenciais. Tal exigência visa garantir a continuidade dos serviços públicos sem interrupções ou riscos à segurança de usuários e profissionais.

5.5. Ademais, os serviços atualmente contratados para a sede da USF Mariana, como limpeza, desratização e limpeza de reservatórios, poderão ser estendidos ao imóvel a ser locado, mediante análise de viabilidade técnica e jurídica, garantindo a manutenção dos valores já acordados.



**Anexo XXVII, do DECRETO Nº 20.964, de 07 de maio de 2025
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 44/2025/DIAC/DA/CGF/SEMUSA**

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA CONTRATAÇÃO

6.1. A contratação visa à locação de 01 (um) imóvel que atenda integralmente às condições exigidas e especificadas na Descrição dos Requisitos da Contratação, considerando as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde para a acomodação da Sede da Unidade de Saúde da Família Mariana em Porto Velho, RO, conforme detalhado no levantamento da necessidade.

6.2. O imóvel a ser locado deverá possuir a infraestrutura mínima necessária para garantir o bom desempenho das atividades da USF.

6.3. Além disso, o imóvel deve atender a todas as normas de segurança, acessibilidade e infraestrutura básica, incluindo fornecimento de água, energia elétrica, rede de dados e comunicação, além de condições de ventilação e iluminação adequadas.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Neste momento é difícil apresentar uma previsão precisa desses custos, considerando que ainda não se conhece o imóvel que será efetivamente selecionado. A definição de custos como adaptações, melhorias, desmobilização e eventuais custos de restituição dependerá das características específicas do imóvel escolhido, das condições estruturais, das adequações necessárias para atendimento às normas técnicas e legais, e das demandas administrativas do órgão.

Portanto, somente após a realização do chamamento público, etapa em que será(ão) identificado (s) o(s) imóvel(is) disponível(is) que poderá(ão) atender às necessidades do órgão, será possível avaliar as reais necessidades de intervenções no imóvel e, conseqüentemente, detalhar, mensurar e justificar os custos, em conformidade com os critérios estabelecidos pela Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO

Por se tratar de um único imóvel que atenderá às necessidades específicas da Sede da Unidade de Saúde da Família Mariana em Porto Velho, RO, não há possibilidade de parcelamento. A locação será contratada de forma integral, uma vez que a solução envolve a disponibilização de um único espaço, sem a necessidade de fracionamento, o que garantirá maior eficiência na gestão do contrato e na execução das atividades na citada unidade.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Com a locação do imóvel, será necessário providenciar o fornecimento de água, energia elétrica, serviços de telecomunicações, manutenção predial, entre outros. O Departamento de Atenção Básica está ciente das necessidades de contratações relacionadas e tomará as providências cabíveis, seja por meio de aditivos aos contratos vigentes ou da realização de novas licitações, a fim de assegurar que todos os serviços essenciais para o bom funcionamento do imóvel locado sejam providenciados de forma contínua e eficiente.



**Anexo XXVII, do DECRETO Nº 20.964, de 07 de maio de 2025
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 44/2025/DIAC/DA/CGF/SEMUSA**

10. DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A demanda não foi inserida no Plano de Contratações Anual dentro do período originalmente estipulado, em razão de incertezas relacionadas ao alinhamento interno quanto à disponibilidade orçamentária. No entanto, diante da necessidade premente de adequação dos espaços institucionais que comprometem a eficiência da unidade, faz-se imprescindível a busca por um novo imóvel que atenda aos requisitos ora estabelecidos.

Dessa forma, em paralelo ao desenvolvido do chamamento público para a prospecção e análise de imóveis disponíveis no mercado que possam suprir as necessidades do órgão, serão adotadas as providências necessárias para a inserção e aprovação da pretensa contratação no Plano de Contratações Anual, garantindo a conformidade do procedimento com as diretrizes de planejamento e execução orçamentária da Administração.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação ora em estudo tem por finalidade assegurar a **continuidade dos serviços de saúde prestados pela Unidade de Saúde da Família (USF) Mariana**, durante o período de execução da obra de reforma e ampliação de sua sede original, conforme objeto do Processo 00600-00019486/2024-67-e.

Como resultado principal, espera-se a **efetiva realocação da equipe de saúde e dos serviços assistenciais da unidade em imóvel provisório**, com estrutura mínima compatível com as atividades da Atenção Primária à Saúde, garantindo o acesso da população aos atendimentos médicos, de enfermagem, odontológicos, vacinação, acompanhamento de condições crônicas, ações preventivas e demais procedimentos de rotina.

Pretende-se, com a adoção da solução recomendada, **evitar qualquer interrupção no atendimento da população adscrita**, preservar o vínculo territorial e comunitário da Estratégia Saúde da Família, bem como assegurar condições de trabalho adequadas aos profissionais de saúde.

Além disso, a medida visa **minimizar os impactos operacionais decorrentes da obra**, protegendo o interesse público, a continuidade do serviço essencial e os princípios da eficiência e da economicidade administrativa.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Tendo em vista a natureza da contratação almejada, que consiste na locação de um imóvel para acomodação da Sede da USF Mariana no município de Porto Velho, não se configura necessária a elaboração de um cronograma complexo para adequação de ambientes, uma vez que o imóvel a ser locado já deverá atender aos requisitos essenciais de infraestrutura e condições mínimas para o início imediato das atividades da SEMUSA. A locação de



**Anexo XXVII, do DECRETO Nº 20.964, de 07 de maio de 2025
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 44/2025/DIAC/DA/CGF/SEMUSA**

um imóvel com as condições previamente estabelecidas permitirá o uso rápido e eficiente do espaço, sem a necessidade de ajustes significativos.

Contudo, vislumbra-se a necessidade de se processar adequadamente o procedimento de prospecção de imóveis para locação na cidade de Porto Velho, por meio do Chamamento Público, orientado conforme preconizado pela IN SEGES/ME 103 /2022, bem como utilizar as minutas padronizadas da AGU referente a esta fase de prospecção.

É fundamental garantir que o imóvel selecionado possua as condições de segurança, acessibilidade e infraestrutura já compatíveis com as necessidades da SEMUSA. Caso haja necessidade de ajustes menores para adequação a requisitos específicos de funcionamento ou normas internas, essas providências serão tomadas de forma ágil e eficiente, buscando sempre minimizar interrupções nas atividades da SEMUSA.

Adicionalmente, a gestão da contratação deverá estar capacitada para a realização da fiscalização das nuances que o contrato oriundo da pretensa contratação trará, acompanhando a execução contratual mediante as regras estabelecidas, a fim de que eventuais riscos, como falhas nas condições do imóvel, descumprimento de prazos ou condições do contrato, serão gerenciados conforme os riscos identificados e atualizados no Mapa de Riscos, anexo ao presente processo, adotando medidas corretivas necessárias, seja através de aditivos contratuais ou da aplicação de penalidades previstas no contrato, assegurando a continuidade e a qualidade do serviço.

13. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A presente contratação, por envolver a **locação de imóvel já edificado** para fins de acomodação provisória da USF Mariana, **não implicará em intervenções construtivas, desmatamento, movimentação de solo ou qualquer modificação significativa no meio ambiente natural ou urbano**, razão pela qual os impactos ambientais diretos são considerados mínimos ou inexistentes.

Todavia, como forma de precaução e responsabilidade ambiental, deverão ser observadas as seguintes condições:

- O imóvel deve possuir **ligação regular às redes públicas de abastecimento de água, coleta de esgoto e energia elétrica**, evitando o uso de fontes alternativas com potencial poluidor;
- Os **resíduos sólidos e de serviços de saúde** deverão ser armazenados, segregados e descartados conforme as normas sanitárias e ambientais vigentes, em especial a Resolução CONAMA nº 358/2005 e a RDC ANVISA nº 222/2018;
- Não será permitida a utilização de áreas de preservação permanente (APP), imóveis em situação de risco geotécnico ou ambiental, tampouco em locais sujeitos a alagamento, poluição sonora excessiva ou descarte irregular de resíduos.



**Anexo XXVII, do DECRETO Nº 20.964, de 07 de maio de 2025
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 44/2025/DIAC/DA/CGF/SEMUSA**

Dessa forma, a contratação não apresenta risco ambiental relevante, desde que o imóvel esteja regularizado e em conformidade com os parâmetros urbanos e sanitários exigidos para sua finalidade temporária de uso como unidade de saúde.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA SOLUÇÃO

14.1. Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

14.2. A viabilidade da locação tradicional, é fundamentada em uma série de aspectos que impactam diretamente na gestão patrimonial, transparência contábil e apoio à tomada de decisões estratégicas. Tal viabilidade deverá ser verificada do ponto de vista técnico, socioeconômico e ambiental, conforme art. 6º da IN SEGES/ME 58/2022 e art. 18, § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

I. A viabilidade técnica da contratação é evidenciada pela possibilidade de implementar integralmente o modelo de locação tradicional, conforme já demonstrado no subitem 4.4.1 deste Estudo Técnico Preliminar.

II. Em termos ambientais, a pretensa contratação é plenamente viável, mediante a aplicação das políticas de sustentabilidade socioambiental, que direcione ao uso de materiais e adoção de práticas que minimizem o impacto. A implementação de mecanismos de verificação da conformidade garantirá o adequado tratamento dos impactos identificados, de modo a mitigar eventuais impactos ambientais e contribuir para o cumprimento das diretrizes de logística sustentável do órgão e o desenvolvimento nacional sustentável.

III. Por todo o conteúdo exposto neste Estudo Técnico Preliminar, nos termos estabelecido no inciso XIII, art.9º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 58, de 8 de agosto de 2022, e do art. 5º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, esta equipe de planejamento entende viável a contratação pretendida.

Porto Velho, 25 de agosto de 2025.

Elaborado por:

Carla Dominique Brambilla Watanabe
Gerente II – Divisão de Aquisições e Contratações

Decreto Nº 1.823/I,2025

Análise e Aprovação:

Geison Felipe Costa Da Silva
Diretor Executivo de Administração

Decreto Nº 1.823/I,2025





**Anexo XXVII, do DECRETO Nº 20.964, de 07 de maio de 2025
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 44/2025/DIAC/DA/CGF/SEMUSA**

Ricardo Guedes Brandão

Coordenador de Gestão Administrativo Financeira

Decreto Nº 1.666/I, 2025

De acordo e aprovação de Setores Requisitantes:

Raphaela Castiel De Carvalho

Diretora do Departamento de Atenção Básica

Decreto Nº 1.666/I, 2025

Aprovação da Autoridade Competente

Jaime Gazola Filho

Secretário Municipal de Saúde

Decreto Nº 1.666/I, 2025





Assinado por **Jaime Gazola Filho** - SECRETÁRIO MUNICIPAL DE SAÚDE - Em: 25/08/2025, 13:06:50



Assinado por **Geison Felipe Costa Da Silva** - Gerente De Divisão De Gestão - Em: 25/08/2025, 11:29:45



Assinado por **Ricardo Guedes Brandão** - COORDENADOR DE GESTÃO FINANCEIRA - Em: 25/08/2025, 11:14:19



Assinado por **Carla Dominique Brambilla Watanabe** - Chefe II do Núcleo de Controle de Aquisições de Materiais de Consumo -
Em: 25/08/2025, 11:04:50



Assinado por **Raphaela Castiel De Carvalho** - Diretora do Departamento de Atenção Básica - Em: 25/08/2025, 10:55:15