



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR E MAPA DE RISCO

PROCESSO Nº: 04.031224-01

SETOR REQUISITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE

OBJETO: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SEDE DA VIGILÂNCIA EPIDEMIOLÓGICA JUNTO A SECRETARIA DA SAÚDE DO MUNICÍPIO DE URUOCA-CE.



1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A necessidade de locação de um imóvel situado na Rua Maestro Pedro Peixoto, nº 15, Centro, Uruoca-CE, destina-se a garantir um espaço adequado para o funcionamento da sede da Vigilância Epidemiológica do Município de Uruoca-CE. A epidemiologia desempenha um papel importante na promoção da saúde e no controle de doenças, sendo essencial um ambiente apropriado para a execução dessas atividades.

A necessidade se dá pelo fato de, atualmente, o Município não dispor de um espaço suficiente ou adequado que atenda às normas de segurança, acessibilidade e conforto necessárias para o atendimento ao público e para o desempenho eficiente das suas funções dos funcionários da Vigilância Epidemiológica.

Os objetivos específicos da contratação incluem:

- Garantir um espaço adequado para a centralização das atividades da Vigilância Epidemiológica, facilitando a organização de serviços e o acesso da população;
- Oferecer um local apropriado para o armazenamento seguro de insumos, vacinas, medicamentos, equipamentos e outros materiais necessários para o trabalho;
- Disponibilizar uma infraestrutura que atenda às necessidades dos profissionais, com instalações adequadas, como salas de reuniões, escritórios, áreas de atendimento e locais específicos para armazenamento de dados sensíveis;
- Escolher um imóvel em localização estratégica que facilite o acesso dos cidadãos e da equipe técnica, garantindo agilidade nas ações de vigilância, prevenção e resposta a emergências;
- Viabilizar um espaço onde a população possa ser atendida de forma eficiente e segura, especialmente em campanhas de vacinação, orientação sobre doenças transmissíveis e acompanhamento epidemiológico.
- Servir como base operacional para atividades de campo, como visitas domiciliares, monitoramento de surtos e coleta de informações para análise epidemiológica;
- Assegurar que o imóvel atenda às normas legais e técnicas necessárias para o funcionamento de serviços de saúde pública, como acessibilidade, ventilação, segurança e saneamento.

A contratação é, portanto, de extrema importância pois está diretamente relacionados ao



funcionamento eficaz das atividades do setor, considerando sua natureza técnica, administrativa e de atendimento à comunidade atendendo ao princípio do interesse público e assegurando um ambiente propício para a execução das atribuições da Vigilância Epidemiológica do Município.

2. ÁREA REQUISITANTE

ÁREA REQUISITANTE	FUNÇÃO	RESPONSÁVEL
Secretaria Municipal da Saúde	Ordenador de Despesas	Maria Clara de Lima Saraiva

3. ALINHAMENTO ENTRE COMPRA/CONTRATAÇÃO E PLANEJAMENTO

3.1 A pretendida contratação está prevista no Plano de Contratações Anual de 2025.

3.2 Além disso, os recursos financeiros necessários para fazer frente a essa despesa estão previstos no orçamento de 2025.

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O presente estudo se refere à hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V da Lei 14.133/2021.

A descrição dos requisitos da contratação é necessária e suficiente para a escolha da melhor solução para a locação de um imóvel destinado ao funcionamento da sede da Vigilância Epidemiológica do Município de Uruoca-CE. A elaboração desses requisitos considera critérios e práticas de sustentabilidade, observando as leis e regulamentações específicas, com vistas a garantir padrões mínimos de qualidade e desempenho.

REQUISITOS GERAIS:

Localização: O imóvel está situado na Rua Maestro Pedro Peixoto, nº 15, Centro, Uruoca-CE, para garantir fácil acesso aos munícipes e maior visibilidade.

Condições de Infraestrutura: O imóvel deve estar em boas condições estruturais, com instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias funcionais.



Espaço Adequado: O imóvel deve ter espaço suficiente para acomodar escritórios, salas de atendimento, sala de reunião, recepção e banheiros. No mínimo 01 (uma) Copa equipada com pias e torneiras; 01 Recepção; 01 (uma) Sala para atendimento individual; 01 (uma) Sala de reunião; 01 (uma) Sala para administrativo; 01 (um) Banheiro;

Segurança: O imóvel deve possuir sistema de segurança adequado, com portas reforçadas e etc.

REQUISITOS LEGAIS:

Regularização: O imóvel deve possuir toda a documentação regularizada, incluindo registro no Cartório de Registro de Imóveis, certidão negativa de débitos, alvará de funcionamento atualizado e demais documentos exigidos pela legislação municipal e estadual.

Acessibilidade: O imóvel deve atender às normas de acessibilidade previstas em legislação específica, garantindo acesso adequado a pessoas com deficiência. ✓

REQUISITOS DE SUSTENTABILIDADE:

Consumo de Energia: Preferência por imóveis que adotem práticas de eficiência energética, como lâmpadas LED, sistemas de aproveitamento de luz natural e aparelhos eletrodomésticos com selo de eficiência energética. ✓

Gestão de Resíduos: Infraestrutura adequada para a coleta seletiva e destinação correta dos resíduos.

Espaços Verdes: Preferência por imóveis que possuam áreas verdes ou possam ser adaptados para inclusão de plantas e jardins.

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

Período de Locação: O contrato de locação será por 12 meses, com possibilidade de renovação mediante avaliação e interesse das partes. ✓

Valor de Locação: O valor de referência para a locação mensal é de R\$600,00 (seiscentos reais).

Condições de Pagamento: O pagamento será mensal, mediante apresentação de nota fiscal ou recibo pelo locador. ✓

Responsabilidades do Locador: Manutenção preventiva e corretiva das instalações elétricas, hidráulicas e estruturais do imóvel. ✓



Responsabilidades do Locatário: Zelar pelo imóvel, utilizar conforme as finalidades especificadas e informar ao locador sobre qualquer problema estrutural encontrado.

Enfatizamos que os requisitos necessários à contratação visam atender à necessidade especificada, sendo essenciais para garantir a funcionalidade e a eficiência da sede da Vigilância Epidemiológica do Município de Uruoca-CE. Evitamos relacionar requisitos desnecessários ou especificações exageradas, de modo a não frustrar o caráter competitivo da futura licitação.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UNID.
01	Locação de Imóvel	12,00	Mês
Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL			

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

No levantamento de mercado para a locação de um imóvel destinado ao funcionamento da Sede da vigilância epidemiológica do Município de Uruoca - CE, foram abordadas as seguintes soluções de contratação consideradas entre fornecedores e órgãos públicos:

Aquisição de Imóvel: A Administração Pública realiza a compra do imóvel e assume integralmente os custos relacionados, incluindo construção, reformas e manutenção. Essa solução é adotada em situações específicas, como quando a locação não é uma opção viável, ou seja, quando não se encontra um imóvel que atenda às condições necessárias para o funcionamento adequado.

Locação de Imóvel por inexigibilidade de licitação : 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.

Contratação por meio de intermediários imobiliários: A utilização de imobiliárias pode proporcionar uma seleção mais ampla de opções disponíveis no mercado, bem como garantias adicionais quanto à legalidade e conformidade dos contratos.



Formas alternativas de contratação: Inclui a possibilidade de permuta de bens ou acordos de cooperação com outras entidades públicas que possuam imóveis subutilizados.

Após cuidadosa análise das opções disponíveis e considerando aspectos da necessidade demandada e a busca por eficiência no uso dos recursos públicos, avalia-se que a solução mais adequada é a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Sede da vigilância epidemiológica do Município de Uruoca-CE, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela. A declaração emitida pelo setor de patrimônio da Prefeitura Municipal de Uruoca – CE atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades da Secretaria da Saúde do município de Uruoca, conforme documento em anexo.

7. ESTIMATIVA DO PREÇO DE CONTRATAÇÃO

O valor estimado da contratação é de R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais).

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V.UNIT (R\$)	V.TOTAL (R\$)
01	Locação de Imóvel	12,00	Mês	600,00	R\$ 7.200,00
Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL					

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta é a locação de um imóvel destinado ao funcionamento da Sede da vigilância epidemiológica do Município de Uruoca – CE.

Uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel. Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da vigilância epidemiológica do Município de Uruoca – CE.



Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para prestação dos serviços básicos, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores.

9. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

- A decisão pelo não parcelamento se justifica por o objeto ser indivisível, ou seja a necessidade de locar um imóvel que atenda plenamente às necessidades funcionais da Vigilância Epidemiológica.

- No caso específico da locação de um imóvel, a consideração de lotes não se aplica, pois a aquisição não envolve grandes volumes de itens separados, mas sim a locação de um espaço único e adequado para o funcionamento da Vigilância Epidemiológica.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Os resultados esperados com a locação do imóvel destinado ao funcionamento da Sede da vigilância epidemiológica do Município de Uruoca-CE, envolvem diversos aspectos que buscam atender ao interesse público, promovendo a eficiência administrativa e a melhoria dos serviços prestados. A fundamentação nesta seção é baseada na análise da Lei nº 14.133/2021.

Os principais resultados pretendidos são:

1. Melhoria da Infraestrutura: Provimento de um ambiente físico adequado e seguro para o atendimento ao público, garantindo a acessibilidade e o conforto necessário para o bom andamento das atividades da vigilância epidemiológica.

2. Garantia de Atendimento Continuado: Estabelecimento de uma sede fixa para a vigilância epidemiológica que permita atendimento ininterrupto, ampliando o alcance e a capacidade de resposta às demandas do município.

3. Alinhamento com Princípios Administrativos: Atendimento aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência previstos na Lei nº 14.133/2021, garantindo transparência e legitimidade no processo de contratação.

4. Economicidade: Realização de uma contratação que represente uma solução economicamente viável, conforme a análise de mercado que indicou o valor de referência de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por mês, assegurando o melhor aproveitamento dos recursos públicos.

5. Melhoria nos Serviços Públicos: Melhoria na qualidade dos serviços prestados à população, especialmente às crianças e adolescentes, proporcionando um espaço que atenda às necessidades da Vigilância Epidemiológica e promova a eficácia das ações realizadas.



6. Observância dos Requisitos Legais: Garantia de que a contratação atende aos requisitos de planejamento e orçamento previstos na Lei nº 14.133/2021, conforme disposto nos artigos 5º e 23, que tratam da transparência e da necessidade de compatibilidade dos valores praticados com o mercado. ✓

11 - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para a efetivação da contratação do imóvel destinado ao funcionamento da sede da Vigilância Epidemiológica do Município de Uruoca/CE, as seguintes providências deverão ser adotadas:

Designação de Comissão de Avaliação: Constituir uma comissão específica para avaliação e vistoria técnica do imóvel situado na Rua Maestro Pedro Peixoto, nº 15, Centro, Uruoca-CE, garantindo que ele atenda a todos os requisitos técnicos e estruturais necessários para o funcionamento adequado da Vigilância Epidemiológica. ✓

Elaboração do Termo de Referência: Detalhar todos os requisitos e especificações técnicas que o imóvel deve atender, incluindo critérios como acessibilidade, segurança, condições das instalações físicas, entre outros.

Inspeção Predial: Realizar uma inspeção técnica detalhada do imóvel com a participação de engenheiros e/ou arquitetos para assegurar que todas as condições estruturais, elétricas, hidráulicas e sanitárias estão em conformidade com as exigências normativas.

Consulta ao Setor Jurídico: Submeter o processo administrativo ao setor jurídico da Prefeitura Municipal de Uruoca para análise e parecer quanto à legalidade e adequação do processo de contratação, conforme previsto na Lei 14.133/2021.

Consulta ao Setor de Contabilidade: Verificar junto ao setor de contabilidade a disponibilidade orçamentária e financeira para a realização da contratação, assegurando que haja provisão de recursos para a locação do imóvel por 12 meses.

Publicação do Aviso da Inexigibilidade: Promover a publicação do aviso de inexigibilidade de licitação na plataforma eletrônica apropriada e em todos os meios de comunicação oficiais, garantindo a devida publicidade do processo conforme estipulado pela Lei 14.133/2021.

Assinatura do Contrato: Formalizar a contratação mediante a assinatura do contrato de locação com o proprietário do imóvel, estabelecendo os direitos e deveres das partes, bem como as condições de pagamento, prazo e demais cláusulas contratuais pertinentes.



Manutenção Preventiva: Estabelecer um plano de manutenção preventiva das instalações do imóvel, visando garantir a conservação e o bom funcionamento das instalações ao longo do período de locação.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES ✓

As contratações correlatas são aquelas cujos objetos sejam similares ou correspondentes *entre si; já as contratações interdependentes são aquelas que, por guardarem relação direta na execução do objeto, devem ser contratadas juntamente para a plena satisfação da necessidade da Administração.*

Portanto, após verificação do serviço a ser contratado, observou-se que não se faz necessária a realização de demais contratações correlatas e ou interdependentes ao objeto pretendido.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS ✓

Para a presente contratação de locação de imóvel, destina-se uma análise detalhada dos possíveis impactos ambientais decorrentes da utilização do imóvel situado na Rua Maestro Pedro Peixoto, nº 15, Centro, Uruoca-CE, destinado ao funcionamento da sede da Vigilância Epidemiológica do Município de Uruoca-CE. Abaixo, elencamos os principais impactos ambientais identificados e as respectivas medidas mitigadoras a serem adotadas:

1. Consumo de Energia

Possíveis Impactos:

O funcionamento da Vigilância Epidemiológica requer a utilização de equipamentos eletrônicos, sistemas de iluminação, condicionadores de ar e outros dispositivos que juntos podem aumentar significativamente o consumo energético do imóvel.

Medidas Mitigadoras:

- Instalação de lâmpadas de LED, que possuem maior eficiência energética.
- Adoção de práticas de uso consciente de energia, instruindo os servidores a desligarem os equipamentos elétricos quando não estão em uso.



- Utilização de sensores de presença para a iluminação em áreas de menor trânsito.

2. Gestão de Resíduos

Possíveis Impactos: O funcionamento administrativo da Vigilância Epidemiológica gera resíduos sólidos, incluindo papel, plásticos e resíduos orgânicos, que necessitam de uma gestão adequada para evitar poluição ambiental.

Medidas Mitigadoras:

- Implementação de coleta seletiva para reciclagem de papel, plástico, e materiais recicláveis diversos.
- Contratação de serviços especializados de gerenciamento de resíduos, se necessário.
- Campanhas internas de conscientização para redução e correta disposição de resíduos pelos servidores.

3. Consumo de Água

Possíveis Impactos: A atividade diária no imóvel pode resultar em um consumo significativo de água, o que pode impactar os recursos hídricos locais.

Medidas Mitigadoras:

- Instalação de torneiras e descargas com dispositivos economizadores de água.
- Promoção de práticas de uso consciente de água entre os servidores.
- Manutenção regular dos sistemas hidráulicos para evitar vazamentos.

4. Emissões de CO2

Possíveis Impactos: A operação de veículos para deslocamento de servidores e atendimentos externos pode resultar em emissões de dióxido de carbono (CO2), contribuindo para a poluição do ar.

Medidas Mitigadoras:

- Priorização de meios de transporte sustentável, como bicicletas ou transporte público, sempre que possível.
- Promoção de caronas compartilhadas entre os servidores para reduzir o uso de veículos individuais.

A adoção das medidas mitigadoras propostas visa alinhar a presente contratação com os princípios de desenvolvimento sustentável conforme preconizado pela Lei nº 14.133/2021,



minimizando os impactos ambientais adversos e promovendo a eficiência no uso de recursos naturais.

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Prefeitura Municipal de Uruoca-Ceará, após criteriosa análise e observância dos parâmetros estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, considera viável e razoável a contratação para locação do imóvel situado na Rua Maestro Pedro Peixoto, nº 15, Centro, Uruoca-CE, destinado ao funcionamento da sede da Vigilância Epidemiológica do município.

1. Interesse Público: A vigilância epidemiológica é um “conjunto de ações que proporciona o conhecimento, a detecção ou prevenção de qualquer mudança nos fatores determinantes e condicionantes da saúde individual ou coletiva, com a finalidade de se recomendar e adotar as medidas de prevenção e controle das doenças ou agravos” conforme o Ministério da Saúde. A necessidade de um local adequado e central para o desempenho de suas atividades é imperativa para garantir eficiência e qualidade no atendimento ao público.

2. Localização: O imóvel em questão está estrategicamente localizado no centro do município, facilitando o acesso da população e proporcionando melhores condições de trabalho para os funcionários.

3. Condições do Imóvel: O imóvel atende a todos os requisitos técnicos e de segurança necessários para o funcionamento da sede da Vigilância Epidemiológica, eliminando a necessidade de reformas ou adaptações significativas. Eventuais pequenos ajustes já foram considerados no planejamento da contratação.

4. Viabilidade Econômica: A estimativa de valor da contratação de R\$600,00 (seiscentos reais) por mês, está compatível com os valores praticados no mercado local, observando o previsto no art. 23 da Lei nº 14.133/2021. A ausência de necessidade de grandes adaptações no imóvel contribui para a economicidade da contratação.

5. Justificativa Legal: A modalidade de inexigibilidade eletrônica, fundamentada no Art. 74, V, da Lei 14.133, é adequada para esta contratação, visto que não há imóveis similares disponíveis no mercado que atendam às exigências técnicas e de localização desejadas.

6. Planejamento Estratégico: A contratação está alinhada com o planejamento estratégico do município, que prioriza a melhoria das condições de trabalho e a qualidade do atendimento ao público, conforme disposto no art. 18, §1º, I, da Lei nº 14.133/2021.



7. Transparência e Probidade: O processo de contratação observou os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, conforme artigos 5º e 7º da Lei nº 14.133/2021. Todas as etapas foram devidamente documentadas e estarão disponíveis para consulta pública. ✓

8. Controle e Fiscalização: Serão adotadas providências para capacitação dos servidores responsáveis pela fiscalização e gestão contratual, garantindo o cumprimento das condições estabelecidas e a correta aplicação dos recursos públicos, conforme art. 18, §1º, X, da Lei nº 14.133/2021. ✓

Conclui-se, portanto, que a contratação do imóvel é plenamente viável e razoável, atendendo ao interesse público com observância aos princípios e normas estabelecidos pela nova Lei de Licitações. A medida adotada garantirá um impacto positivo no atendimento e na eficiência dos serviços prestados pela Vigilância Epidemiológica de Uruoca-CE.

MAPEAMENTO DE RISCOS E MEDIDAS MITIGADORAS

 ✓

O mapeamento de riscos permite identificar, avaliar e gerenciar os riscos que possam comprometer o sucesso da contratação e execução dos serviços. Para cada risco identificado, define-se a probabilidade de ocorrência do evento, os possíveis danos potenciais, possíveis ações preventivas e mitigadoras.



RISCO	DESCRIÇÃO	IMPACTO	PROBABILIDADE	RESPONSABILIDADE	MITIGAÇÃO
<p>Estrutura Física</p> <p>Instalações Elétricas e Hidráulicas</p>	<p>Fiação exposta, quadros elétricos defeituosos, encanamentos deteriorados</p>	<p>Rachaduras e infiltrações podem comprometer a estrutura do imóvel, aumentando o risco de desabamentos e quedas de partes do telhado e paredes, colocando em risco a integridade física de funcionários e visitantes.</p>	<p>Médio</p>	<p>locador</p> <p>Gestor Demandante/ Locatário</p>	<p>Solicitar laudos técnicos antes da locação para verificar a condição estrutural e das instalações.</p> <p>Realizar uma avaliação técnica das instalações elétricas e hidráulicas antes da locação, corrigindo de imediato quaisquer defeitos.</p>



		elétricos e até incêndios, que colocam em perigo funcionários e visitantes e podem danificar equipamentos e documentos.			
Manutenção do Imóvel	Necessidade de manutenção frequente ou grandes reparos.	Manutenções frequentes e grandes reparos exigem intervenções no espaço físico, o que pode interromper o atendimento e reduzir a capacidade de atuação da Vigilância Epidemiológica, prejudicando o público que depende de seus serviços.	Médio	Locatário	Estabelecer claramente no contrato quem será responsável pela manutenção
Documentação do Imóvel	Imóvel sem regularização ou	Sem a regularização necessária, o imóvel pode ser alvo de	Alto	Locador	Realizar uma verificação jurídica da documentação do imóvel antes da assinatura do contrato.



	documentação incompleta.	notificações ou até interdições, o que poderia paralisar as operações da Vigilância Epidemiológica, prejudicando o atendimento ao público.			
Capacidade e Adequação dos Espaços	Insuficiência de espaço para o atendimento e armazenamento de documentos.	Com espaço limitado, é difícil atender adequadamente a população, o que pode levar a filas e tempos de espera mais longos. A falta de áreas reservadas e de privacidade também compromete o atendimento, especialmente em casos sensíveis que	Médio	Gestor Demandante	Avaliar o imóvel quanto à adequação dos espaços e planejar adaptações, se necessárias.



URUOCA
GOVERNO MUNICIPAL



		exigem confidencialidade.			
--	--	------------------------------	--	--	--

Uruoca / CE, 10 de Dezembro de 2024

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO

Clovis Cunha Lima Filho

ASSESSOR DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA

Antonia Morgana Azeiteiro de Albuquerque

CHEFE DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL DA GESTÃO PÚBLICA

De acordo:

Maria Clara de Lima Saraiva

ORDENADOR (A) DE DESPESAS