



Estudo Técnico Preliminar 34/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 057.2025.SECOP

2. Descrição da necessidade

LOCAÇÃO POLICLÍNICA

2.1. A contratação se justifica pela necessidade de adequar e otimizar os espaços destinados a serviços essenciais à população. Este processo é fundamental para garantir a qualidade dos serviços públicos de Saúde em local que possa funcionar de maneira eficaz e eficiente ante a ausência de imóveis compatíveis por esse município.

2.2. Na área de Saúde, o crescimento da população e a expansão urbana criam uma demanda crescente por serviços de saúde. Localizar imóveis permite a instalação de novas unidades ou a expansão das existentes de maneira rápida e eficiente, sem a necessidade de investimentos altos em novas construções. Isso assegura que o atendimento à população seja mais acessível, reduzindo o tempo e os custos de deslocamento e garantindo que as unidades operem conforme as normas de saúde e segurança.

2.3. Além disso, a descentralização das atividades administrativas exige que tenha um espaço apropriado para suas funções, operando de forma independente, o que melhora a gestão e o atendimento ao público. Essa solução assegura que os setores diversos tenham a infraestrutura necessária para suas operações, promovendo um atendimento mais organizado e eficiente.

2.4. Foi declarado pelo órgão que inexistem imóveis vagos e disponíveis no acervo patrimonial da Prefeitura Municipal de Cajazeiras/PB para atender sua respectiva demanda, estando os mesmos todos ocupados e inviáveis de compartilhamento de espaço em detrimento da natureza dos objetos do presente processo.

2.5. Portanto, o presente Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar os problemas e estudar as soluções aplicáveis, por meio da documentação e reunião de elementos técnicos, mercadológicos, econômicos e ambientais necessários e suficientes para permitir a elaboração de termo de referência para locação de imóvel destinado a abrigar **O FUNCIONAMENTO PROVISÓRIO DA POLICLINICA ORCINO GUEDES**, à luz da legislação vigente Lei 14.133/2021, Instrução Normativa nº 006/2023/SA e Decreto Municipal nº 031 /2023.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
SECRETARIA DE SAÚDE	MYCHELLE DANTAS DE ALMEIDA NOLETO



4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. Para contratação da presente solução, os seguintes requisitos se fazem necessários:

ITEM	QTDE	CARACTERISTICAS DO IMÓVEL
01	01	<p>Constitui objeto da presente contratação: Locação de imóvel par funcionamento da Policlínica Orcino Guedes da Secretaria d Saúde de Cajazeiras - PB, imóvel contendo pavimento 2 pavimentos sendo: 1 térreo e 1º andar; térreo contendo recepção, 5 salas, 1 banheiro para PCD, 2 banheiros, sendo masculino e feminino, pavimento 1, contendo 4 salas cor banheiros, 2 banheiros sendo masculino e feminino, DML, salas, o imóvel contém elevador para acessibilidade. O imóvel fica localizado na Avenida Comandante Vital Rolim, SN, Centro Cajazeiras - PB.</p>

4.2. Nos termos do art. 5º, VI, §1º da IN nº 006/2023, os imóveis deverão obedecer os requisitos estabelecidos no código de obras e de postura do município, bem como, no que couber, as regras do plano diretor

4.3. A escolha de uma Inexigibilidade como método de contratação se justifica pela especificidade do imóvel, bem como sua singularidade, possibilitando o atendimento aos serviços de saúde e ótimo custo-benefício.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Perante a necessidade do objeto deste estudo, foi realizada uma avaliação mercadológica para analisar a solução da pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração Pública sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, foi feita uma pesquisa nas mediações onde pretende funcionar um imóvel que atendesse a necessidade, pesquisa de mercado feita por profissional qualificado e com capacidade técnica atestada. Observou-se que, em matéria de solução para o caso em questão, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para a execução deste serviço, são eles:

1. AQUISIÇÃO: No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos decorrentes, construção, reforma e manutenção, essa solução é adotada em situações específica como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque as condições necessárias para o funcionamento, nesse caso o imóvel encontrado está de acordo com as condições pretendidas por essa Administração.

2. LOCAÇÃO: De acordo com o modelo de aquisição de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, uma vez que não haja 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.

Dentre as opções apontadas, entende-se mais vantajosa a opção LOCAÇÃO, pelos motivos detalhados no item 6.



6. Descrição da solução como um todo

6.1. A locação oferece flexibilidade e adaptabilidade. Permite que a administração pública ajuste sua ocupação imobiliária conforme as necessidades e mudanças organizacionais, facilitando o aumento ou a diminuição do espaço ocupado sem a complexidade de vender ou adquirir novos imóveis. Além disso, possibilita a escolha de imóveis em áreas estratégicas conforme as demandas atuais, sem o compromisso de longo prazo com uma localização que pode se tornar menos adequada no futuro.

6.2. Outra vantagem é a redução de custos iniciais. A aquisição de imóveis requer um investimento significativo de capital, que poderia ser utilizado em outras áreas prioritárias da administração pública. A locação reduz a necessidade de um desembolso inicial elevado, liberando recursos para outras finalidades. Os custos de locação podem ser distribuídos ao longo do tempo, proporcionando uma gestão orçamentária mais equilibrada e previsível, facilitando o planejamento financeiro e evitando comprometimentos excessivos do orçamento em um único exercício.

6.3. Em termos de manutenção e responsabilidades, a locação geralmente implica menores responsabilidades de manutenção, já que estas são compartilhadas ou assumidas pelo proprietário, reduzindo os custos e a carga administrativa relacionados à gestão de manutenção e reparos. A locação também facilita a mudança para imóveis mais modernos e bem equipados, sem a necessidade de investimentos significativos em reformas ou atualizações de propriedades adquiridas.

6.4. A eficiência operacional é outro benefício importante. A locação de imóveis geralmente permite uma ocupação mais rápida em comparação com o tempo necessário para a aquisição e adequação de imóveis, o que é particularmente vantajoso para atender demandas urgentes da administração pública. O processo de locação tende a ser menos burocrático e mais rápido do que o processo de aquisição, que pode envolver licitações, avaliações de imóveis e trâmites legais complexos.

6.5. Além disso, a locação ajuda na gestão de riscos. Permite que a administração pública evite riscos associados à depreciação do valor do imóvel e às flutuações do mercado imobiliário. Em caso de desastres naturais ou outras situações imprevistas, a locação oferece maior flexibilidade para realocação. Contratos de locação podem ser renegociados ou não renovados conforme a evolução das necessidades e prioridades da administração pública, oferecendo uma oportunidade constante de reavaliar e otimizar a ocupação dos espaços.

6.6. Portanto, a opção pela locação de imóveis oferece à administração pública uma série de vantagens relacionadas à flexibilidade, gestão de custos, eficiência operacional e mitigação de riscos. Ao optar pela locação, a administração pública pode ajustar-se rapidamente às mudanças, otimizar o uso de recursos e focar no cumprimento eficiente de suas funções e responsabilidades.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. Os quantitativos foram estabelecido com base na demanda informada pelos setores necessitados, conforme Documento Formalizador de Demanda inicialmente apresentados.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 180.000,00

8.1. A estimativa de valor de todas as contratações totalizam um montante **anual** de R\$ 180.000,00 (quarenta e oito mil reais) da seguinte forma:

ITEM	DESCRIÇÃO	QTDE/MÊS	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL



01	IMÓVEL PARA LOCAR A POLICLINICA ORCINO GUEDES	12	R\$ 15.000,00	R\$ 180.000,00
----	--	----	---------------	----------------

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Não aplica-se o parcelamento do objeto, conforme disposto na Lei nº 14.133/21 (art. 18, §1º, VIII; 40, V, b e §2º; 47, II e §1º).

a) Não aplicável em razão das características do contrato, por ser item único e indivisível.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralização das funções essenciais desenvolvidas pelos setores requisitantes.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. O objeto da contratação consta no PCA 2025 deste órgão. Também está alinhada aos planos estratégicos da Administração, delineados nas diretrizes e metas definidas nas ferramentas de planejamento aprovadas, onde estão fixadas e detalhadas as respectivas ações ao alcance dos objetivos institucionais, primando pela eficácia, eficiência e efetividade dos respectivos projetos, programas e processos.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. A Administração almeja com a contratação da pretensa solução, em termos de economicidade, eficácia, eficiência, inclusive com respeito a impactos ambientais positivos, os seguintes resultados:

- a) Garantir condições e qualidade de trabalho para os profissionais atuantes nos diversos setores desse órgão;
- b) Garantir acessibilidade ao público alvo e qualidade no atendimento;
- c) Obter estrutura adaptada para atendimento aos pacientes;
- d) Garantir um espaço adequado para o desenvolvimento das diversas atividades coletivas realizadas pelas unidades de saúde e dentre outros serviços ali oferecidos;
- e) Em termos de economicidade, a efetivação da melhor contratação viável, especialmente quanto ao melhor custo-benefício, relativamente a locações dos imóveis;
- f) Com relação à eficácia, o atendimento de todas as demandas logísticas e funcionais, no suporte às atividades finalísticas da Administração, inerentes aos correspondentes serviços prestados de interesse público. Quanto à eficiência, assegurar a continuidade da prestação regular de tais serviços, com demanda notadamente crescente, e do uso racional dos recursos financeiros disponíveis.



13. Providências a serem Adotadas

13.1. Os imóveis devem estar em estado apropriado para o uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades desenvolvidas pelos setores interessados.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os requisitos que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

Com base na Lei 14.133/2021, a apresentação do ETP é obrigatória; deve ser elaborado na fase preparatória da contratação, bem como essencial para garantir que a contratação seja bem fundamentada e atenda às necessidades específicas da organização, (Documento de Oficialização da Demanda), assim, em todas as aquisições/contratações devem ser precedidas de ETP. Dessa forma, ausentes as exceções disciplinadas no art. 14 da IN 058/2022, entendemos viável, técnica e economicamente, o documento em questão, vez que apresenta-se como melhor solução, e atende prontamente o problema a ser resolvido, no caso, a locação de imóvel destinado a abrigar a **POLICLINICA ORCINO GUEDES**.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

ALYNE BATISTA BARROS

Equipe de Planejamento



Assinou eletronicamente em 22/01/2025 às 12:21:43.

BEATRIZ ELITA GONCALVES PESSOA

Equipe de Planejamento



Assinou eletronicamente em 22/01/2025 às 12:24:03.



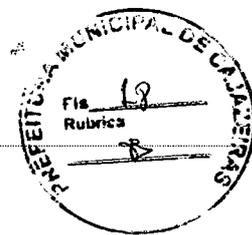


Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - MR_981975-000053-2025.pdf (58.7 KB)

Matriz de Gerenciamento de Riscos



1. Informações Básicas

Número da Matriz de Alocação de Riscos

53/2025

Responsável pela Edição

ALYNE BATISTA BARROS

Data de Criação

22/01/2025 13:03

Objeto da Matriz de Riscos

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO RPOVISÓRIO DA POLICLINICA ORCINO GUEDES

2. Histórico de Revisões

Nenhuma Revisão encontrada.

3. Riscos Identificados

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
	Planejamento insuficiente	Especificações de contratação escassas e levantamento de dados não condizentes com a realidade do órgão	Planejamento	Administração	Médio	

Impactos

- Planejamento dos serviços em desconformidade com as necessidades da Administração.
- Locação de imóvel que não possibilitem a realização de todas atividades da Administração.

Ações Preventivas

- P-01 Realizar levantamento de dados atualizados da demanda do órgão (funcionários, atividades, ambientes) **Responsáveis:** ALYNE BATISTA BARROS, BEATRIZ ELITA GONCALVES PESSOA
- P-02 Elaborar Estudo Técnico Preliminar da contratação e Programa de Necessidades analisando a real necessidade da Administração. **Responsáveis:** ALYNE BATISTA BARROS, BEATRIZ ELITA GONCALVES PESSOA
- P-03 Realizar definições condizentes com as atividades realizadas pela Administração. **Responsáveis:** ALYNE BATISTA BARROS, BEATRIZ ELITA GONCALVES PESSOA

Ações de Contingência

- C-01 Identificar a necessidade de complementação de informações ou adequações durante a fase de planejamento. **Responsáveis:** ALYNE BATISTA BARROS, BEATRIZ ELITA GONCALVES PESSOA
- C-02 Realizar adequações nos documentos da fase interna de contratação. **Responsáveis:** ALYNE BATISTA BARROS, BEATRIZ ELITA GONCALVES PESSOA

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-02	Atraso na contratação do imóvel	Não contratação de locação de imóvel em tempo hábil	Planejamento	Administração	Alto	

Impactos

- Falta de local para funcionamento da Coronel Joaquim Matos.

Ações Preventivas

- P-01 Agilidade nas definições técnicas e administrativas do imóvel que atenda as necessidades da escola Coronel Joaquim Matos. **Responsáveis:** BEATRIZ ELITA GONCALVES PESSOA, ALYNE BATISTA BARROS
- P-02 Análise inicial de mercado local de possíveis imóveis que atendam as prerrogativas técnicas e administrativas. **Responsáveis:** BEATRIZ ELITA GONCALVES PESSOA, ALYNE BATISTA BARROS

Ações de Contingência

- C-01 Elaboração da documentação necessária para locação do imóvel em tempo hábil. **Responsáveis:** BEATRIZ ELITA GONCALVES PESSOA, ALYNE BATISTA BARROS
- C-02 Realização de prospecção de mercado de imóveis que atendam às necessidades mínimas exigidas pela Administração. **Responsáveis:** BEATRIZ ELITA GONCALVES PESSOA, ALYNE BATISTA BARROS

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-03	Levantamento superestimado dos valores	Planejamento realizado sem pesquisa de preços no mercado local.	Planejamento	Administração	Médio	



Impactos	
1	Valor de locação do imóvel com preços superiores ao de mercado.
Ações Preventivas	
P-01	Realizar pesquisa de mercado de imóveis que atendam as especificações técnicas. Responsáveis: ALYNE BATISTA BARROS, BEATRIZ ELITA GONCALVES, PESSOA
P-02	Definir valores referenciais para contratação, conforme preços praticados no mercado. Responsáveis: ALYNE BATISTA BARROS, BEATRIZ ELITA GONCALVES, PESSOA
Ações de Contingência	
C-01	Caso seja verificado equívocos no dimensionamento de custos, verificar a possibilidade de anulação da contratação. Responsáveis: ALYNE BATISTA BARROS, BEATRIZ ELITA GONCALVES, PESSOA

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-04	Contratação de locatário incapaz de executar o contrato	Contratado sem qualificação adequada e recusa do locatário na realização de benfeitorias no imóvel sob sua responsabilidade	Planejamento	Contratada	Alto	

Impactos	
1	Serviço de locação não será prestado com eficiência e eficácia
2	Descumprimento(s) Contratual(ais)
3	Problemas no reparo de instalações físicas do imóvel
4	Realização de benfeitorias necessárias pelo contratante em imóvel alugado que deveriam ser de responsabilidade do locatário

Ações Preventivas	
P-01	Contrato com previsões de obrigações coerentes e com garantia de atendimento das obrigações pelo locatário, conforme Lei 8.245/1991 sobre locações de imóveis urbanos. Responsáveis: BEATRIZ ELITA GONCALVES, PESSOA, ALYNE BATISTA BARROS
P-02	Fiscalização efetiva durante toda a vigência do contrato Responsáveis: BEATRIZ ELITA GONCALVES, PESSOA, ALYNE BATISTA BARROS
P-03	Descrição minuciosa dos serviços e manutenções (preventiva e corretiva) das instalações físicas sob responsabilidade do locatário Responsáveis: BEATRIZ ELITA GONCALVES, PESSOA, ALYNE BATISTA BARROS
P-04	Exigências de garantias contratuais Responsáveis: BEATRIZ ELITA GONCALVES, PESSOA, ALYNE BATISTA BARROS

Ações de Contingência	
C-01	Elaboração de contrato com obrigações do locatário detalhadas e com previsão de garantias e sanções Responsáveis: BEATRIZ ELITA GONCALVES, PESSOA, ALYNE BATISTA BARROS
C-02	Aplicação de sanções em descumprimentos contratuais Responsáveis: BEATRIZ ELITA GONCALVES, PESSOA, ALYNE BATISTA BARROS
C-03	Retenção de valores da locação mediante a realização de benfeitorias pelo contratante, conforme contrato e art. 35 da Lei 8.245/1991 Responsáveis: BEATRIZ ELITA GONCALVES, PESSOA, ALYNE BATISTA BARROS
C-04	Realização de rescisão contratual e nova contratação Responsáveis: BEATRIZ ELITA GONCALVES, PESSOA, ALYNE BATISTA BARROS

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-05	Encerramento prematuro do contrato	Encerramento do contrato por decisão do locador por alienação ou venda do imóvel	Planejamento	Contratada	Médio	

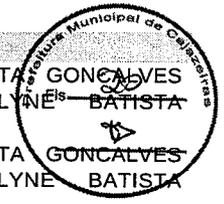
Impactos	
1	Saída prematura do imóvel alugado

Ações Preventivas	
P-01	Inclusão de multa para encerramento prematuro do contrato, suficiente para desestimular a rescisão antecipada. Responsáveis: ALYNE BATISTA BARROS, BEATRIZ ELITA GONCALVES, PESSOA

Ações de Contingência	
C-01	Elaboração de contrato com cláusulas que protejam os interesses da Administração, com o devido registro. Responsáveis: ALYNE BATISTA BARROS, BEATRIZ ELITA GONCALVES, PESSOA

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-06	Seleção de imóvel inadequado de demanda institucional	Avaliação inadequada das propostas obtidas e/ou escolha de proposta que não atenda a demanda	Seleção do Fornecedor	Administração	Médio	

Impactos	
1	Seleção de imóvel que não atendam ao requisitos mínimos e as premissas técnicas definidas no ETP.
2	Ocupação de imóvel com área(s) insuficiente(s) ou instalações físicas inadequadas



Ações Preventivas

- P-01 Análise de proposta(s) por equipe multidisciplinar com avaliação de todos os requisitos definidos durante a fase de planejamento **Responsáveis:** BEATRIZ PESSOA, BARROS, ELITA GONCALVES, ALYNE BATISTA
- P-02 Definição pela proposta mais vantajosa a Administração Pública conforme premissas definidas **Responsáveis:** BEATRIZ PESSOA, BARROS, ELITA GONCALVES, ALYNE BATISTA

Ações de Contingência

- C-01 Revisão do processo de seleção de imóvel **Responsáveis:** BEATRIZ PESSOA, BARROS, ELITA GONCALVES, ALYNE BATISTA
- C-02 Revisão das premissas da contratação para adequação as propostas disponíveis no mercado caso não existem imóveis que atendam a todas as necessidades previstas. **Responsáveis:** BEATRIZ PESSOA, BARROS, ELITA GONCALVES, ALYNE BATISTA

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
--------	-------	----------------	------	--------------	------------------------	---------

R-07	Existência de vícios insanáveis no imóvel	Realização de vistoria inadequada no imóvel ou ocultação de condição pelo locatário	Seleção do Fornecedor	Administração	Alto	
------	---	---	-----------------------	---------------	------	--

Impactos

- 1 Instalações inapropriadas ou que podem causar acidentes (danos físicos) ou danos materiais (patrimônio)
- 2 Ocupação de local que não atenda as necessidades da Administração.
- 3 Instalações físicas que não atendam as normas técnicas da construção civil

Ações Preventivas

- P-01 Realização de vistoria criteriosa da edificação por profissionais habilitados **Responsáveis:** ALYNE BATISTA BARROS, BEATRIZ ELITA GONCALVES, PESSOA

Ações de Contingência

- C-01 Levantamento prévio das condições da edificação e notificação ao locatário com prazo para atendimento das adequações. **Responsáveis:** ALYNE BATISTA BARROS, BEATRIZ ELITA GONCALVES, PESSOA

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
--------	-------	----------------	------	--------------	------------------------	---------

R-08	Certidões do locatário vencidas durante vigência contratual	Pendências do locador com o Estado gerando impedimento de pagamentos	Gestão de Contrato	Contratada	Médio	
------	---	--	--------------------	------------	-------	--

Impactos

- 1 Suspensão de empenhos e pagamentos até que seja regularizada a situação fiscal, com previsão de rescisão de contrato caso a pendência persista.

Ações Preventivas

- P-01 Alertar, antes do início do contrato, o locador sobre as condições contratuais com a Administração, orientando que mantenha sempre as certidões regulares e atualizadas. **Responsáveis:** BEATRIZ PESSOA, BARROS, ELITA GONCALVES, ALYNE BATISTA
- P-02 Previsão contratual de multa compensatória para o locador no caso de rescisão por este motivo. **Responsáveis:** BEATRIZ PESSOA, BARROS, ELITA GONCALVES, ALYNE BATISTA

Ações de Contingência

- C-01 Dar ciência e prazo de regularização ao locatário para regularização da situação, sob risco de rescisão contratual. **Responsáveis:** BEATRIZ PESSOA, BARROS, ELITA GONCALVES, ALYNE BATISTA
- C-02 Aplicação de multa compensatória para o locador no caso de rescisão por este motivo. **Responsáveis:** BEATRIZ PESSOA, BARROS, ELITA GONCALVES, ALYNE BATISTA

4. Acompanhamento das Ações de Tratamento de Riscos

Nenhum acompanhamento incluído.

5. Responsáveis / Assinantes

Equipe de Planejamento

Alyne Batista Barros
ALYNE BATISTA BARROS

Equipe de Planejamento



Beatriz Elita Gonçalves Pessoa
BEATRIZ ELITA GONCALVES PESSOA

Equipe de Planejamento