

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Mediante aos problemas apresentados na estrutura do imóvel onde atualmente funciona a Unidade Básica de Saúde Maria Genilda Mangueira Cabral, optou-se por procurar outro imóvel em localidades próximas, na mesma área, com todos os requisitos necessários para o funcionamento desta sede. Para tal contratação, a justificativa apresentada na contratação anterior se aplicará a esta, levando em consideração que a fundamentação permanece a mesma.

Uma Unidade Básica de Saúde (UBS), também conhecida como posto de saúde, é um estabelecimento de saúde que oferece atendimento primário e ações de saúde para a população. É a principal porta de entrada do cidadão no Sistema Único de Saúde (SUS) e desempenha um papel fundamental na promoção, prevenção, tratamento e reabilitação da saúde.

Nas UBSs, são oferecidos serviços como consultas, acompanhamento de doenças crônicas, pré-natal, puericultura, vacinação, curativos, inalações, consultas e procedimentos odontológicos básicos, educação em saúde, orientação sobre hábitos saudáveis, campanhas de vacinação, acompanhamento de pacientes com doenças crônicas, dispensação de medicamentos básicos e realização de exames de acordo com a necessidade dos pacientes, além da realização de encaminhamentos para serviços de média e alta complexidade quando necessário.

A equipe da UBS é composta por profissionais como médicos, enfermeiros, técnicos de enfermagem, agentes comunitários de saúde, dentistas e outros profissionais como psicólogos, nutricionistas, farmacêuticos, etc.

As UBSs geralmente são localizadas próximas à população, facilitando o acesso aos serviços de saúde, sempre buscando resolver a maioria dos problemas de saúde da população, evitando encaminhamentos desnecessários a outros serviços de saúde. Essas Unidades são os principais pontos de atenção da Atenção Básica, que é a base do SUS, atuando na prevenção de doenças e na promoção de hábitos saudáveis, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da população.

A UBS Maria Genilda Mangueira Cabral, popularmente conhecida como UBS Mãe Borrega, é uma das mais importantes de nosso município, com uma população de usuários considerável no centro da cidade. Levando em consideração a localização que as Unidades devem ter, a UBS em questão precisa estar ancorada em localidade próxima a população designada a ela. A instalação deve oferecer espaço amplo o suficiente para comportar áreas para realizar os atendimentos dos profissionais de saúde, armazenamento dos materiais de uso em geral, banheiros, área de espera para os pacientes, ser climatizado, limpo e

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPORANGA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

organizado, com boa iluminação e ventilação, dispor de instalações elétricas e hidráulicas em bom estado de conservação, além de ser de fácil acesso para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Atualmente, a disponibilidade de espaço físico tem sido um problema enfrentado pela administração, pois a falta de espaços específicos compromete a realização da maioria das atividades administrativas. Para resolver esse problema e atender a essa necessidade, a solução existente pela rapidez da resolução é a locação de imóveis. No caso da UBS Mãe Borrega, esta é a solução mais adequada, mediante a necessidade pontuada pela localização e falta de sede própria. O imóvel escolhido para esta finalidade foi o que julgamos que melhor atenderia as necessidades da secretaria, levando em consideração o espaço disponível, a estrutura do imóvel e sua localização.

Diante do exposto, a locação deste imóvel é solução mais rápida e viável para manter o funcionamento do serviço e evitar prejuízos à população que necessita dos serviços ofertados. Esta contratação estará de acordo com as normas da Lei 14.133/2021.

2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A ausência do Plano Anual de Contratações (PAC) no exercício vigente da Prefeitura Municipal de Itaporanga-PB justifica-se pela necessidade de adequação da nova administração pública as demandas já existentes e as novas demandas emergenciais e imprevisíveis que surgiram ao longo do ano.

3. ÁREA REQUISITANTE

A presente demanda é solicitação da SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE da Prefeitura Municipal de Itaporanga-PB, sob responsabilidade da Ilustríssima Secretária Municipal de Saúde, a Senhora Wilka Rodrigues de Medeiros, Matrícula 118207.

4. REQUISITOS NECESSÁRIOS À CONTRATAÇÃO

Para atender satisfatoriamente às necessidades da secretaria e se adequar as atividades do Centro de Atenção Psicossocial, a contratação deverá observar os seguintes requisitos essenciais:

a) Requisitos Técnicos:

1. O imóvel deve estar situado em área central ou de fácil acesso, próximo as vias principais, garantindo acessibilidade para servidores e para o público atendido;
2. O imóvel deve oferecer uma área construída suficiente para comportar as atividades da UBS Mãe Borrega;

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPORANGA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

3. Dispor de instalações elétricas e hidráulicas em boas condições de funcionamento. É imprescindível que a infraestrutura suporte o funcionamento de equipamentos de tecnologia da informação e sistemas administrativos;
4. O prédio deve estar em bom estado de conservação, ser acessível, com estruturas físicas e acabamentos adequados.

b) Requisitos Temporais:

1. O imóvel deve estar disponível para ocupação imediata ou em curto prazo, permitindo a instalação da equipe da secretaria sem interrupções nas atividades essenciais ou prejuízo ao atendimento da população;
2. O contrato inicial terá validade de ATÉ 12 (DOZE) MESES, com possibilidade de interrompimento ou prorrogação, conforme a legislação vigente, em caso de necessidade continuada.

c) Requisitos Legais:

A contratação será realizada com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, observando os requisitos do § 5º.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

No processo de análise das alternativas disponíveis no mercado para solucionar o problema da falta de medicamentos nas unidades de saúde, foram identificadas as seguintes opções:

- a) Contratações similares feitas por outros órgãos e entidades públicas;
- b) Realização de audiência e/ou consulta pública;
- c) Possibilidade de compra ou locação.

Após análise detalhada de todas as alternativas, conclui-se que a melhor solução é a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE MARIA GENILDA MANGUEIRA CABRAL (UBS MÃE BORREGA)**. A análise de mercado foi conduzida observado os seguintes pontos:

1. O local disponível tem espaço suficiente para acomodar as atividades da UBS Mãe Borrega, incluindo áreas para realização dos atendimentos dos profissionais de saúde, armazenamento dos materiais de uso em geral, banheiros, área de espera para os pacientes, infraestrutura física confiável, com redes elétricas e hidráulicas, acessibilidade para pessoas com deficiência e segurança contra incêndios em conformidade com as exigências legais.
2. O imóvel disponível está em bom estado de conservação, o que ajudará a minimizar custos adicionais com reformas ou reparos. Opções prontas para ocupação permitem uma transição mais ágil e eficiente.

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPORANGA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

3. A locação de um imóvel para esta finalidade se mostra mais viável do que a aquisição mediante a necessidade pontuada pela localização e falta de sede própria.

As demais alternativas apresentaram as seguintes desvantagens:

- **CONTRATAÇÕES SIMILARES FEITAS POR OUTROS ÓRGÃOS E ENTIDADES PÚBLICAS:** Não foram encontradas contratações que pudessem atender as necessidades da Secretaria de Saúde.
- **REALIZAÇÃO DE AUDIÊNCIA E/OU CONSULTA PÚBLICA:** Trata-se de uma contratação por exclusividade, não necessitando da realização de audiência ou consulta pública para coleta de outras informações, pois o mercado é apto a regular os produtos.
- **COMPRA DE UM IMÓVEL:** A compra de um imóvel precisa de planejamento bem detalhado, considerando o investimento a ser feito, a escolha e disponibilidade de um local adequado, o custo com a manutenção. Pensando nestes pontos, o aluguel apresenta custo mais acessível.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução que objetiva a locação de um imóvel pronto e adequado para funcionamento da UBS Maria Genilda Mangueira Cabral segue o cumprimento de vários pontos, com abordagens que visam agilizar o processo de instalação e operação da unidade, evitando os longos prazos e altos custos de construção de um novo prédio.

- **AGILIDADE E REDUÇÃO DE CUSTOS:** O principal benefício é a rapidez na implantação de novo local para o funcionamento da UBS. Em vez de licitar a construção, a administração pública contrata a locação de um imóvel que já atenda aos requisitos técnicos e de acessibilidade, reduzindo consideravelmente os custos iniciais e o tempo de espera.

- **CONFORMIDADE LEGAL:** A locação é feita com base na Lei nº 14.133/2021, que estabelece os procedimentos para licitações e contratações. A modalidade de contratação mais adequada para este caso é a inexigibilidade de licitação, conforme previsto na lei, as condições se enquadrem nos critérios específicos.

- **ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL:** O imóvel a ser locado deve atender a critérios rigorosos, como:

- **LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA:** Proximidade com a população a ser atendida, facilidade de acesso (transporte público, vias de pedestres, etc.).
- **INFRAESTRUTURA E ACESSIBILIDADE:** O espaço deve ter a metragem necessária para comportar consultórios, salas de espera, banheiros, áreas

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPORANGA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

administrativas, e ter rampas, elevadores ou outras adaptações para garantir a acessibilidade universal.

- **CONDIÇÕES SANITÁRIAS E ESTRUTURAIS:** O imóvel precisa ser seguro, estar em bom estado de conservação, com instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento, e atender às normas da Vigilância Sanitária.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

ITEM	UNIDADE	QUANTIDADE	DESCRIÇÃO
01	Aluguel Mensal	12 meses	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE MARIA GENILDA MANGUEIRA CABRAL (UBS MÃE BORREGA).

A contratação se dará por ATÉ 12 (DOZE) MESES, podendo ser interrompido ou prorrogado mediante interesse da administração.

8. JUSTIFICATIVA PARA A ESCOLHA DO CONTRATADO

A razão da escolha do contratado para a locação do imóvel destinado as atividades do Centro de Atenção Psicossocial no município estão fundamentadas em critérios objetivos que demonstram a adequação do espaço às necessidades específicas das atividades deste programa. O imóvel escolhido é ideal para alocar esta atividade, oferecendo uma localização vantajosa e exclusiva, situado em uma área de fácil acesso, com proximidade a vias principais. O imóvel atende integralmente aos requisitos técnicos estabelecidos, oferecendo espaço físico adequado para as atividades físicas, terapêuticas, atendimentos dos profissionais de saúde, armazenamento dos materiais de uso em geral, banheiros, área de espera para os pacientes. A exclusividade dessa solução no mercado justifica a contratação por inexigibilidade, conforme o Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21.

9. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O Proprietário do imóvel apresentou proposta de preço no valor mensal R\$ 1.600,00 (UM MIL E SEISCENTOS REAIS), totalizando R\$ 19.200,00 (DEZENOVE MIL E DUZENTOS REAIS) ao ano. A justificativa de preço para a locação do imóvel baseia-se na realização de uma pesquisa de mercado que comparou valores praticados em imóveis com características semelhantes na região. Esse levantamento identificou que o valor proposto está em conformidade com os preços de mercado, considerando a localização, a

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPORANGA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

infraestrutura, as dimensões e as condições de conservação do imóvel. Além disso, é feita uma avaliação prévia por uma comissão indicada pela administração, com a finalidade de analisar o imóvel de acordo com a NBR 14653 e validar o valor estipulado pelo contratante.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O parcelamento não se aplica nesta contratação.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

Para atingir os resultados esperados com a locação de um imóvel para o funcionamento desta uma Unidade Básica de Saúde, é importante considerar os objetivos principais de um sistema de saúde público.

- **ACESSO À SAÚDE:** O principal resultado é garantir que a população tenha fácil acesso aos serviços de saúde essenciais. Ao locar um imóvel em uma área estratégica, a UBS pode ser instalada mais rapidamente e em um local conveniente para os moradores, especialmente em comunidades que ainda não têm uma unidade própria. Isso reduz barreiras geográficas e sociais.

- **EXPANSÃO DA REDE DE ATENDIMENTO:** A locação permite que o município expanda sua rede de saúde de forma ágil e flexível, sem a necessidade de construir novas edificações, o que demandaria tempo e um alto investimento inicial. Isso é ideal para atender ao crescimento populacional ou para suprir necessidades urgentes de cobertura em determinadas regiões.

- **MELHORIA DA QUALIDADE DO SERVIÇO:** Um imóvel bem localizado e adequado pode proporcionar um ambiente mais confortável e seguro para pacientes e profissionais. Isso contribui para um atendimento mais eficiente e humanizado, impactando positivamente a percepção da qualidade dos serviços de saúde oferecidos.

- **OTIMIZAÇÃO DE RECURSOS:** Em muitos casos, alugar um imóvel pode ser mais econômico a curto e médio prazo do que construir uma nova unidade. A otimização de recursos financeiros permite que o dinheiro público seja direcionado para outras áreas prioritárias, como a contratação de mais profissionais, a compra de equipamentos ou o estoque de medicamentos.

- **FLEXIBILIDADE OPERACIONAL:** A locação oferece ao poder público a flexibilidade de mudar de local caso as necessidades da comunidade se alterem ao longo do tempo. Por exemplo, se uma determinada área deixar de ser densamente povoada, é possível realocar a UBS para um novo ponto estratégico, garantindo que o serviço continue atendendo à população onde ela mais precisa.

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPORANGA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

Para o atendimento da presente contratação, não serão necessárias contratações correlatas ou interdependentes.

12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para presente contratação não existe providências a serem adotadas previamente a celebração do contrato.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação não gerará impactos ambientais significativos diretos.

14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Após análise detalhada de todos os aspectos técnicos, econômicos e operacionais apresentados neste estudo técnico preliminar, a secretária juntamente com sua equipe, declara que a contratação é viável e necessária para o município de Itaporanga-PB, conforme é apontado nos argumentos a seguir.

A viabilidade da contratação de imóvel para a instalação da Unidade Básica de Saúde (UBS) Maria Genilda Manguiera Cabral (UBS Mãe Borrega) fundamenta-se na necessidade imperativa de assegurar a continuidade e a qualidade da assistência à saúde primária da população adscrita, cumprindo o preceito constitucional de direito universal à saúde.

A escolha do imóvel justifica-se pela adequação técnica às exigências da Vigilância Sanitária e dos parâmetros estabelecidos pelo Ministério da Saúde, garantindo infraestrutura física capaz de comportar consultórios médicos, salas de enfermagem, recepção, áreas de triagem, sanitários acessíveis e demais dependências necessárias ao fluxo de atendimento do Sistema Único de Saúde (SUS). Além da conformidade técnica, a locação apresenta-se como a solução mais célere e economicamente eficiente frente à inviabilidade, no momento, da construção de sede própria ou da adaptação de imóveis públicos existentes, que demandariam prazos dilatados e vultosos investimentos.

A localização estratégica do imóvel foi criteriosamente avaliada para assegurar a acessibilidade dos usuários, priorizando áreas com facilidade de acesso viário e proximidade geográfica ao território de cobertura da unidade.

O valor do aluguel foi definido com base em pesquisa de mercado, observando os princípios da economicidade, razoabilidade e do interesse público, garantindo que a despesa esteja alinhada aos preços praticados para imóveis com características e finalidades similares na região. Portanto, a contratação é técnica e juridicamente viável, configurando-se como instrumento indispensável para a manutenção do serviço público,

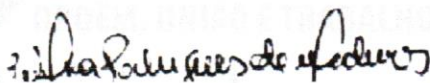
ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPORANGA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

a promoção da saúde e o atendimento digno à comunidade assistida pela UBS Mãe Borrega. LE
CA

A contratação do aluguel se dará por contratação direta, conforme as normas da lei 14.133/2021, mediante a singularidade da necessidade da contratação e do imóvel, cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, além do preço compatível com o valor de mercado.

Portanto, recomendamos o prosseguimento do processo de contratação, com a elaboração do Termo de Referência e demais documentos necessários para a realização do certame licitatório.

Itaporanga-PB, 01 de Junho de 2026.



WILKA RODRIGUES DE MEDEIROS
Secretaria Municipal de Saúde
Requisitante