



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 08.007/2024

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A contratação de uma empresa para a locação de um imóvel situado na Rua Deocleciano Aragão, nº 325, centro, destinado ao funcionamento da Secretaria de Saúde do Município de Novo Oriente, Ceará, se faz necessária para atender às seguintes demandas e justificar o interesse público envolvido:

- **Centralização dos Serviços de Saúde:** A Secretaria de Saúde desempenha um papel crucial na administração, coordenação e execução das políticas públicas de saúde do município. A centralização desses serviços em um único imóvel melhora a gestão, a comunicação e a eficiência das atividades realizadas pela Secretaria.
- **Adequação da Infraestrutura:** O imóvel situado na Rua Deocleciano Aragão, nº 325, oferece uma infraestrutura adequada em termos de número de salas e espaços necessários para comportar todos os setores e atividades da Secretaria de Saúde. Isso inclui salas de atendimento, gabinetes, departamentos administrativos e áreas de apoio.
- **Acessibilidade:** A localização central do imóvel facilita o acesso dos munícipes e dos colaboradores da Secretaria de Saúde, garantindo que os serviços de saúde sejam facilmente acessíveis para toda a população de Novo Oriente.
- **Melhoria da Qualidade dos Serviços:** Um ambiente bem estruturado e organizado contribui para a melhoria da qualidade dos serviços prestados pela Secretaria de Saúde, aumentando a satisfação dos usuários e otimizando os processos de trabalho.
- **Conformidade Legal:** A contratação obedece aos princípios e disposições da Lei nº 14.133/2021, assegurando a legalidade, a eficiência e a transparência no processo licitatório e na gestão de recursos públicos.

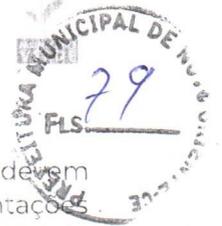
Dessa forma, a locação do imóvel visa resolver problemas de dispersão e inadequação dos espaços e garantir um atendimento eficiente e de qualidade à população, alinhando-se ao interesse público e aos objetivos de desenvolvimento sustentável do município.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Fundo Municipal de Saude	PAULA DE VASCONCELOS PINHEIRO

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A descrição dos requisitos da contratação é fundamental para a definição precisa da



necessidade pública e a escolha da solução mais adequada. Esses requisitos devem prever critérios e práticas de sustentabilidade, observadas as leis ou regulamentações específicas, além de padrões mínimos de qualidade e desempenho. A seguir, detalhamos os requisitos em diferentes categorias para garantir que a contratação de imóvel para a Secretaria de Saúde do Município de Novo Oriente/CE seja eficaz, sustentável e em conformidade com a legislação vigente.

• 3.1 Requisitos Gerais

- O imóvel deve estar localizado na Rua Deocleciano Aragão, nº 325, centro, Novo Oriente, CE.
- Deve possuir infraestrutura adequada para acomodar todos os setores da Secretaria de Saúde.
- O imóvel deve ser de fácil acesso ao público e aos funcionários, preferencialmente com disponibilidade de transporte público nas proximidades.
- Deve atender às normas de segurança e acessibilidade, conforme a legislação vigente.
- A infraestrutura elétrica e hidráulica deve estar em conformidade com as normas técnicas e ser suficiente para as demandas da secretaria.

• 3.2 Requisitos Legais

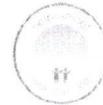
- O imóvel deve possuir toda a documentação regularizada, incluindo Alvará de Funcionamento e Habite-se.
- Deve estar em conformidade com as legislações municipal, estadual e federal vigentes, especialmente no que tange à segurança e ocupação de edificações.
- Deve possuir seguro predial vigente, cobrindo riscos como incêndio, danos elétricos e desastres naturais.

• 3.3 Requisitos de Sustentabilidade

- O imóvel deve dispor de sistemas de economia de energia, como lâmpadas LED e sensores de presença.
- Deve oferecer facilidades para a coleta seletiva de lixo.
- A prioridade será dada a imóveis que possuam sistemas de reutilização de água e outras práticas sustentáveis.

• 3.4 Requisitos da Contratação

- O imóvel deve possuir no mínimo 10 salas, distribuidoras de acordo com as necessidades dos setores da Secretaria de Saúde.
- Deve ter área para recepção e espera, proporcional ao fluxo de usuários estimado.
- Deve contemplar espaço para arquivo e armazenamento de documentos e equipamentos.
- O contrato deve incluir manutenção preventiva e corretiva das instalações elétricas, hidráulicas, e sanitárias.
- Deve-se prever cláusula que permita adaptações ou pequenas reformas, se necessárias, durante a vigência do contrato.



Os requisitos acima descritos são essenciais para a contratação visando atender a necessidade especificada. Eles são necessários e suficientes para garantir que o imóvel disponibilizado será apto a abrigar a Secretaria de Saúde do Município de Novo Oriente/CE com a infraestrutura adequada, em conformidade com a legislação vigente e com práticas sustentáveis, sem incluir especificações desnecessárias que possam frustrar o caráter competitivo do processo licitatório.

4. Levantamento de mercado

Nesta seção, apresentamos um levantamento detalhado das soluções de contratação disponíveis no mercado, bem como uma avaliação da solução mais adequada para atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Novo Oriente em relação à locação do imóvel situado na Rua Deocleciano Aragão, nº 325, destinado ao funcionamento da Secretaria de Saúde do Município de Novo Oriente-CE.

- Principais soluções de contratação:
 - Contratação direta com o fornecedor: Esta solução envolve a negociação e contratação direta com o proprietário ou representante legal do imóvel, permitindo acordos personalizados de acordo com as necessidades específicas da Secretaria de Saúde.
 - Contratação através de terceirização: Nesta modalidade, uma empresa de gestão de imóveis é contratada para intermediar a locação, gerenciando todos os processos relacionados, como manutenção, contratos e outras obrigações administrativas.
 - Formas alternativas de contratação: Inclui opções como parcerias público-privadas (PPP), arrendamento mercantil, e utilização de imóveis do patrimônio público ou cedidos por outros entes federativos.

Avaliação da solução mais adequada: Após análise das principais soluções de contratação disponíveis, a contratação direta com o fornecedor é apontada como a solução mais adequada para atender às necessidades imediatas da Secretaria de Saúde do Município de Novo Oriente, pelos seguintes motivos:

- Facilidade de negociação: A contratação direta permite um processo de negociação mais ágil e flexível, possibilitando ajustes conforme as necessidades específicas da Secretaria de Saúde.
- Menor custo administrativo: A eliminação de intermediários reduz custos administrativos, potencializando a economicidade e o melhor aproveitamento dos recursos públicos.
- Controle e customização: A Prefeitura mantém controle direto sobre o contrato, garantindo que todos os requisitos técnicos e operacionais específicos para a Secretaria de Saúde sejam atendidos sem depender de terceiros.
- Rapidez na contratação: Dado que o imóvel já foi identificado e está disponível, a contratação direta acelera o tempo de resposta, essencial para garantir o funcionamento contínuo e eficiente da Secretaria de Saúde.

Considerando esses pontos, a contratação direta com o fornecedor é a melhor opção para atender a necessidade da locação do imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria de Saúde do Município de Novo Oriente-CE.



5. Descrição da solução como um todo

A contratação de empresa para a locação do imóvel situado na Rua Deocleciano Aragão, nº 325, centro, destinado ao funcionamento da Secretaria de Saúde do Município de Novo Oriente-CE, baseia-se no cumprimento das necessidades estruturais e funcionais compatíveis com as atribuições do órgão requisitante. A escolha do imóvel é fundamentada tanto pela localização estratégica quanto pela infraestrutura disponível, que atendem diretamente às exigências da Secretaria de Saúde, garantindo a conformidade com os princípios estabelecidos na Lei nº 14.133/2021.

- **Localização Estratégica:** O imóvel está situado no centro da cidade, permitindo fácil acesso tanto para os servidores da saúde quanto para o público, facilitando assim a prestação de serviços essenciais à população.
- **Estrutura Adequada:** O imóvel possui um número suficiente de salas para abrigar todos os setores e atividades da Secretaria de Saúde, garantindo um fluxo de trabalho eficiente e organizado.
- **Infraestrutura Recente:** O prédio passou recentemente por uma reforma, diminuindo significativamente as despesas com possíveis adaptações ou manutenções, o que contribui para a economicidade e eficiência pretendida pela administração pública.

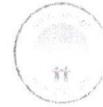
A escolha do imóvel não foi arbitrária, mas resultado de um levantamento de mercado que considerou diversas alternativas. O imóvel situado na Rua Deocleciano Aragão, nº 325, mostrou-se a melhor opção, considerando os seguintes aspectos:

- **Análise Técnica:** Foram avaliados diversos imóveis, e a escolha recaiu sobre o mencionado por atender a todos os requisitos técnicos essenciais para o funcionamento da Secretaria de Saúde de forma eficiente e segura.
- **Custos e Benefícios:** A comparação dos custos de locação e as condições estruturais de outros imóveis demonstrou que o imóvel escolhido oferece a melhor relação custo-benefício, conforme balanço entre preço e qualidade das acomodações.
- **Alinhamento com o Interesse Público:** A proximidade do imóvel com outras entidades públicas e hospitais locais reflete um melhor aproveitamento dos recursos humanos e materiais disponíveis, facilitando a integração dos serviços oferecidos pela Secretaria de Saúde.

Em alinhamento com a Lei nº 14.133/2021, especialmente no tocante ao interesse público, a eficiência, a economicidade e a razoabilidade, a locação desse imóvel demonstra ser uma solução robusta e vantajosa. A escolha do imóvel na Rua Deocleciano Aragão, nº 325, justifica-se plenamente pela disponibilização de uma infraestrutura adequada e localização estratégica, adequando-se perfeitamente à finalidade pública a que se destina.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	Contratação de empresa para Locação de imóvel situado na Rua Deocleciano Aragão, nº 325, centro, destinado ao funcionamento da Secretaria de Saúde do Município de Novo oriente CE	12,000	Mes



ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
Especificação: Contratação de empresa para Locação de imóvel situado na Rua Deocleciano Aragão, nº 325, centro, destinado ao funcionamento da Secretaria de Saúde do Município de Novo oriente CE			

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	Contratação de empresa para Locação de imóvel situado na Rua Deocleciano Aragão, nº 325, centro, destinado ao funcionamento da Secretaria de Saúde do Município de Novo oriente CE	12,000	Mês	5.500,00	66.000,00

Especificação: Contratação de empresa para Locação de imóvel situado na Rua Deocleciano Aragão, nº 325, centro, destinado ao funcionamento da Secretaria de Saúde do Município de Novo oriente CE

Deste modo, como tendo como parâmetro as pesquisas de preços realizadas, tem-se que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam a monta de R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

Conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021, o parcelamento do objeto nas licitações deve ser considerado desde que não implique em perda de economia de escala e assegure a eficiência na aquisição. Analisamos vários aspectos relacionados ao possível parcelamento da contratação do imóvel situado na Rua Deocleciano Aragão, nº 325, centro, destinado ao funcionamento da Secretaria de Saúde do Município de Novo Oriente/CE. Após uma avaliação criteriosa, chegamos à conclusão de que o parcelamento não é viável para este processo de contratação. Abaixo estão as justificativas detalhadas:

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** O objeto da licitação consiste na locação de um imóvel específico, o qual não é tecnicamente divisível sem prejuízos para a sua funcionalidade. Parcelar a locação de um único imóvel não seria coerente com a necessidade da Secretaria de Saúde, que necessita de um espaço contínuo e integral para comportar todos os seus setores.
- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A divisão do objeto não é técnica nem economicamente viável. A locação do imóvel em partes não atenderia à demanda da Secretaria de Saúde, comprometendo a qualidade dos serviços e a eficácia dos resultados esperados pela Administração.
- **Economia de Escala:** O parcelamento da locação não resultaria em economia de escala. Pelo contrário, acarretaria um aumento proporcional dos custos referentes à gestão e manutenção de contratos múltiplos, superando os benefícios de dividir a locação.
- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** A avaliação de mercado demonstrou que não há vantagens em dividir a locação do imóvel para aumentar a competitividade. O imóvel selecionado atende plenamente às necessidades da Secretaria de Saúde e está localizado num ponto estratégico, onde a demanda por tais espaços é alta e específica, não permitindo a pulverização da contratação para ampliar a competitividade.
- **Decisão pelo Não Parcelamento:** Decidimos pelo não parcelamento do objeto, pois a divisão acarretaria prejuízos significativos, como a perda de economia de escala e impacto negativo nos resultados pretendidos, que incluem a eficiência na operação da Secretaria de Saúde.



- **Análise do Mercado:** A análise do mercado imobiliário de Novo Oriente/CE indicou que há poucas alternativas de imóveis que possam atender integralmente as necessidades da Secretaria de Saúde. O imóvel situado na Rua Deocleciano Aragão, nº 325, foi escolhido por alinhar-se às práticas de mercado e às exigências funcionais da Secretaria.
- **Consideração de Lotes:** Não se aplica a divisão em lotes para a locação de um imóvel único e indivisível. A locação parcial de um imóvel comprometeria a funcionalidade e não atenderia à demanda completa da Secretaria de Saúde.

Em suma, a decisão pelo não parcelamento está fundamentada na necessidade de garantir a funcionalidade, a eficácia e a economicidade da contratação, assegurando que a Secretaria de Saúde disponha de um imóvel que atenda integralmente às suas necessidades operacionais.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Este processo de contratação está em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da entidade para o exercício financeiro de 2024, conforme detalhado a seguir:

- O Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Novo Oriente, elaborado para o ano de 2024, prevê a necessidade de locação de um imóvel adequado para abrigar a Secretaria de Saúde do Município. Essa necessidade foi identificada como parte essencial para garantir o bom funcionamento dos serviços de saúde oferecidos à população.
- A contratação de empresa para locação do imóvel situado na Rua Deocleciano Aragão, nº 325, centro, está alinhada ao planejamento estratégico da Secretaria de Saúde, que tem como objetivo centralizar suas operações em um local que ofereça as condições ideais de infraestrutura para o desempenho de suas atividades.
- O alinhamento com o Plano de Contratações Anual é evidenciado pela inclusão desta necessidade específica no plano, garantindo que os recursos orçamentários necessários para a execução do contrato estão devidamente previstos e alocados.
- A locação deste imóvel é crucial para otimizar os recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, de forma que a Secretaria de Saúde possa oferecer um atendimento mais eficiente e de melhor qualidade para a comunidade local.

10. Resultados pretendidos

Ao realizar a contratação de empresa para locação do imóvel situado na Rua Deocleciano Aragão, nº 325, centro, destinado ao funcionamento da Secretaria de Saúde do Município de Novo Oriente CE, pretendemos alcançar os seguintes resultados:

- **Melhorias na Infraestrutura:** Garantir que as instalações da Secretaria de Saúde contemplem todas as necessidades estruturais para um atendimento eficiente e de qualidade, assim como preza a Lei 14.133/2021.
- **Atendimento Adequado:** Promover um ambiente adequado e seguro para o atendimento ao público, conforme os princípios da eficiência, segurança e interesse público destacados na Lei 14.133/2021.

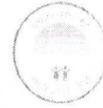


- Aspectos Funcionais e Técnicos: Prover um local previamente adaptado ou com necessidade mínima de ajustes para a organização e funcionamento dos diversos setores que compreendem a Secretaria de Saúde, assegurando a economicidade.
- Sustentabilidade: Garantir que o imóvel locado abranja medidas sustentáveis em termos de consumo energético e de água, alinhado às diretrizes de desenvolvimento sustentável descritas na Lei 14.133/2021.
- Economia de Recursos: Minimizar custos adicionais com adaptação do imóvel pela Administração Pública, aproveitando o fato de que o imóvel já passou por reformas recentes, respeitando o princípio de economicidade da Lei.
- Alinhamento Estratégico: Alinhar a contratação ao plano estratégico da Secretaria de Saúde, conforme as orientações do inciso VII do art. 12 da Lei 14.133/2021, para garantir que a prestação de serviços de saúde seja eficiente e contínua.

II. Providências a serem adotadas

Para garantir a adequada realização da contratação e assegurar o sucesso da locação do imóvel situado na Rua Deocleciano Aragão, nº 325, destinado ao funcionamento da Secretaria de Saúde do Município de Novo Oriente, serão adotadas as seguintes providências:

- 1. Levantamento e Validação do Imóvel:
 - Realização de vistoria técnica para verificar as condições estruturais, elétricas, hidráulicas e sanitárias do imóvel.
 - Confirmação do cumprimento dos requisitos específicos de infraestrutura e localização previamente definidos.
 - Emissão de laudo técnico confirmando a adequação do imóvel para as atividades da Secretaria de Saúde.
- 2. Ajustes e Adaptações Necessárias:
 - Identificação de eventuais adaptações ou reformas necessárias para o pleno funcionamento das atividades da Secretaria de Saúde.
 - Orçamento e planejamento das adaptações/reformas, caso sejam necessárias, incluindo prazos, custos e responsáveis pela execução.
- 3. Procedimentos de Contratação:
 - Elaboração de minuta do contrato de locação, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021.
 - Verificação de eventuais exigências legais específicas para a contratação por inexigibilidade, conforme o Art. 74, V da Lei nº 14.133/2021.
 - Revisão e aprovação da minuta do contrato pela assessoria jurídica do município.
 - Submissão do contrato à autoridade competente para assinatura.
- 4. Capacitação dos Servidores:
 - Capacitação dos servidores responsáveis pela fiscalização e gestão contratual para assegurar a correta execução e cumprimento das cláusulas contratuais.
 - Treinamento sobre os procedimentos que deverão ser adotados para o monitoramento e acompanhamento do cumprimento do contrato.
- 5. Monitoramento e Avaliação:
 - Definição de um plano de monitoramento periódico das condições do imóvel durante o período de locação.
 - Criação de um sistema de registro e avaliação de eventuais problemas ou necessidades de manutenção durante a vigência do contrato.
 - Relatórios periódicos de avaliação para assegurar que o imóvel continue



atendendo às necessidades da Secretaria de Saúde.

- 6. Comunicação com Fornecedores e Parte Interessada:
 - Manter comunicação constante com o locador do imóvel para rápida resolução de quaisquer problemas que possam surgir.
 - Participação das partes interessadas na avaliação contínua da adequação do imóvel para eventuais ajustes à demanda estabelecida pela Secretaria de Saúde.

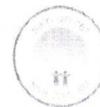
12. Justificativa para adoção do registro de preços

Considerando as disposições da Lei nº 14.133/2021 e a análise detalhada da presente contratação, justificamos a não adoção do sistema de registro de preços pelos seguintes motivos:

- **Natureza Singular da Contratação:** A locação de um imóvel específico destinado ao funcionamento da Secretaria de Saúde do Município de Novo Oriente/CE possui características únicas, como a necessidade de localização específica (Rua Deocleciano Aragão, nº 325, centro) e infraestrutura adequada. Essas especificidades não se enquadram na modalidade de contratações que se beneficiariam com a adoção do sistema de registro de preços.
- **Inexistência de Demanda Repetitiva:** Conforme indicado no §4º do art. 23 da Lei nº 14.133/2021, o registro de preços é mais adequado para situações em que há demanda contínua e repetitiva de bens ou serviços, o que não é o caso para a locação de um imóvel específico, cuja necessidade é pontual e se restringe àquele determinado local.
- **Eficiência e Efetividade:** A utilização do mecanismo de registro de preços para essa contratação específica não traria ganhos de economia de escala ou maior eficiência administrativa. Pelo contrário, poderia atrasar o processo de contratação, impactando negativamente na continuidade das operações da Secretaria de Saúde, essencial para a prestação de serviços à população.
- **Ausência de Alternativas para Registro de Preços:** A contratação do imóvel específico é direcionada e não há múltiplos fornecedores ou locais alternativos que possam ser agrupados em um sistema de registro de preços. Essa particularidade inviabiliza a aplicação do registro de preços conforme estabelecido no art. 82 da Lei nº 14.133/2021.
- **Critérios de Seleção e Igualdade:** A inexigibilidade de licitação, conforme art. 74, V da Lei nº 14.133/2021, é utilizada aqui justamente pelos critérios objetivos e a especificidade do imóvel necessário. Adotar o registro de preços não atenderia este critério de seleção de proposta mais vantajosa nem os objetivos de economicidade e eficiência previstos no art. 5º da mesma Lei.

Portanto, a análise técnica conduzida conclui que a adoção do sistema de registro de preços não se mostra adequada para a contratação da locação do imóvel objeto deste processo, sendo preferível a modalidade de inexigibilidade conforme fundamentação legal apresentada.

13. Da vedação da participação de empresas na forma de consórcio



A vedação à participação de empresas na forma de consórcio no presente processo administrativo de contratação para locação de imóvel situa-se em conformidade com a jurisprudência estabelecida pela Lei nº 14.133/2021. A Lei de Licitações, conforme detalhado em seus dispositivos, orienta-se pelo princípio da eficiência e economicidade, visando sempre o interesse público. É importante posicionar-se contra a participação de consórcios pelas seguintes razões:

1. Natureza do Objeto:

A locação de imóveis é uma atividade que, por sua natureza, não demanda a formação de consórcios. Empresas especializadas em administração de imóveis têm capacidade técnica e financeira para atender os requisitos do contrato individualmente, eliminando a necessidade de união de empresas.

2. Complexidade do Processo:

O aumento na complexidade do processo gerado pela necessidade de habilitação e fiscalização de vários consorciados pode comprometer a celeridade e segurança jurídica da licitação, indo de encontro aos princípios de eficiência e economicidade destacados no Art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

3. Evitar Conflitos e Responsabilidades:

A participação de consórcios pode gerar desafios adicionais em termos de responsabilidade solidária. Cada consorciado seria solidariamente responsável pela execução do contrato, aumentando o risco de conflitos e dificultando a gestão contratual, conforme a segregação de funções estabelecida no Art. 7º da Lei nº 14.133/2021.

4. Competição e Competitividade:

Ao permitir consórcios, pode-se limitar a competitividade do certame, uma vez que grandes grupos poderiam monopolizar a locação do imóvel, contrariando o princípio da competitividade e isonomia conforme disposto no Art. 11, II da Lei nº 14.133/2021.

Portanto, com base nas jurisprudências e fundamentos legais fornecidos pela Lei nº 14.133/2021, é recomendada a vedação da participação de empresas na forma de consórcio neste processo licitatório. Tal vedação assegura que o processo de contratação seja conduzido de maneira mais simples, eficiente e em linha com os princípios legais estabelecidos.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Conforme a Lei 14.133/2021, a Administração Pública deve observar, no processo licitatório, o desenvolvimento nacional sustentável e a eficiência no uso dos recursos (Artigo 5º, princípios da lei). A locação do imóvel situado na Rua Deocleciano Aragão, nº 325, centro, destinado ao funcionamento da Secretaria de Saúde do Município de Novo Oriente, CE, deve levar em consideração os possíveis impactos ambientais e implementar medidas mitigadoras adequadas. A seguir, detalha-se o levantamento dos possíveis impactos e as medidas mitigadoras necessárias para a referida contratação:



• **Impactos Ambientais:**

- **Consumo energético:** A utilização contínua do imóvel para atividades administrativas pode gerar um aumento significativo no consumo de energia elétrica.
- **Geração de resíduos:** A atividade da Secretaria de Saúde implica na geração de resíduos sólidos e líquidos, incluindo resíduos orgânicos, recicláveis e resíduos hospitalares.
- **Uso de recursos hídricos:** O aumento no uso do imóvel acarretará em um maior consumo de água.
- **Impacto na vizinhança:** A movimentação diária pode causar impactos sonoros e de tráfego na região.

• **Medidas Mitigadoras:**

- **Eficiência energética:** Implementação de sistemas de iluminação LED e sensores de presença em áreas comuns para reduzir o consumo de energia. Verificação da eficiência dos aparelhos de ar-condicionado e incentivo ao uso de ventilação natural.
- **Gestão de resíduos:** Criação de um plano de gestão de resíduos sólidos, com a segregação dos resíduos em categorias (recicláveis, orgânicos e perigosos) e a implementação de um sistema adequado de coleta e destinação final, preferencialmente alinhado com os serviços públicos locais de coleta seletiva.
- **Uso consciente da água:** Instalação de dispositivos de controle de consumo de água, como torneiras e descargas de baixo fluxo, além de campanhas internas de conscientização sobre o uso racional da água.
- **Controle de impactos na vizinhança:** Adoção de medidas de controle sonoro e de tráfego, como um plano de logística de transporte que minimize os impactos negativos na vizinhança e a utilização de barreiras acústicas quando necessário.

Essa análise visa assegurar que a locação do imóvel esteja em conformidade com os princípios estabelecidos na Lei 14.133/2021, promovendo uma contratação responsável e sustentável, considerando todos os aspectos de desenvolvimento econômico, social e ambiental.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após análise detalhada dos requisitos da contratação, das condições do mercado e da necessidade pública envolvida, emitimos um posicionamento conclusivo favorável à contratação da empresa para locação do imóvel situado na Rua Deocleciano Aragão, nº 325, centro, destinado ao funcionamento da Secretaria de Saúde do Município de Novo Oriente, CE.

Conforme prescreve a Lei 14.133/2021, especialmente nos artigos que tratam do planejamento e da avaliação da viabilidade técnica e econômica das contratações públicas, fundamenta-se este posicionamento nos seguintes pontos:

- **Alinhamento com o Interesse Público:** A contratação atende diretamente à necessidade de provisão de serviços de saúde à população, configurando-se como



uma medida de interesse público, conforme o disposto no art. 18, §1º, I da Lei 14.133/2021.

- **Adequação e Eficiência:** A escolha deste imóvel específico foi realizada após um levantamento de mercado e consulta a outras alternativas, concluindo-se que o imóvel localizado na Rua Deocleciano Aragão, nº 325 atende todos os requisitos técnicos e de infraestrutura necessários ao bom funcionamento da Secretaria de Saúde, como previsto no art. 18, §1º, V e VII da Lei 14.133/2021.
- **Economicidade:** A estimativa de custos, incluindo aluguel e manutenção, revela-se economicamente vantajosa para a administração municipal. O valor referente ao aluguel mensal, no montante de R\$ 5.500,00, encontra-se dentro dos parâmetros de mercado, conforme orienta o art. 23, caput, da Lei 14.133/2021.
- **Planejamento e Transparência:** Este processo está alinhado com o plano de contratações anual e obedece aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência previstos no art. 5º da Lei 14.133/2021. A contratação foi tratada com a devida transparência e segue rigorosamente as normas estabelecidas.
- **Razoabilidade:** A necessidade de um espaço adequado para a efetivação dos serviços de saúde justifica a contratação do imóvel. Além disso, o imóvel já passou por reformas recentes, o que minimiza os custos futuros com adaptações, reforçando a razoabilidade da decisão, conforme o art. 18, §1º, VI da Lei 14.133/2021.

Diante do exposto, a contratação da empresa para locação do imóvel situado na Rua Deocleciano Aragão, nº 325, centro, para o funcionamento da Secretaria de Saúde de Novo Oriente, CE, mostra-se viável e razoável, atendendo aos critérios estabelecidos pela Lei 14.133/2021 e encontrando-se em perfeita consonância com os princípios de economicidade e eficiência na administração pública.

Novo Oriente / CE, 24 de julho de 2024

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Daigela Vieira Araújo Galvão

PRESIDENTE