



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

Prospecção de análise e levantamento junto ao Município de Engenho Velho/RS, com a finalidade de identificar imóvel urbano, não residencial, disponível para locação tradicional, que atenda aos requisitos técnicos mínimos estabelecidos neste Edital, visando à futura instalação do Centro de Saúde Municipal. A seleção será realizada mediante coleta e análise de propostas técnicas apresentadas pelos interessados.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE (INCISO I DO § 1º DO ART. 18 DA LEI 14.133/2021).

2.1 Justificativa da necessidade da contratação:

A presente prospecção de mercado justifica-se pela necessidade de viabilizar, em caráter provisório a instalação do Centro de Saúde Municipal em espaço físico adequado, localizado em área urbana do Município de Engenho Velho/RS, a fim de garantir a continuidade e a melhoria na prestação dos serviços públicos de saúde à população local. Considerando que o Município não dispõe atualmente de imóvel próprio que atenda integralmente às condições técnicas, estruturais e logísticas necessárias para a operação dos serviços de saúde, torna-se indispensável a busca por imóvel que possua características mínimas de adequação, tais como acessibilidade, infraestrutura sanitária e elétrica compatível, localização estratégica e possibilidade de adaptação às normas sanitárias e regulatórias vigentes.

A coleta de propostas técnicas visa assegurar a escolha mais vantajosa para a Administração Pública, em observância aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público, permitindo a análise comparativa entre os imóveis disponíveis no mercado local. Ressalta-se, ainda, que a medida está em consonância com os dispositivos legais aplicáveis, especialmente os princípios da legalidade, publicidade e transparência que regem a gestão patrimonial e contratual no âmbito da Administração Pública.

Assim, a presente iniciativa busca garantir a adequada instalação e funcionamento do Centro de Saúde, assegurando condições dignas de atendimento à população e de trabalho aos profissionais da área da saúde, contribuindo para o fortalecimento da rede municipal de atenção básica.

3. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL (INCISO VII DO ART. 12 E INCISO II DO § 1º DO ART. 18 DA LEI 14.133/21).

O Plano de Contratação Anual - PCA é um instrumento gerencial que permite especificar o detalhamento das ações em termos de serviços, responsáveis, prazos, tarefas, insumos e custos necessários para a entrega das metas físicas anuais, compondo os programas de trabalho da Lei Orçamentária Anual (LOA. O Município de Engenho Velho está em vias de elaboração do PCA de 2025.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (INCISO III DO § 1º DO ART. 18 DA LEI 14.133/2021).

LOCALIZAÇÃO:

a) O imóvel deverá estar situado em área urbana central do Município de Engenho Velho/RS, preferencialmente em via plana, pavimentada, não sujeita a alagamentos e atendida por serviços essenciais de infraestrutura urbana, tais como iluminação pública,



coleta de lixo, transporte público e demais equipamentos urbanos que favoreçam o acesso da população.

b) O imóvel deverá apresentar, **no momento da proposta**, condições adequadas ou viabilidade de adaptação para atender às exigências legais, técnicas e operacionais necessárias ao funcionamento de unidade de saúde.

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO IMÓVEL

a) O imóvel ofertado deverá possuir área construída total entre aproximadamente 100m² e 200m² em alvenaria, atendendo, no mínimo, aos seguintes requisitos:

b) Estar integralmente adequado, ou apresentar possibilidade comprovada de adequação, às normas de acessibilidade vigentes, em especial à NBR 9050/2020;

c) Dispor de área de recepção e circulação interna compatível com o porte do serviço, contemplando dimensões adequadas à acessibilidade e ao fluxo de pacientes e profissionais.

d) O contrato de locação terá vigência inicial de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, observados os limites legais, até o prazo máximo de 60 (sessenta) meses, nos termos do art. 106 da Lei Federal nº 14.133/2021.

4.1. São obrigações do CONTRATANTE:

a) Autorizar formalmente o início da utilização do imóvel objeto do contrato, após a comprovação do atendimento às condições técnicas e legais estabelecidas.

b) Acompanhar, fiscalizar e supervisionar a execução do contrato por meio de servidores ou agentes públicos designados como Gestor e Fiscal do Contrato, assegurando o cumprimento das cláusulas contratuais.

c) Comunicar imediatamente à Contratada qualquer irregularidade, anormalidade ou descumprimento verificado durante a execução do contrato, a fim de que sejam adotadas, em prazo oportuno, as medidas corretivas cabíveis.

d) Efetuar os pagamentos devidos à Contratada, conforme os valores e prazos estipulados no contrato, mediante apresentação dos documentos fiscais e comprovação da regular execução do objeto contratual.

4.2. São obrigações da CONTRATADA:

a) Disponibilizar o imóvel locado em perfeitas condições de uso, conforme vistoria técnica prévia realizada por equipe designada pela Administração, garantindo a continuidade dos serviços públicos prestados pela Secretaria Municipal de Saúde durante toda a vigência contratual.

b) Manter o imóvel em condições adequadas de habitabilidade, segurança e funcionalidade, responsabilizando-se integralmente pelos reparos estruturais, de cobertura, rede elétrica, hidráulica e sanitária, sempre que decorrentes do desgaste natural, vícios ocultos ou defeitos de construção.

c) Assegurar a posse pacífica e ininterrupta do imóvel durante toda a vigência do contrato, abstendo-se de praticar quaisquer atos que impeçam, perturbem ou dificultem o uso regular do imóvel pela Administração Pública e pelos órgãos públicos a que se destina.

d) Não realizar modificações estruturais no imóvel locado sem prévia autorização por escrito da contratante, sob pena de rescisão contratual e demais sanções legais cabíveis.

e) Apresentar, sempre que solicitado pela Administração, documentação atualizada que comprove a regularidade da propriedade do imóvel, bem como a inexistência de ônus,



gravames ou restrições que possam comprometer a validade ou a execução do contrato de locação.

f) Permitir o acesso de servidores, agentes ou representantes designados pela Administração Pública, bem como órgãos de controle e fiscalização, ao imóvel locado, para fins de inspeção, vistoria técnica ou apuração de eventuais necessidades de manutenção e conservação.

g) Comunicar imediatamente à contratante qualquer fato ou condição que possa interferir no uso regular do imóvel, inclusive situações emergenciais que demandem providências conjuntas

O locador deverá acostar os seguintes documentos de HABILITAÇÃO:

SE O LOCADOR FOR PESSOA FÍSICA:

- a) Cópia autenticada do CPF e RG do proprietário do imóvel;
- b) Certidão Judicial Criminal negativa do proprietário;
- c) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- d) Certidão Negativa de Débitos Estaduais;
- e) Certidão Negativa de Débitos Municipais do local do imóvel;
- f) Prova de propriedade do imóvel:
 - 1. Matrícula atualizada do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis (cópia autenticada);
 - 2. Certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel (ex.: IPTU);
 - 3. Relatório de cadastro do imóvel junto ao Município;
 - 4. Certidão negativa de débitos junto às concessionárias de serviços públicos (água e energia elétrica), com apresentação da última fatura quitada;
- g) Proposta de locação do imóvel, sem rasuras, emendas ou entrelinhas, com validade mínima de 60 (sessenta) dias, devidamente assinada pelo proprietário;

SE O LOCADOR FOR PESSOA JURÍDICA:

- a) Cópia autenticada do Contrato Social ou Estatuto atualizado, bem como eventuais alterações, e documento que comprove os poderes do signatário;
- b) Cópia autenticada do CPF e RG do representante legal;
- c) Certidão Judicial Criminal negativa do representante legal;
- d) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- e) Certidão Negativa de Débitos Estaduais;
- f) Certidão Negativa de Débitos Municipais do local do imóvel;
- g) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
- h) Certificado de Regularidade do FGTS (CRF);
- i) Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS (CND Previdenciária);
- j) Prova de propriedade do imóvel:
 - 1. Matrícula atualizada do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis (cópia autenticada);
 - 2. Certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel (ex.: IPTU);
 - 3. Relatório de cadastro do imóvel junto ao Município;
 - 4. Certidão negativa de débitos junto às concessionárias de serviços públicos (água e energia elétrica), com apresentação da última fatura quitada;
- k) Proposta de locação do imóvel, sem rasuras, emendas ou entrelinhas, com validade mínima de 60 (sessenta) dias, devidamente assinada pelo representante legal;



l) Declarações:

- 1.** De que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo como aprendiz, nos termos do art. 7º, XXXIII, da Constituição Federal;
- 2.** De que cumpre a legislação referente à reserva de cargos para pessoas com deficiência e reabilitados da Previdência Social.

m) Caso o imóvel esteja sob administração de terceiros (imobiliária ou administrador): contrato de prestação de serviços entre o proprietário e a administradora.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES (inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

Os quantitativos estimados para a contratação pretendida segue abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	QUANT.
1	Prospecção de análise e levantamento junto ao Município de Engenho Velho/RS, com a finalidade de identificar imóvel urbano, não residencial, disponível para locação tradicional, que atenda aos requisitos técnicos mínimos estabelecidos neste Edital, visando à futura instalação do Centro de Saúde Municipal. A seleção será realizada mediante coleta e análise de propostas técnicas apresentadas pelos interessados.	12 mês

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO (inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

Com o objetivo de embasar a razoabilidade do valor a ser praticado na futura contratação, foi realizado levantamento exploratório de mercado junto ao setor imobiliário local, com a coleta de informações referentes a imóveis não residenciais disponíveis para locação no Município de Engenho Velho/RS. A pesquisa considerou parâmetros aproximados de metragem, localização urbana e destinação institucional, observando a realidade de um município de pequeno porte.

As informações obtidas indicam que os valores médios de locação para imóveis com características compatíveis ao uso pretendido apresentam variações dentro de uma faixa considerada aceitável pela Administração Pública, especialmente quando situados na região central da cidade e dotados de infraestrutura básica.

Ainda que o imóvel definitivo a ser locado dependa da análise técnica das propostas recebidas, o levantamento prévio permite concluir que há oferta local com potencial de atender às necessidades da Administração, dentro de patamares economicamente viáveis. Tal prospecção inicial reforça a observância ao princípio da economicidade e à busca pela vantajosidade na futura contratação.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

Solução 1: Adaptação do imóvel público atualmente disponível

A primeira alternativa considerada seria a readequação de imóvel público existente no Município. No entanto, verificou-se que os espaços atualmente disponíveis não atendem aos requisitos mínimos de infraestrutura, acessibilidade, localização e metragem necessária ao funcionamento de uma unidade de saúde com estrutura adequada. Além disso, as reformas demandariam investimento significativo em obras civis, instalações e adequações técnicas, além de eventual interrupção de atividades administrativas ou



pedagógicas nos espaços atualmente ocupados. Diante disso, essa solução se revela antieconômica e tecnicamente inviável, tanto em termos de custo-benefício quanto de tempo de execução.

Solução 2: Aquisição de novo imóvel

A segunda possibilidade analisada foi a aquisição definitiva de imóvel urbano pelo Município. Embora essa alternativa represente um investimento patrimonial, a sua viabilidade está condicionada à disponibilidade orçamentária e à existência de imóvel com localização e estrutura adequadas. Além do elevado custo inicial, o processo de aquisição requer avaliação prévia, regularidade documental, processo licitatório (ou eventual desapropriação), além de tempo significativo até a efetiva posse e possível adaptação do espaço. Em razão dessas limitações práticas e financeiras, esta solução não se mostra adequada para atendimento célere e eficiente da demanda atual.

Solução 3: Locação de imóvel urbano não residencial

A locação de imóvel urbano é, dentre as alternativas, a que melhor concilia viabilidade técnica, celeridade na implementação e economicidade. A depender das propostas apresentadas, há possibilidade concreta de identificar imóvel pronto ou com necessidade mínima de adequações, situado em região central e com acesso facilitado à população. Além disso, o contrato de locação oferece flexibilidade à Administração, possibilitando a adaptação a novas estratégias de gestão de saúde pública no futuro, sem comprometer o equilíbrio financeiro do ente público. Assim, essa alternativa se apresenta como a solução mais vantajosa e compatível com os princípios da razoabilidade, eficiência e interesse público.

Dentre as alternativas analisadas, a **locação de imóvel urbano não residencial** revela-se a solução mais adequada para atender, de forma célere, eficiente e econômica, à necessidade de instalação do Centro de Saúde Municipal. Essa modalidade permite à Administração identificar imóvel já existente no mercado local, com estrutura compatível ou passível de adequações simples, evitando altos custos com obras ou aquisição patrimonial. Além disso, a locação proporciona maior flexibilidade contratual e agilidade na implementação do serviço público, aspectos especialmente relevantes diante da urgência e da limitação orçamentária enfrentada por municípios de pequeno porte como Engenho Velho. Assim, a opção pela locação assegura o equilíbrio entre economicidade, interesse público e viabilidade técnica.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO (inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

No que tange à presente contratação, observa-se que não há possibilidade de parcelamento da solução, uma vez que se trata da busca por um único imóvel não residencial urbano, que atenda de forma integral às exigências mínimas estabelecidas para a instalação do Centro de Saúde Municipal. A necessidade administrativa demanda a disponibilização de um espaço físico coeso, funcional e contínuo, cujas instalações estejam centralizadas em um mesmo endereço, de forma a garantir a adequada prestação dos serviços de saúde, a fluidez das atividades internas e a acessibilidade ao público. Assim, o objeto da contratação caracteriza-se como indivisível em sua essência, o que inviabiliza a adoção de fracionamento ou contratação por partes, nos termos do art. 40 da Lei nº 14.133/2021. Ressalta-se, portanto, que a contratação integral do imóvel é medida necessária e compatível com o interesse público, resguardando a economicidade e a eficiência do serviço a ser prestado.



9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

Pretende-se atender as demandas da Prefeitura Municipal de Engenho Velho, conforme informado no item 01 deste ETP.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO (inciso X do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

Ademais, para que a pretendida contratação tenha sucesso, é preciso que outras etapas sejam concluídas, quais sejam:

- a) realização de certificação de disponibilidade orçamentária;
- b) elaboração de minuta do contrato;
- c) encaminhamento do processo para análise jurídica;
- d) análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, mediante Nota Técnica com os ajustes indicados;
- e) publicação e divulgação;
- f) realização de empenho; e
- g) assinatura e publicação do contrato.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES (inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

Não há contratações que guardam relação/afinidade com o objeto da contratação pretendida.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS (inciso XII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

Considerando a natureza do objeto, a contratação em questão não causa nenhum impacto ambiental durante a execução dos serviços contratados.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO (inciso XIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

Com base neste Estudo Técnico Preliminar, entendemos que a contratação é viável, com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, pelo que declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

Engenho Velho/RS, em 20 de agosto de 2025.

Maristela Beluzzo Trombetta
Secretária De Saúde, Saneamento e Vigilância