



**PREFEITURA  
DE NITERÓI**

**FUNDAÇÃO  
MUNICIPAL  
DE SAÚDE**

# **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

## **Locação de Imóvel para funcionamento da Unidade Básica de Saúde da Engenhoca**

**Versão 5.0**

**Data de Elaboração: 25/09/2024**



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021  
LOCAÇÃO DE IMÓVEL – INEXIGIBILIDADE

(Processo Administrativo nº 9900039208/2023)

### Histórico de Revisões

Data	Versão	Descrição	Autor
20/06/2024	1.0	Finalização da primeira versão	Equipe de Planejamento
18/07/2024	2.0	Finalização da segunda versão	Equipe de Planejamento
12/08/2024	3.0	Finalização da terceira versão	Equipe de Planejamento
17/09/2024	4.0	Finalização da quarta versão	Equipe de Planejamento
25/09/2024	5.0	Finalização da quinta versão	Equipe de Planejamento

## SUMÁRIO

SUMÁRIO .....	2
1. INTRODUÇÃO .....	4
2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO .....	4
3. SETOR REQUISITANTE .....	5
4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO .....	5
4.2. Requisitos de Negócio da Solução .....	5
4.2.10. Sustentabilidade .....	6
4.2.10.2. Subcontratação .....	7
4.2.10.3. Garantia da contratação .....	7
4.2.10.4. Vistoria .....	7
4.2.11. Requisitos Legais da Solução .....	7
4.2.12. Requisitos Gerais da Solução .....	8
5. LEVANTAMENTO DE MERCADO .....	8
5.1. Avaliação Comparativa .....	8
5.2. Análises de Contratações Anteriores pelos Órgãos e Entidades no Âmbito do Município de Niterói .....	8
5.3. Análises de Contratações Similares Implementadas por Outros Órgãos Públicos .....	9
5.4. Análises das Soluções Disponíveis no Mercado .....	10
5.5. Solução 1 – Aquisição de Imóvel .....	10
5.6. Solução 2 – Cessão de Imóvel Público .....	11
5.7. Solução 3 – Contratação de empresa especializada para implantação de uma Unidade Básica de	



Saúde 12	
5.8.	Solução 4 – Locação de Imóvel ..... 13
5.9.	Soluções Inviáveis ..... 14
5.11.	Custo Total Projetado para Cada Solução Viável ..... 14
5.14.	Escolha do Objeto da Contratação ..... 15
6.	DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO ..... 16
6.3.	Quadro Resumo de Detalhamento do Objeto ..... 16
7.	ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS ..... 18
7.1.	Definição do método para a estimativa das quantidades: ..... 18
8.	ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO ..... 18
9.	JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO ..... 18
10.	CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES ..... 19
11.	DEMONSTRAÇÃO DO ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO ..... 20
11.4.	Plano de Contratações Anual (PCA) ..... 20
11.5.	Referência a Outros Instrumentos de Planejamento ..... 21
12.	DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS ..... 22
13.	<b>PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO</b> ..... 22
14.	SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL ..... 22
15.	DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO ..... 23



## 1. INTRODUÇÃO

1.1. O presente **Estudo Técnico Preliminar - ETP** reúne o conjunto de informações indicativas e as condições preliminares exigíveis para o serviço de locação de espaço físico com dimensões, estrutura e localização suficientes, para instalação da Unidade Básica de Saúde da Engenhoca - UBS, vinculada à Fundação Municipal de Saúde de Niterói (FMS).

1.2. O **ETP** ora apresentado constitui a primeira etapa do Planejamento da Contratação, regido e tendo por base a Lei Federal 14.133/2021 e demais legislações pertinentes buscando estabelecer as melhores e mais vantajosas condições de aquisições para atendimento das demandas necessárias ao adequado funcionamento.

## 2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Fundação Municipal de Saúde de Niterói, através da Vice-Presidência de Atenção Coletiva, Ambulatorial e da Família (VIPACAF), pretende encontrar um imóvel com dimensões, estrutura e localização suficientes, para instalação da Unidade Básica de Saúde da Engenhoca, vinculada à Fundação Municipal de Saúde de Niterói (FMS), visando a oferta de serviços público de saúde à população residente naquela região e adjacências.

2.2. A saúde é um direito fundamental do ser humano, devendo o Estado prover as condições indispensáveis ao seu pleno exercício. O dever do Estado de garantir a saúde consiste na formulação e execução de políticas econômicas e sociais que visem à redução de riscos de doenças e de outros agravos e no estabelecimento de condições que assegurem acesso universal e igualitário às ações e aos serviços para a sua promoção, proteção e recuperação.

2.3. A FMS, pessoa jurídica de direito público, teve sua criação autorizada pela Lei Municipal n.º 718/1988, destinada a implementar o Sistema Unificado e Descentralizado de Saúde (SUDS), no sentido da efetiva municipalização das ações de saúde, desenvolvidas no Município. Possui como principais objetivos: (i) prestar atenção à saúde em todos os níveis de forma universalizada, com garantia de acesso igualitário e gratuito à população do Município de Niterói; (ii) administrar e exercer o controle operacional das Unidades de Saúde do Município e de outros órgãos públicos que vierem a ser municipalizados; (iii) operacionalizar e executar a Política Municipal de Saúde em consonância com os princípios e diretrizes do Sistema Único de Saúde (SUS).

2.4. A presente demanda se justifica pela necessidade dar continuidade nos serviços prestados aos cidadãos do bairro da Engenhoca e adjacências, oferecendo um atendimento humanizado na área da saúde pública, provendo uma rede de serviços de fácil acesso, com acolhimento e atenção adequada.

2.5. A Unidade Básica de Saúde da Engenhoca, segundo dados do último Censo Demográfico 2010 e baseado em um estimativa populacional, atinge uma população de 10.034 pessoas, sendo um equipamento de suma importância na região.

2.6. Hoje a referida Unidade de Saúde encontra-se abrigada em um imóvel locado, sito à Rua Vereador José Vicente Sobrinho, nº 724 – Engenhoca, Niterói, objeto de ação judicial, onde não há cobertura contratual vigente com a Fundação Municipal de Saúde, fazendo-se necessária a adoção de medidas para a sua regularização, viabilizando o funcionamento da referida UBS.



2.7. As UBS estão direcionadas para resolver grande parte dos problemas de saúde apresentados pela população e, em geral, essas ações são desenvolvidas em serviços de saúde ambulatoriais não especializados, organizados para ofertar ações de promoção, prevenção e recuperação da saúde. As ações de UBS são frequentemente reconhecidas como a base para a organização racional da oferta dos serviços no sistema de saúde e são o primeiro ponto para o acesso aos demais níveis assistenciais. Desta forma as UBS devem estar disponíveis para uma população definida territorialmente, ser dotados de ações de medicina curativa e preventiva, ter protagonismo dos médicos generalistas e da enfermagem, e contar com apoio de centros de saúde secundários com especialistas. As UBS devem estar de compatíveis com o grau de complexidade dos serviços ofertados à população.

2.8. A falta de imóvel para acomodar a UBS da Engenhoca resultará em prejuízo para à população da região niteroiense, do bairro da Engenhoca e suas adjacências, devido à interrupção nas ações de saúde ofertadas atualmente. Essa interrupção vai ter um impacto mais significativo na parcela da população mais vulnerável, trazendo o risco de aumentar o número de doenças e de outros agravos. É possível que ocasione na superlotação de outras UBS devido a procura da população em consequência à falta de atendimento na região. Também impactará no cumprimento das estratégias e políticas de saúde do Município de Niterói.

### 3. SETOR REQUISITANTE

3.1. Fundação Municipal de Saúde de Niterói, através da Vice-Presidência de Atenção Coletiva, Ambulatorial e da Família (VIPACAF)

### 4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Visando manter os níveis desta contratação dentro dos padrões adequados, verifica-se a necessidade de estabelecer, no mínimo, as seguintes exigências:

#### 4.2. Requisitos de Negócio da Solução

4.2.1. Os requisitos do negócio são os objetivos que deverão ser atingidos com a contratação, bem como os principais pontos do problema que precisam ser resolvidos;

4.2.2. A solução deve ser capaz de dar continuidade às estratégias e políticas de saúde do Município de Niterói vigentes;

4.2.3. É necessário que o imóvel esteja livre e desembaraçado, visando os desdobramentos necessários, para que a sua ocupação ocorra de forma imediata;

4.2.4. Manter, de forma eficaz, as práticas de saúde realizadas pelas equipes de saúde junto à comunidade do bairro da Engenhoca, prevenindo a interrupção do serviço, garantindo o acolhimento das demandas espontâneas e o atendimento das necessidades da população local;

4.2.5. É necessário que o imóvel esteja situado no bairro da Engenhoca, na cidade de Niterói, localizado em via de fácil acesso, com disponibilidade de transporte coletivo para vários pontos da cidade em razão do público alvo, mas afastado de potenciais riscos, como usinas de energia, refinarias,



aeroportos, áreas com tráfego intenso e locais suscetíveis a inundações;

4.2.6. Atualmente a Unidade Básica de Saúde da Engenhoca está funcionando à plena capacidade operacional, instalada em um imóvel locado, sito à Rua Vereador José Vicente Sobrinho, nº 724 – Engenhoca, Niterói, devendo a solução ser capaz de dar continuidade à prestação dos serviços básicos de saúde ofertados à população niteroiense residente no bairro da Engenho e adjacências, afastando a possibilidade de interrupção na prestação dos serviços básicos de saúde ofertados atualmente;

4.2.7. Considerando os serviços desempenhados atualmente, a população esperada de servidores e usuários do serviço público que frequentam e frequentarão o imóvel e o Laudo de Vistoria do Imóvel, onde se encontra instalada a UBS da Engenhoca, se faz necessário que o imóvel possua as características e/ou tenha espaço físico suficiente comportar os profissionais de saúde e administrativos envolvidos nas atividades desenvolvidas pela referida Unidade Básica de Saúde, os equipamentos e mobiliários existentes, imprescindíveis para o adequado funcionamento da UBS, e para receber adequadamente as pessoas que fazem uso dos serviços básicos de saúde, priorizando o fator ambiental;

4.2.8. Garantir que o espaço esteja em conformidade com as normas de segurança e prevenção à incêndios vigentes, de acordo com as normas estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros, sendo obrigatória a validade do laudo emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar do Rio de Janeiro (CBMERJ);

4.2.9. Solução para a atual falta de cobertura contratual para a locação do imóvel onde se encontra instalada e em funcionamento a UBS da Engenhoca.

#### 4.2.10. **Sustentabilidade**

4.2.10.1.1. A contratada deverá cumprir as orientações da Instrução Normativa nº 01 de 19 de janeiro de 2010, que dispõe sobre aos critérios de Sustentabilidade Ambiental, no que couber.

4.2.10.1.2. Serão incluídas como obrigação da contratada critérios e práticas de sustentabilidade a serem veiculados como especificação técnica do objeto, se for o caso (Instrução Normativa nº 01 de 19 de janeiro de 2010):

4.2.10.1.3. A contratada deve comprovar o correto dimensionamento e perfeito funcionamento do sistema elétrico e hidrossanitário, por meio de laudo técnico.

4.2.10.1.4. Em relação às locações de imóveis, é necessário que sejam cumpridos os critérios de sustentabilidade e acessibilidade, garantindo assim o direito de locomoção para pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.

4.2.10.1.5. Em conformidade com a Resolução CNJ n.º 400/2021, Art. 21, nas edificações alugadas, será observada a eficiência energética, o uso racional de água, a eficácia e segurança dos produtos utilizados na limpeza e conservação dos ambientes. Também será considerada a eficácia e eficiência nos serviços de mobilidade, vigilância e outros serviços de apoio à atividade jurisdicional, levando em conta a relação custo/benefício da contratação. Por fim, será promovido o consumo consciente e racional de bens materiais.



4.2.10.1.6. 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.

#### **4.2.10.2. Subcontratação**

4.2.10.2.1. Tendo em vista o problema a ser solucionado, apresentado neste estudo, não se vislumbra solução que seja vantajosa para a Administração e permita subcontratação.

#### **4.2.10.3. Garantia da contratação**

4.2.10.3.1. Pretendendo a administração encontrar um imóvel, do qual intenciona obter a posse para atender a problemática que deve ser sanada pela solução apontada neste estudo, entende-se por dispensável a garantia contratual prevista no art. 96 da Lei Federal nº 14.133 de 2021, tendo em vista que a posse do imóvel, por si só, constituirá na realização do objeto visando a instalação da UBS da Engenhoca.

#### **4.2.10.4. Vistoria**

4.2.10.4.1. Foi realizada vistoria no imóvel situado à Rua Vereador José Vicente Sobrinho, nº 724 – Engenhoca, Niterói/RJ, ocasião em que foi emitido um Laudo de Avaliação de Imóvel, da Comissão de Avaliação da Secretaria Municipal de Urbanismo (peça nº 23) acostada ao PA nº 9900039208/2023, ademais, o imóvel encontra-se ocupado pela FMS, onde funciona atualmente a UBS da Engenhoca, sendo desnecessário a realização de nova vistoria.

#### **4.2.11. Requisitos Legais da Solução**

4.2.11.1. A solução adotada neste documento deve se orientar e respeitar as seguintes normatizações:

4.2.11.2. Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

4.2.11.3. Lei Federal nº 14.133/2021, que trata das normas gerais sobre licitações e contratos administrativos;

4.2.11.4. Decreto Municipal nº 14.730/2023, especialmente quanto ao que dispõem os artigos 30 a 33 e artigos 161 a 168;

4.2.11.5. Lei Complementar nº 123/2006, que estabelece normas gerais relativas ao tratamento diferenciado e favorecido a ser dispensado às microempresas e empresas de pequeno porte atualizada;

4.2.11.6. Resolução-RDC nº 50, de 21 de fevereiro de 2002, dispõe sobre o Regulamento Técnico para planejamento, programação, elaboração e avaliação de projetos físicos de estabelecimentos assistenciais de saúde;



4.2.11.7. Manual de Estrutura Física das Unidades Básicas de Saúde. Saúde da Família. Séria A. Normas e Manuais Técnicos, do Ministério da Saúde, de 2006;

4.2.11.8. NBR 9077/93 – saídas de emergência em edifícios.

#### 4.2.12. Requisitos Gerais da Solução

4.2.12.1. Também são requisitos relevantes a serem exigidos do contratado, no mínimo, os abaixo relacionados:

4.2.12.2. Aderência aos termos do instrumento convocatório da contratação e às legislações federal, estadual, municipal e normatizações relacionadas vigentes;

4.2.12.3. Combate ao trabalho infantil ilegal e ao trabalho escravo e análogo a escravo;

4.2.12.4. Adoção de requisitos que não limitem a competição e não deixe a Unidade Requisitante dependente da Contratada;

4.2.12.5. Garantia da prevalência dos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, isonomia, publicidade, probidade administrativa, julgamento objetivo e vinculação ao instrumento convocatório em todo o processo licitatório;

## 5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

### 5.1. Avaliação Comparativa

5.1.1. Foram analisadas contratações similares formalizadas por outros órgãos e entidades, por meio de consultas ao [Consulta Detalhada de Compras Públicas do Portal de Compras do Governo Federal](#) e [Portal Nacional de Contratações Públicas \(PNCP\)](#), com objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendessem às necessidades da Administração, e as que foram identificadas foram incorporadas na contratação em análise.

5.1.2. Na contratação em análise não foram identificadas situações específicas ou casos de complexidade técnica do objeto, que pudessem acarretar a realização de consulta pública para coleta de contribuições a fim de definir a solução mais adequada visando preservar a relação custo- benefício, em face dos serviços serem considerados comuns.

5.1.3. Como sugestão de preço total, foi utilizado o Laudo de Avaliação de imóvel n.º 29/2024, elaborado pela Comissão de Avaliação da Secretaria Municipal de Urbanismo de Niterói, acostado à peça n.º 23 do Processo Administrativo Eletrônico n.º 9900039208/2023, que analisou o imóvel onde encontra-se instalada a UBS da Engenhoca e imóveis similares disponíveis no mercado.

5.1.4. É importante destacar que, após uma consulta com a Coordenação de Administração do Patrimônio Imobiliário (CAPI), vinculada à Secretaria Municipal da Fazenda (SMF), fomos informados de que não existia imóvel público municipal desocupado e disponível para suprir a demanda apresentada.

### 5.2. Análises de Contratações Anteriores pelos Órgãos e Entidades no Âmbito do Município de



## Niterói

5.2.1. Foram identificadas as seguintes contratações anteriores formalizadas pelos Órgãos e Entidades do Município de Niterói para o atendimento a demandas similares à descrita neste ETP:

Processo Administrativo	Ato Administrativo	Data de Celebração
FMS – 9900016541/2023	Contrato 791/2023 – UASG 925016 LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA BASE OPERACIONAL DO SAMU	23/10/2023
FMS – 9900021448/2023	Contrato 021/2023 – UASG 925016 LOCAÇÃO DE SALAS PARA O CORHU	09/11/2023
FMS – 9900021891/2023	Contrato 023/2023 – UASG 925016 LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A POLICLÍNICA DE PIRATININGA (NOVO)	21/11/2023
FMS - 9900038552/2023	Processo (para Desapropriação de Imóvel) Desapropriação de imóvel localizado na Rua Visconde de Itaboraí nº 268, Centro, Niterói/RJ, CEP: 24030-092, para instalação da Unidade de Acolhimento Infante Juvenil - UAI	31/08/2023
FMS - 9900058989/2023	Processo para Desapropriação de Imóvel	27/11/2023
FMS – 200/8936/2008	Contrato nº 31/2009 – Locação de imóvel situado à Rua Júlio Fróes, nº 14, loja 101 e apartamento 201, Engenhoca, Niterói, RJ, para funcionamento da UBS da Engenhoca	01/12/2009

5.2.2. Também foram feitas consulta aos contratos de locação de imóvel praticados pela FMS:

Local	Valor/mês	Processo
LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA BASE OPERACIONAL DO SAMU	R\$ 27.250,00	9900016541/2023
LOCAÇÃO DE 4 SALAS NO EDIFÍCIO TOWER	R\$ 7.480,00	200/3992/2022
LOCAÇÃO DE SALAS PARA O CORHU	R\$ 10.500,00	9900021448/2023
LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O DEVIC	R\$ 22.200,00	200/7783/2019
LOCAÇÃO DE IMÓVEL COFAR, SEPAT E ALCEN	R\$ 13.500,00	200/4667/2016
LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A POLICLÍNICA DE PIRATININGA (NOVO)	R\$ 39.500,00	9900021891/2023

5.2.3. As contratações da FMS podem ser consultadas no E-Ciga.

5.2.4. Nas contratações realizadas, não foram vislumbrados aspectos que mencionem a eventual necessidade de melhoria ou aprimoramento.

## 5.3. Análises de Contratações Similares Implementadas por Outros Órgãos Públicos

5.3.1. Foram identificadas as seguintes contratações formalizadas por outros Órgãos Públicos, com demandas similares às do objeto a ser contratado:



Órgão Público	Ato Administrativo	Data de Realização
SMHRF - SECRET. MUNIC HABIT. REGUL. FUN (56.1)	Processo nº 650000003/2023 e 9900010305/2024 Locação de imóvel sala comercial	01/02/2024

5.3.2. As contratações similares localizadas podem ser consultadas no ComprasNet pelos seguintes links:

5.3.3. <http://comprasnet.gov.br/Livre/Ata/ConsultaAta00.asp>.

5.3.4. <https://contratos.sistema.gov.br/transparencia/arp-item>.

#### 5.4. Análises das Soluções Disponíveis no Mercado

5.4.1. Para avaliar a melhor forma de atendimento à demanda apresentada foram analisadas as seguintes soluções possíveis, considerando as contratações similares feitas por outros órgãos e entidades públicas contratações anteriores:

Identificação	Descrição da Solução
Solução 1	Aquisição de imóvel
Solução 2	Cessão de Imóvel Público
Solução 3	Contratação de empresa terceirizada
Solução 4	Locação de Imóvel

#### 5.5. Solução 1 – Aquisição de Imóvel

5.5.1. A aquisição de um imóvel demanda ação que envolve a identificação de imóveis adequados, seguida por uma avaliação técnica e financeira para determinar sua viabilidade. Após isso, pode ser elaborado um plano de aquisição que inclui negociação de preços e formalização da compra por contrato imobiliário.

5.5.2. A identificação de um imóvel inadequado pode acarretar em questões legais pendentes durante a due diligence, negociações complexas com o proprietário, custos extras imprevistos, atrasos no registro do contrato e transferência de propriedade, além de possíveis desafios financeiros ou orçamentários. Adicionalmente, problemas relacionados à qualidade da estrutura, questões ambientais e regulatórias, bem como preocupações sobre localização e acessibilidade, podem surgir.

5.5.3. Conforme preconiza a Lei Municipal 3606/2021 e o Decreto 14621/2022, o processo de aquisição de imóvel pela Administração Direta e Indireta pode ser efetuado por meio das seguintes modalidades: a) por desapropriação; b) por doação; ou por c) dação em pagamento.

5.5.4. No referido Decreto, encontra-se também instituído o fluxo de procedimentos a serem adotados nos processos administrativos de Gestão Patrimonial Imobiliária.



5.5.5. Diante desses potenciais desafios, a solução de aquisição de imóvel pode apresentar vantagens, como a garantia de controle total sobre o espaço físico, proporcionando maior autonomia e flexibilidade na gestão dos documentos da Fundação.

5.5.6. Além disso, a posse do imóvel pode oferecer uma solução de longo prazo para as necessidades da Unidade Básica de Saúde, evitando preocupações com renovação de contratos de aluguel e possíveis aumentos de custos no futuro.

5.5.7. No entanto, é crucial realizar uma análise detalhada e criteriosa durante o processo de seleção e aquisição do imóvel, a fim de mitigar os riscos e garantir que a propriedade adquirida atenda plenamente às exigências e padrões da Fundação em termos de localização, estrutura, acessibilidade e conformidade legal e regulatória, caso contrário o que seria vantagem se converterá em desvantagem e prejuízo ao erário público.

5.5.8. Apesar das potenciais vantagens, a solução de aquisição de imóvel pode não ser viável devido a diversos fatores:

5.5.8.1. Primeiramente, o alto custo inicial de aquisição de um imóvel pode representar um ônus significativo para a Fundação, comprometendo seu orçamento e recursos financeiros disponíveis. Além disso, o processo de identificação e seleção de um imóvel adequado pode ser demorado e complexo, demandando recursos consideráveis de tempo e mão de obra especializada;

5.5.8.2. Outra questão a ser considerada é o tempo que esta solução demandaria e a necessidade aqui descrita, além da atual locação sem cobertura contratual, que deve ser em caráter excepcional;

5.5.9. Em breve consulta aos processos de desapropriação autuados no e-Ciga no momento da elaboração do presente estudo, foram localizados 464 processos, a maioria migrados da tramitação física cuja autuação data o ano de 2021. A desapropriação em si demarca a primeira etapa de um processo que ainda demandará as fases de elaboração de projeto técnico, licitação e execução e finalização da obra, são os custos contínuos de manutenção e operação do imóvel, podendo incluir despesas com segurança, limpeza, manutenção predial e impostos. Adicionalmente, a rigidez associada à posse de um imóvel pode limitar a capacidade da Fundação de se adaptar a mudanças futuras em suas necessidades de espaço ou localização.

5.5.10. Em breve consulta à sites especializados, não foram localizados, no momento da elaboração deste estudo, imóveis disponíveis para aquisição com as características mínimas aqui apresentadas.

5.5.11. Diante desses desafios, outras opções de contratação, como a cessão de imóvel ou o aluguel, podem ser mais adequadas para atender às demandas da Fundação de forma mais eficiente e econômica.

## 5.6. Solução 2 – Cessão de Imóvel Público

5.6.1. Foi realizada uma consulta junto à SMF - Secretaria Municipal de Fazenda, por intermédio da



CAPI – Coordenadoria De Patrimônio Imobiliário, Ofício FMS/SUAD n.º 046/2023, acerca da existência de imóvel disponível no acervo municipal afim de atender a demanda que se apresenta, cuja resposta foi negativa.

5.6.2. Apesar de não ter sido localizado imóvel no acervo municipal para atender as necessidades desta Fundação Municipal de Saúde, caso existisse imóvel disponível, outra barreira a ser ultrapassada é a limitação na escolha do imóvel, uma vez que a disponibilidade de imóveis públicos adequados pode ser restrita e nem sempre atender às necessidades da FMS em termos de localização, tamanho e estrutura, além do processo de negociação com o órgão público poder ser burocrático e demorado, gerando atrasos na obtenção do imóvel. Outras preocupações incluem eventuais restrições legais, contratuais ou regulatórias que possam impactar o uso do imóvel cedido, como por exemplo a obrigação de devolução do imóvel nas mesmas condições do momento da cessão versus a necessidade de adequação para a instalação da Unidade Básica e Saúde.

5.6.3. A cessão de imóvel público também apresenta vantagens a serem consideradas. Entre as vantagens, destacam-se a potencial economia de recursos financeiros, uma vez que a Fundação Municipal de Saúde (FMS) poderia utilizar um imóvel cedido sem a necessidade de desembolsar valores de aluguel, além de facilitar a integração com outras instâncias governamentais e fortalecer parcerias institucionais.

5.6.4. Diante desses pontos, a cessão de imóvel público pode não ser a melhor opção para a FMS. Embora possa representar uma alternativa inicialmente atrativa em termos de custos, as limitações na escolha do imóvel e os potenciais desafios no processo de obtenção e uso do espaço podem comprometer a eficiência e a eficácia das UBS no curto prazo.

### **5.7. Solução 3 – Contratação de empresa especializada para implantação de uma Unidade Básica de Saúde**

5.7.1. Envolve a realização de um processo de licitação ou seleção de fornecedores, no qual empresas especializadas no atendimento médico-hospitalar de saúde básica são convidadas a apresentar propostas para fornecer os serviços necessários à FMS. Após a seleção do fornecedor adequado, um contrato é estabelecido, definindo os termos e condições da prestação dos serviços.

5.7.2. Entre as vantagens dessa solução, podemos pensar na possibilidade de transferir a responsabilidade pela gestão da UBS para uma empresa especializada. Além disso, a terceirização pode, ou não, oferecer acesso a expertise e tecnologias avançadas de serviços de saúde básica, melhorando a eficiência e a eficácia.

5.7.3. Essa solução apresenta como desvantagem a escassez de potenciais fornecedores no mercado, assim como a possibilidade de baixa qualidade dos serviços prestados pelo fornecedor terceirizado e a falta de expertise podem gerar desafios no controle e na supervisão dos serviços de saúde oferecidos. A dependência de um fornecedor externo pode aumentar a vulnerabilidade da FMS a possíveis interrupções no serviço, prejudicando à população niteroiense que não pode sofrer pela falta de solução de continuidade. Outro desafio é garantir que o prestador de serviços terceirizado cumpra



integralmente os requisitos e padrões estabelecidos pela FMS em termos de segurança, confidencialidade e qualidade na gestão dos documentos. Além disso existem recursos humanos lotados na UBS da Engenhoca empregados nas atividades de saúde realizadas, assim como mobiliários e equipamentos, patrimônio desta FMS, que não seriam aproveitados caso essa fosse a solução adotada. E por fim, considerando o cenário apresentado, não seria a solução mais econômica, eficiente e eficaz.

5.7.4. Neste caso concreto, analisando os pontos apresentados, a contratação de empresa especializada é uma solução com muitos aspectos negativos e alto grau de riscos.

#### 5.8. Solução 4 – Locação de Imóvel

5.8.1. Identificação de imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades específicas da FMS em termos de localização, tamanho, estrutura e acessibilidade, para implantação de uma Unidade Básica de Saúde no bairro da Engenhoca.

5.8.2. Esse tipo de solução apresenta como vantagens uma maior variedade e disponibilidade de imóveis anunciados no mercado imobiliário que possam atender plenamente aos requisitos da UBS, flexibilidade, pois permite à FMS utilizar o espaço sem a necessidade de um compromisso de longo prazo, sendo possível ajustar o tamanho do espaço de acordo com as necessidades, além disso, o aluguel pode ser uma opção financeiramente mais viável a curto e médio prazo, pois evita gastos significativos com aquisição de imóveis.

5.8.3. No entanto, há também desvantagens a serem consideradas. O aluguel de imóvel pode representar um custo contínuo e, a longo prazo, pode ser menos vantajoso financeiramente do que a aquisição de um imóvel próprio. Além disso, pode envolver negociações complexas com os proprietários dos imóveis, levando a atrasos na definição dos termos do contrato de locação e dificuldades caso o proprietário decida não renovar o contrato de locação ou decida aumentar significativamente o valor do aluguel.

5.8.4. Por fim, o aluguel pode não ser a opção mais estável e financeiramente mais viável no longo prazo, quando comparado a um imóvel próprio, mas dentro do cenário de urgência em se findar uma situação de descobertura contratual e de se evitar a interrupção na prestação dos serviços de saúde ofertados à população niteroiense, se apresenta como a melhor solução para resolver o problema identificado.

5.8.5. Foram realizadas pesquisas em sites especializados, em busca de imóveis que possuam características similares com o descritivo da solução, no bairro da Engenhoca, porém não foram localizados imóveis compatíveis que atendessem plenamente à demanda apresentada para instalação de uma UBS no bairro da Engenhoca.

5.8.6. Dentre as opções de locação de imóvel, temos a possibilidade de celebrar um contrato de locação do imóvel onde a UBS da Engenhoca encontra-se instalada e funcionando atualmente, por inexigibilidade, nos termos do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, considerando que o imóvel possui espaço compatível com as necessidades da FMS, para o funcionamento da referida UBS. Além disso não será necessário realizar o planejamento e outras contratações correlatas visando a mudança de



endereço, o transporte de mobiliário e equipamento. Ademais, a população niteroiense está adaptada com a localização onde a UBS da Engenhoca está funcionando, de fácil acesso à população.

### 5.9. Soluções Inviáveis

5.10. Tendo em vista as informações trazidas na tabela acima, as soluções 1, 2 e 3 foram consideradas inviáveis para atender a demanda apresentada no momento, haja vista as seguintes justificativas:

5.10.1. Solução 1 - Aquisição de imóvel – justificativa: Conforme preconiza a Lei Municipal 3606/2021 e o Decreto 14621/2022, o processo de aquisição de imóvel pela Administração Direta e Indireta pode ser efetuado por meio das seguintes modalidades: a) por desapropriação; b) por doação; ou por c) doação em pagamento. Considerando o tempo e a complexidade de todo o processo de aquisição, desde a busca do imóvel até a sua efetiva posse, versus a urgência de instalação da UBS da Engenhoca, além do volume de recursos financeiros necessários para o investimento desta monta e o limite orçamentário disponível para o exercício de 2024, não se apresenta como a melhor solução de curto e médio prazo, podendo ser uma alternativa de longo prazo a ser estudada.

5.10.2. Solução 2 - Cessão de Imóvel - justificativa: Não foi localizado um imóvel disponível para uso no acervo municipal. Caso existisse ainda seria necessário negociar e instaurar um processo administrativo com fins a cessão do imóvel. Avalia-se que este tipo de solução pode ser uma alternativa a médio prazo, caso surja um imóvel com características, estado de conservação e localização adequada.

5.10.3. Solução 3 – Contratação de empresa especializada para implantação de uma Unidade Básica de Saúde – justificativa: Devido a escassez de potenciais fornecedores, os riscos de perda no controle, supervisão e na qualidade dos serviços de saúde, de confidencialidade e gestão de documentos sensíveis, de interrupções nos serviços prestados, o não aproveitamento da mão-de-obra, mobiliários e equipamentos existentes na UBS atualmente e conseqüentemente o aumento de custos para o herário.

### 5.11. Custo Total Projetado para Cada Solução Viável

5.12. Os custos projetados para cada uma das possíveis soluções identificadas como viáveis, registrando o método adotado para estimativa de preços, encontra-se detalhado a seguir:

Identificação	Descrição Resumida	Quantidade	Prazo de Vigência	Valor mensal	Preço Global Projetado
Solução 4	Aluguel de Imóvel	01 imóvel	24 meses	R\$ 25.500,00	R\$ 612.000,00

5.13. Para a realização do cálculo dos custos globais das soluções 1, foi considerada a necessidade de 01 (um) único imóvel, o valor de locação apresentado no Laudo de Avaliação de Imóvel da Comissão de Avaliação da Secretaria Municipal de Urbanismo (peça nº 23) acostada ao PA nº 9900039208/2023 e o prazo de vigência de 24 (vinte e quatro) meses, considerando que a UBS encontra-se instalada no mesmo imóvel há quase 30 (trinta) anos, o lapso temporal necessário para resolução da descobertura contratual após o encerramento do último contrato de locação e o tempo necessário para realização



de estudos adequados analisando a viabilidade de outras soluções de longo prazo.

#### 5.14. Escolha do Objeto da Contratação

5.15. De acordo com as informações apresentadas neste estudo podemos concluir que, dentre os parâmetros analisados, a contratação do serviço de locação de imóvel converge com as diretrizes de gerenciamento adotadas pela Administração do Município de Niterói, para atendimento da demanda apresentada.

5.16. Em observação ao art. 74, §5º, da Lei nº 14.133/2021, combinado com o art. 163, §1º, inciso III, do Decreto Municipal nº 14.730/2023 e art. 74, §5º, da Lei nº 14.133/2021 e aos artigos 32, inciso III, alínea “c”, e 87, §4º, inciso IV, do Decreto Municipal nº 14.730/23, verificou-se que o imóvel onde está instalada a UBS da Engenhoca encontra-se em bom estado de conservação, conforme é possível verificar nos Laudos de Avaliação de Imóvel acostados no Processo Administrativo nº 9900039208/2023, peças nº 05, 13 e 23, de forma que a UBS vem suportando de maneira satisfatória a demanda populacional apresentada, com a necessidade pontual de adaptações para o funcionamento de uma unidade básica de saúde, necessitando de investimentos para melhorias de acessibilidade e para o aperfeiçoamento da segurança do imóvel em prol dos colaboradores e dos clientes, investimento esse de responsabilidade da administração pública que já utiliza o referido imóvel há quase 30 (trinta) anos. A referida UBS vem funcionando à plena capacidade operacional, ofertando os serviços de saúde à população niteroiense de forma satisfatória, dispensando a emissão de novo Laudo de Avaliação de Imóvel. Desta maneira, a locação do imóvel situado à Rua Vereador José Vicente Sobrinho, nº 724 – Engenhoca, Niterói, por inexigibilidade, nos termos do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, com a manutenção do funcionamento da UBS no referido imóvel se mostra como a solução mais viável técnica e economicamente.

5.17. Ressalta-se por fim os seguintes fatores importantes que foram considerados na escolha:

- 5.17.1. A necessidade de sanar a falta de cobertura contratual para a locação do imóvel onde se encontra instalada atualmente a UBS da Engenhoca, com a maior brevidade possível;
- 5.17.2. Evitar a interrupção na oferta dos serviços básicos de saúde à população de Niterói e o aproveitamento da estrutura existente;
- 5.17.3. O volume de recursos financeiros necessários para cada solução;
- 5.17.4. A adequação da estrutura física do imóvel pretendido, para o funcionamento de uma UBS;
- 5.17.5. A necessidade de mudança de endereço, o transporte de mobiliários e equipamentos e o impacto dessa mudança junto à população;
- 5.17.6. A disponibilidade de um imóvel adequado à demanda apresentada, no acervo municipal de Niterói;
- 5.17.7. Riscos inerentes à contratação de empresas terceirizadas;

5.18. Cabe ressaltar que é válida a elaboração de novo estudo, em processo apartado, para avaliar as



melhores soluções de longo prazo, sem prejuízo do prosseguimento da solução aqui apresentada, entendida como a mais adequada de curto prazo a médio prazo, tendo em conta a urgência apresentada.

## 6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.1. Contratação do serviço de locação tradicional de imóvel, por inexigibilidade, nos termos do art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021, com a finalidade de suprir a demanda apresentada, para instalação de uma Unidade Básica de Saúde, visando atender à população niteroiense que reside no bairro da Engenhoca e nas suas adjacências.

6.2. A solução descrita é caracterizada como serviço comum, nos termos do art. 6º, XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021, uma vez que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado.

### 6.3. Quadro Resumo de Detalhamento do Objeto

ITEM	CATSER	DESCRIÇÃO COMPLETA	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT
1	4316	Locação de imóvel de no mínimo 293,28m <sup>2</sup> para funcionamento da Unidade Básica de Saúde da Engenhoca, vinculada à Fundação Municipal de Saúde de Niterói.	1	1

6.4. Segundo o Manual de Estrutura Física das Unidades de Básicas de Saúde (2006)<sup>1</sup>, a estrutura das Unidades Básicas de Saúde deve focar as instalações elétricas e hidráulicas, ventilação, luminosidade, fluxo de usuários, e facilidade na limpeza e desinfecção.

6.5. O imóvel deverá possuir as seguintes características e/ou ter espaço físico para adaptação das seguintes estruturas mínimas:

- Área total construída de, no mínimo, 293,28m<sup>2</sup> (duzentos e noventa e três metros quadrados e vinte e oito centímetros quadrados);
- As dependências internas deverão ter pisos, paredes, vidros, portas, fechaduras em perfeitas condições de uso e em bom estado de conservação, afastando a possibilidade de interrupção na prestação dos serviços básicos de saúde ofertados atualmente;
- Instalações elétricas em perfeitas condições, com capacidade para o funcionamento de equipamentos e eletrodomésticos (aparelhos de ar condicionado, computadores, impressoras e geladeiras, etc.) de acordo com as normas vigentes;
- Instalações e acessórios hidráulicos (torneiras, descargas, chuveiros, vasos sanitários,

<sup>1</sup> O Manual de Estrutura Física das UBS tem por objetivo orientar gestores municipais de saúde no planejamento, elaboração de projetos ou na escolha de imóveis para locação, visando o estabelecimento de Unidades Básicas de Saúde, observando a Resolução-RDC nº 50, de 21 de fevereiro de 2002, que dispõe sobre o Regulamento Técnico para planejamento, programação, elaboração e avaliação de projetos físicos de estabelecimentos assistenciais de saúde.



tanques e pias) em perfeito estado de funcionamento;

- 06 Salas para consultório, sendo um sala com banheiro;
- Local para recepção, com espaço para arquivo e espera;
- 01 Sala para consultório Odontológico e escovário;
- 01 Área de compressor;
- 01 Sala para Pré Consulta;
- 01 Sala de nebulização/procedimento;
- 01 Sala para Enfermagem;
- 01 Sala para Direção/Administração;
- 01 Sala para reuniões e educação em saúde;
- 01 Sala para aplicação de vacina;
- 01 Sala para curativo;
- 01 Copa;
- 01 Local para abrigo de resíduo;
- 01 Local para almoxarifado e dispensação de resíduos;
- 01 Local para almoxarifado/deposito de material de limpeza;
- 01 Local de utilidade/esterelização com espaço ;
- 03 Banheiros.

6.6. É necessário que o imóvel esteja situado no bairro da Engenhoca, na cidade de Niterói, localizado em via de fácil acesso, com disponibilidade de transporte coletivo para vários pontos da cidade em razão do público alvo, mas afastado de potenciais riscos, como usinas de energia, refinarias, aeroportos, áreas com tráfego intenso e locais suscetíveis a inundações.

6.7. É necessário que o imóvel de destino esteja livre e desembaraçado, visando os desdobramentos necessários, para que a sua ocupação ocorra o mais breve possível.

6.8. É desejável optar por materiais duráveis e que ofereçam isolamento térmico e contra umidade. Pedra, tijolo, cerâmica e aço são escolhas adequadas, enquanto a madeira não é recomendada.

6.9. O imóvel deve possuir saída de emergência em conformidade com a NBR 9077/93 – saídas de emergência em edifícios.



6.10. É recomendável que o imóvel seja constituído por materiais de construção duráveis que ofereçam isolamento térmico e contra umidade. Pedra, tijolo, cerâmica e aço são escolhas adequadas, enquanto a madeira não é recomendada devido à sua susceptibilidade à umidade e ao fogo.

6.11. As áreas destinadas ao atendimento ao público e ao trabalho dos colaboradores devem ser seguras e confortáveis, proporcionando um ambiente de trabalho produtivo e acolhedor.

6.12. Em relação ao tipo de locação, estamos considerando uma locação tradicional, onde o locatário paga um valor fixo mensal pelo uso do imóvel durante o período estipulado no contrato de locação. Este tipo de locação oferece estabilidade e previsibilidade, tornando-o uma opção adequada para o funcionamento da UBS da Engenhoca no curto e médio prazo.

## 7. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

### 7.1. Definição do método para a estimativa das quantidades:

7.1.1. A estimativa com relação às dimensões e layout do imóvel se baseou nas dimensões do imóvel onde a UBS da Engenhoca funciona atualmente. Como se trata de somente uma única Unidade Básica de Saúde para o atendimento à população da região da Engenhoca, só se faz necessário a contratação de 01 (um) único imóvel.

## 8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. O valor mensal projetado (aproximado) para a contratação corresponde ao informado na tabela abaixo:

Item	Descrição Resumida	Fonte de consulta de preços	Data Base	Preço mês
1	Imóvel	Laudo Técnico do Imóvel onde está instalada atualmente a UBS	11/12/2023	R\$ 25.500,00
<b>PREÇO MENSAL PROJETADO (considerando a metragem 293,28m<sup>2</sup>)</b>				<b>R\$ R\$25.500,00</b>

Após a realização de pesquisa, não localizamos a disponibilidade de imóveis compatíveis, que atendam satisfatoriamente a demanda apresentada e a localização pretendida.

Como sugestão de preço total, foi utilizado o Laudo de Avaliação de imóvel n.º 29/2024, elaborado pela Comissão de Avaliação da Secretaria Municipal de Urbanismo, acostado à peça n.º 23 do Processo Administrativo Eletrônico n.º 9900039208/2023, que analisou o imóvel onde encontra-se instalada a UBS da Engenhoca e imóveis similares disponíveis no mercado à época.

## 9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

9.1. Considerando as características do objeto, não se vislumbra a oportunidade de parcelamento da solução.

9.2. A solução pretendida trata de locação de imóvel para instalação de uma única Unidade Básica



de Saúde, que abrigará 100% dos serviços ofertados à população niteroiense residente no bairro da Engenho e suas adjacências.

## 10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

10.1. Para a operação eficiente e segura de um imóvel, é necessário considerar a necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes. Estas contratações não se limitam apenas à locação do imóvel, mas também incluem serviços auxiliares que são cruciais para o funcionamento adequado do local.

10.2. Entre esses serviços, destacam-se: obra ou serviço de engenharia para eventual adaptação ou reforma no imóvel alugado, limpeza e vigilância.

10.3. A realização de obra ou serviço de engenharia poderá ser necessário para manter em boas condições as dependências do imóvel, adequado às necessidades visando à prestação dos serviços básicos de saúde ofertados.

10.4. A manutenção da limpeza é fundamental para garantir um ambiente de trabalho saudável e produtivo.

10.5. A vigilância é crucial para a segurança do imóvel e de todos que o frequentam.

10.6. Será de responsabilidade da equipe realizar uma análise dos contratos existentes e consultar os gestores desses contratos para a possibilidade de manutenção dos serviços prestados, da sua alteração ou da sua adição, se for o caso. Após a conclusão da locação do imóvel, procederemos com a avaliação para a realização de novas contratações.

10.7. Outros serviços que podem ser considerados:

10.7.1. Serviços de manutenção preventiva e corretiva do imóvel, que pode incluir reparos regulares, pintura, encanamento, eletricidade, entre outros;

10.7.2. Serviços de TI, que pode envolver a instalação e manutenção de hardware e software, bem como a provisão de acesso à Internet;

10.7.3. Gestão de resíduos, que envolve a coleta e descarte adequado de resíduos gerados no imóvel;

10.7.4. Serviços de jardinagem, se o imóvel tiver áreas verdes;

10.7.5. Serviços de controle de vetores e pragas;

10.7.6. Seguro do imóvel, para proteger o imóvel contra danos ou perdas;

10.7.7. Aquisição de mobiliários, eletrodomésticos e equipamentos;

10.7.8. Aquisição de material de consumo;



- 10.7.9. Instalação e locação de aparelhos de ar condicionado;
- 10.7.10. Contratação de serviço de desmobilização e transporte mobiliários e equipamentos;
- 10.7.11. Higienização, Limpeza de Caixa D'água;
- 10.7.12. Aquisição ou recarga de extintores de incêndio;
- 10.7.13. Outsourcing de impressão;
- 10.7.14. Telefonia Fixa IP PABX em Nuvem e telefonia móvel;

10.8. Após a definição do espaço de trabalho, será realizada uma análise dos contratos existentes no município, e na FMS, com o objetivo de identificar serviços correlatos existentes previamente e possam ser incluídas as demandas necessárias na execução da demanda relacionada a este documento. Esta medida se justifica pela existência prévia desses serviços no município.

## 11. DEMONSTRAÇÃO DO ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

11.1. A presente contratação está aderente ao planejamento da Fundação Municipal de Saúde de Niterói (FMS), que mantém o cumprimento das contratações de bens e serviços conforme demanda, de forma a garantir o perfeito funcionamento da instituição e o pleno atendimento de suas atividades fins.

11.2. Para tanto a **FMS** mantém seus atos de planejamento e controles atualizados e em permanente modernização, tendo entre seus objetivos melhorar os procedimentos de aquisições, na forma e no momento mais adequado.

11.3. O fulcro deste **ETP** é estabelecer as condições gerais e minimamente necessárias para que se proceda a uma contratação dentro dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, igualdade, publicidade, probidade administrativa, e principalmente ampla e irrestrita transparência processual no processo de escolha da solução que mais se adequa à demanda identificada pelo Órgão.

### 11.4. Plano de Contratações Anual (PCA)

11.4.1. O Plano de Contratações Anual (PCA) da Fundação Municipal de Saúde encontra-se publicado e disponível em seu site oficial, podendo ser consultado no link: [http://www.saude.niteroi.rj.gov.br/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1499:contr-fms](http://www.saude.niteroi.rj.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=1499:contr-fms).

11.4.2. No planejamento desse documento, está prevista a contratação que se pretende realizar para atender a demanda apresentada.

11.4.3. De todo modo, a contratação se amolda ao planejamento da Fundação, uma vez que constam da Lei Orçamentária Anual (LOA) recursos suficiente para as despesas com a contratação de imóvel pretendida.



## 11.5. Referência a Outros Instrumentos de Planejamento

11.5.1. A contratação pretendida está alinhada à Programação Anual de Saúde de 2024 (PAS) da Secretaria Municipal de Saúde/Fundação Municipal de Saúde, onde estão definidas as ações estratégicas ao alcance dos objetivos institucionais, primando pela eficácia, eficiência e efetividade dos respectivos projetos e processo:

- Diretriz: Alinhamento às ações estratégicas definidas na Programação Anual de Saúde de 2024 (PAS) da Secretaria Municipal de Saúde/Fundação Municipal de Saúde;
- Objetivo: Alcançar os objetivos institucionais, priorizando a eficácia, eficiência e efetividade dos projetos e processos;
- Meta: Implementar as ações estratégicas delineadas na PAS 2024 para contribuir com o fortalecimento do sistema de saúde municipal e o cumprimento das metas estabelecidas no âmbito nacional.

11.5.2. Objetivos do Desenvolvimento Sustentável: 3 – saúde e bem-estar;

11.5.3. PPA 2022-2025: Programa Atenção à Saúde, que objetiva promover a saúde e bem-estar da população, o acesso equitativo e universal aos serviços ambulatoriais, emergenciais e hospitalares no SUS e o desenvolvimento do conhecimento científico, bem como fortalecer a atuação em relação à vigilância sanitária, monitorando variações no processo saúde-doença, identificando precocemente as alterações e intervindo oportunamente a fim de evitar o adoecimento coletivo.

11.5.4. Plano Estratégico Niterói Que Queremos 2013-2033 (NQQ): O projeto Niterói que Queremos, realizado em parceria com o Movimento Brasil Competitivo, tem como objetivo formular um Plano Estratégico de Desenvolvimento de Curto, Médio e Longo Prazos para a cidade de Niterói, pensando nos próximos 20 anos, e preparando-a para os desafios atuais e do futuro. O projeto está intrinsecamente ligado na consolidação do Sistema Único de Saúde (SUS). Faz parte das diretrizes do SUS a provisão de atenção integral em saúde por meio de Redes de Atenção em Saúde, integradas e coordenadas pela Atenção Primária à Saúde.

- Área de Resultado: Saudável;
- Objetivo: Ser capaz de promover e cuidar da saúde da sua população e suas causas estruturais básicas;
- Desafios na área da saúde: (i) Ampliar a cobertura da atenção básica, com foco nas áreas de maior vulnerabilidade social; e (ii) superar deficiências na qualidade do atendimento e da logística da rede de atenção de média e alta complexidades;
- Metas 2033: (i) Mortalidade infantil de 6,4 a cada mil nascidos; (ii) mortalidade materna de 20 a cada 100 mil nascidos vivos; (iii) 100% de cobertura do Programa Médico de Família para a população mais vulnerável;
- Projetos: (i) Mais Saúde; (ii) Qualidade da Rede Hospitalar;



- Programa de Desenvolvimento de Projetos Aplicados: objetivo principal de incentivar o desenvolvimento de projetos aplicados para promover soluções relacionadas aos desafios prioritários do município associados às diferentes áreas do Plano Estratégico Niterói que Queremos (NQQ) 2033 e às metas de desenvolvimento sustentável da Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas (ONU).
- Projeto: Saudável;
- Objetivo: Ampliação da cobertura da atenção básica de saúde, sobretudo nas áreas de maior vulnerabilidade social, visando superar as deficiências na qualidade do atendimento e da logística da rede de atenção de média e alta complexidades, além da intensificação e aprimoramento das condições de saneamento, principalmente no tratamento de resíduos sólidos.

## 12. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

12.1. A presente contratação almeja locar imóvel que atenda, além dos requisitos específicos estabelecidos neste documento, a formalização de contrato que garanta a economicidade, eficácia, eficiência e melhor aproveitamento dos recursos materiais e/ou financeiros da administração pública no curto e médio prazo.

12.2. A presente contratação também pretende regularizar a situação de descobertura contratual em que se encontra o imóvel onde está funcionando a UBS da Engenhoca.

## 13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

13.1. Não foram identificadas providências a serem adotadas previamente à celebração do contrato.

## 14. SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

14.1. A contratada deverá cumprir as orientações da Instrução Normativa nº 01 de 19 de janeiro de 2010, que dispõe sobre aos critérios de Sustentabilidade Ambiental, no que couber.

14.2. Serão incluídas como obrigação da contratada critérios e práticas de sustentabilidade a serem veiculados como especificação técnica do objeto, se for o caso (Instrução Normativa nº 01 de 19 de janeiro de 2010):

14.2.1. A contratada deve comprovar o correto dimensionamento e perfeito funcionamento do sistema elétrico e hidrossanitário, por meio de laudo técnico.

14.3. Em relação às locações de imóveis, é necessário que sejam cumpridos os critérios de sustentabilidade e acessibilidade, garantindo assim o direito de locomoção para pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.

14.4. Em conformidade com a Resolução CNJ n.º 400/2021, Art. 21, nas edificações alugadas, será observada a eficiência energética, o uso racional de água, a eficácia e segurança dos produtos utilizados na limpeza e conservação dos ambientes. Também será considerada a eficácia e eficiência



nos serviços de mobilidade, vigilância e outros serviços de apoio à atividade jurisdicional, levando em conta a relação custo/benefício da contratação. Por fim, será promovido o consumo consciente e racional de bens materiais.

14.5. 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 DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

15.1. O presente **Estudo Técnico Preliminar (ETP)** considerou a necessidade de contratação do objeto, os requisitos técnicos, legais, ambientais e os do próprio negócio, o mercado em que o objeto se encontra inserido, bem como todos os demais requisitos necessários para a caracterização e quantificação da demanda identificada, bem como o processo de escolha da solução que melhor se adequa à Instituição nesta oportunidade. Foram considerados ainda os requisitos ambientais e os aspectos legais.

15.2. Desta forma, entende-se ser **VIÁVEL** a contratação sob análise, na forma que dispõe o art. 32, XIII, do Decreto Municipal nº 14.730/2023, e, visando dar início à implementação do objeto aqui delineado, recomenda-se a elaboração de Termo de Referência com base no presente estudo e o encaminhamento ao setor competente para prosseguimento do feito.

Niterói, 18 de julho de 2024.

Elaborado por:

---

**Adriana Cristina Lima da Silva**

Integrante Requisitante | Matrícula nº 1437033

Equipe de Planejamento da Contratação

---

**Maria Aparecida Gonçalves**

Integrante Administrativo | Matrícula nº 2290088

Equipe de Planejamento da Contratação

---

**Suellen Flores de Souza Gisbert**

Integrante Técnico | Matrícula nº 1437331

Equipe de Planejamento da Contratação

---

**Gabriel Campos Gomes Pereira**

Presidente da EPC | Matrícula nº 4381117

Equipe de Planejamento da Contratação



## Referências

Giovanella L, Bousquat A, Fausto MCR, Fusaro E, Mendonça MHM, Gagno J. Novos Caminhos, Tipologia Das Unidades Básicas De Saúde Brasileiras. Nota Técnica 5/2015, Região e Redes, Caminho para a Universalização da Saúde no Brasil. Disponível em [https://www.resbr.net.br/wp-content/uploads/2017/04/Novos Caminhos 15.pdf](https://www.resbr.net.br/wp-content/uploads/2017/04/Novos_Caminhos_15.pdf). Acesso em 10/06/2024.

Assinado eletronicamente por:

- \* Gabriel Campos Gomes Pereira (\*\*\*.801.837-\*\*) em 25/09/2024 16:04:35 com assinatura simples
- \* SUELLEN FLORES DE SOUZA GISBERT (\*\*\*.884.787-\*\*) em 26/09/2024 12:07:59 com assinatura avançada (AC Final do Governo Federal do Brasil v1)
- \* ADRIANA CRISTINA LIMA DA SILVA (\*\*\*.729.467-\*\*) em 26/09/2024 12:49:55 com assinatura avançada (AC Final do Governo Federal do Brasil v1)
- \* Maria Aparecida Gonçalves (\*\*\*.727.227-\*\*) em 30/09/2024 10:45:03 com assinatura simples

Este documento é cópia do original assinado eletronicamente.

Para obter o original utilize o código QR abaixo ou acesse o endereço:

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/6bcb23b2-7325-41ac-a1d6-966d67213f8d>

