

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ÓRGÃO: FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE		
SETOR REQUISITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAUDE		
RESPONSÁVEL PELA DEMANDA: LUCAS DREY	CARGO: DIRETOR DA SECRETARIA DE SAUDE	ASSINATURA: 722/02
TELEFONE: (49)3654-0137	E-MAIL: saude@saobernardino.sc.gov.br	
DESCRIÇÃO DO OBJETO: Contratação de uma empresa especializada para realizar a avaliação do imóvel destinado à construção da nova Unidade Básica de Saúde (UBS) visa garantir a seleção adequada do terreno para o empreendimento, levando em consideração aspectos técnicos, legais e financeiros essenciais para o sucesso do projeto.		
JUSTIFICATIVA: A contratação da empresa especializada para a avaliação do imóvel destinado à construção da nova Unidade Básica de Saúde (UBS) é essencial para garantir a viabilidade do projeto e assegurar que a obra seja realizada em conformidade com os requisitos técnicos, legais e de acessibilidade exigidos para a implantação de uma unidade de saúde pública, contribuindo assim para a segurança jurídica e técnica do projeto. Além disso, a empresa contratada trará os conhecimentos necessários para viabilizar a implementação eficiente e eficaz da unidade de saúde, com a melhor utilização dos recursos públicos e o atendimento das necessidades da população.		
GRAU DE PRIORIDADE: (x) Normal () Urgente		
PRAZO DE EXECUÇÃO: Imediato		
MODALIDADE DE LICITAÇÃO: (x) Pregão () Concorrência () Registro Preço () Credenciamento () Leilão () Inexigibilidade () Dispensa () Concurso () Diálogo Competitivo		

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A contratação de uma empresa especializada para a avaliação do imóvel destinado à construção da nova Unidade Básica de Saúde (UBS) é imprescindível para garantir que o projeto atenda a todas as exigências técnicas, legais e de infraestrutura necessárias para a implantação de um equipamento de saúde de qualidade para a população.

1. Garantir a Adequação do Imóvel para o Projeto de Construção da UBS

É essencial que o terreno escolhido para a construção da UBS seja avaliado de maneira técnica, levando em consideração aspectos como topografia, dimensões, condições ambientais e infraestrutura existente. A avaliação imobiliária permitirá identificar se o imóvel é viável para a construção da unidade de saúde e se ele atende aos requisitos específicos para um atendimento seguro e eficiente à comunidade.

2. Verificação da Conformidade Legal e Regulatória

Antes de iniciar qualquer obra pública, é necessário assegurar que o imóvel esteja em conformidade com a legislação vigente, como o zoneamento urbano, o uso do solo e as regulamentações ambientais. A avaliação do imóvel realizada por uma empresa especializada será responsável por

verificar se o terreno atende a todas as exigências legais, evitando, assim, eventuais problemas jurídicos e a necessidade de ajustes posteriores no projeto.

3. Identificação de Potenciais Problemas e Imprevistos

A contratação de uma empresa qualificada para realizar a avaliação imobiliária permitirá identificar, de forma antecipada, eventuais restrições ou problemas que possam impactar o desenvolvimento do projeto, como a necessidade de adaptação da infraestrutura existente, questões ambientais que exijam licenciamento, ou obstáculos legais que possam comprometer o andamento da obra. Com isso, é possível tomar as providências necessárias antes do início da construção, evitando custos extras ou atrasos.

4. Planejamento Eficiente e Econômico

A avaliação técnica do imóvel é uma etapa crucial para o planejamento eficaz da construção da UBS. Ela permitirá que o projeto seja dimensionado de forma adequada às condições reais do terreno, o que contribui para a definição de um orçamento preciso e a estimativa de prazos mais realistas. Com informações completas sobre as características do imóvel, será possível otimizar o uso dos recursos financeiros públicos e evitar desperdícios.

5. Garantia da Qualidade e Segurança do Projeto

A avaliação imobiliária realizada por uma empresa especializada traz segurança técnica e jurídica ao projeto da nova UBS. Ela assegura que o terreno selecionado não só é adequado para a construção de uma unidade de saúde, mas também que atenderá às normas de acessibilidade, segurança e funcionalidade necessárias para garantir a qualidade do atendimento à população.

Diante da complexidade e da importância da construção de uma UBS, a contratação de uma empresa especializada para realizar a avaliação do imóvel é uma etapa fundamental para garantir que o projeto seja executado com eficiência, em conformidade com a legislação e atendendo às necessidades da população. A avaliação imobiliária trará as informações necessárias para o desenvolvimento seguro e adequado do projeto, contribuindo para a construção de um ambiente de saúde adequado, acessível e seguro.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O município de São Bernardino-SC, encontra-se em período de transição para a nova lei, e encontra-se na exceção do artigo 176 da lei 14.133/21.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Capacidade Técnica da Empresa Contratada Conforme resolução RDC N°52, DE 22 DE Outubro de 2009. Artigo 3° e 4°.

A empresa contratada para a avaliação do imóvel onde será construída a nova Unidade Básica de Saúde (UBS) deverá atender a alguns requisitos como:

1. Habilitação Jurídica

Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ): A empresa deve estar devidamente registrada no CNPJ, com situação regular junto à Receita Federal.

2. Qualificação Técnica da Empresa e da Equipe

A empresa deve comprovar a qualificação técnica necessária para a execução da avaliação imobiliária.

3. Garantias de Conformidade com Prazos

A empresa deverá garantir que o serviço será realizado dentro do prazo estabelecido, com compromissos formais sobre a entrega do laudo de avaliação no tempo determinado, conforme o cronograma acordado.

4. Reputação no Mercado

A empresa deve ter uma boa reputação no mercado, podendo fornecer referências de clientes anteriores que atestem a qualidade e confiabilidade de seus serviços.

4 – ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

ITEM	DESCRIÇÃO/ ESPECIFICAÇÃO	MARCA (SE APLICÁVEL)	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE
01	AVALIAÇÃO DE IMÓVEL 2080M ²	NÃO SE APLICA	SERVIÇO	01 VEZ

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Considerando que a Prefeitura não possui profissionais especializados nem os equipamentos necessários para a execução dos serviços, o **processo licitatório** se apresenta como a solução mais viável e adequada. A licitação, especialmente na modalidade de **pregão eletrônico**, permite a contratação de uma empresa especializada, garantindo:

Acesso a Profissionais Capacitados: Empresas especializadas fornecem os profissionais e equipamentos necessários para realizar os serviços de forma eficiente e qualificada.

Competitividade e Melhor Custo-Benefício: A licitação assegura a participação de diversas empresas, possibilitando à Prefeitura escolher a melhor proposta em termos de preço e qualidade, promovendo a otimização dos recursos públicos.

Transparência e Conformidade Legal: O processo licitatório cumpre todas as exigências legais, garantindo a transparência e a legalidade na contratação, evitando qualquer irregularidade ou favorecimento.

Portanto, o **processo licitatório** é a alternativa mais adequada para garantir a execução eficiente e legal dos serviços, atendendo às necessidades da Prefeitura de maneira econômica e transparente.

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

ITEM	UNID. MED.	DESCRIÇÃO	FORN. 01	FORN. 02	FORN. 03
------	------------	-----------	----------	----------	----------

01	SERVIÇO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEL 2080M ²	700,00	750,00	1.300,00
TOTAL:			700,00	750,00	1.300,00

Diante da pesquisa de preços realizada, buscando a contratação do melhor produto/serviço, primando pelo princípio da economicidade e oportunidade, fomos pela utilização da **média** dos valores pesquisados e demonstrados.

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A contratação de uma empresa especializada para realizar a avaliação do imóvel destinado à construção da nova Unidade Básica de Saúde (UBS) é uma etapa crucial no planejamento e execução do projeto. Essa avaliação assegura que o terreno escolhido seja adequado para abrigar a nova unidade de saúde, atendendo às necessidades da comunidade e cumprindo todos os requisitos legais e técnicos necessários.

Importância da Avaliação no Processo de Construção da UBS

A avaliação imobiliária desempenha um papel essencial na fundamentação do projeto, garantindo que a escolha do terreno seja a mais apropriada para a construção da UBS. A seguir, destacam-se as principais razões pelas quais essa avaliação é importante para o sucesso da obra:

1. Verificação das Condições do Imóvel

Antes de iniciar qualquer obra, é fundamental que o terreno seja analisado quanto à sua viabilidade para a construção de uma UBS. A avaliação imobiliária permite verificar se o imóvel possui as condições adequadas de topografia, acesso, infraestrutura e segurança. Essa análise pode revelar aspectos críticos, como a necessidade de ajustes no terreno ou a presença de problemas estruturais que poderiam comprometer a construção e o funcionamento da unidade de saúde.

2. Análise de Viabilidade Legal e Urbanística

A empresa de avaliação imobiliária é responsável por examinar a conformidade do imóvel com as leis e normas urbanísticas locais. Isso inclui a verificação do zoneamento, a presença de restrições ambientais, a possibilidade de utilização do solo e a regularidade do imóvel perante os órgãos competentes. A análise desses aspectos é essencial para garantir que a construção da UBS esteja dentro dos padrões legais exigidos, evitando complicações jurídicas que possam atrasar ou inviabilizar o projeto.

3. Planejamento Adequado e Preciso da Obra

Com a entrega de um laudo técnico detalhado, a avaliação do imóvel possibilita um planejamento mais preciso da obra. O laudo fornece informações essenciais para que os engenheiros e arquitetos possam definir o melhor uso do espaço, considerando fatores como acessibilidade, fluxo de pessoas, espaço para estacionamento e outros aspectos essenciais para o funcionamento de uma UBS. Além disso, a avaliação também pode indicar a necessidade de ajustes no projeto arquitetônico e estrutural, garantindo uma construção mais eficiente.

4. Segurança e Redução de Riscos

A avaliação do imóvel ajuda a identificar eventuais riscos que podem surgir durante a construção ou no uso da UBS. Isso inclui questões como a presença de áreas de risco (como terrenos com instabilidade geotécnica ou áreas de risco ambiental), problemas de

infraestrutura (como redes de saneamento e energia) e desafios de acessibilidade. Identificar esses riscos desde o início do processo possibilita a adoção de medidas corretivas antes do início da obra, evitando surpresas e custos adicionais durante a execução do projeto.

5. **Aprovação e Liberação de Recursos Públicos**

A avaliação imobiliária detalhada e bem fundamentada é um requisito essencial para a aprovação do projeto pelos órgãos públicos responsáveis e pela liberação de recursos financeiros para a construção da UBS. Um laudo técnico claro e preciso assegura que o terreno é adequado para o uso pretendido, facilitando o processo de aprovação e o andamento do projeto sem obstáculos legais.

6. **Sustentabilidade e Impacto Ambiental**

Além da análise física e legal do imóvel, a empresa de avaliação também deve considerar aspectos ambientais, como a viabilidade do uso sustentável do terreno e o impacto da construção no ecossistema local. A avaliação pode incluir a necessidade de adequações ambientais, como o gerenciamento de resíduos e a preservação de áreas verdes, assegurando que o projeto da UBS seja ambientalmente responsável e alinhado às políticas públicas de sustentabilidade.

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

O parcelamento da contratação é necessário para viabilizar o pagamento devido o serviço ser executado duas vezes ao ano de um serviço, que inclui desinsetização, controle de vetores e limpeza de caixas d'água, permitindo a execução de atividades de forma periódica e sem comprometer o orçamento.

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação de uma empresa especializada para a avaliação do imóvel destinado à construção de nova Unidade Básica de Saúde (UBS) visa atingir diversos resultados essenciais para garantir o sucesso do projeto. Abaixo estão os principais resultados esperados com essa contratação:

1. **Garantia de Viabilidade Técnica e Legal do Imóvel**

O principal resultado esperado é assegurar que o imóvel escolhido para a construção da UBS seja tecnicamente e legalmente adequado para o uso previsto. Isso inclui a verificação de que o terreno possui as condições físicas necessárias (topografia, infraestrutura, segurança) e está em conformidade com as exigências legais e urbanísticas, como zoneamento, uso do solo e outras normas regulatórias. A avaliação precisa fornecer uma análise clara da viabilidade do imóvel, evitando futuros problemas legais ou técnicos.

2. **Identificação de Possíveis Riscos e Restrição de Custos Imprevistos**

Com a avaliação detalhada do imóvel, espera-se identificar antecipadamente quaisquer riscos potenciais que possam impactar o projeto da UBS, como problemas de drenagem, instabilidade do solo ou a presença de áreas de risco. A identificação desses fatores permitirá que a equipe de planejamento tome as medidas corretivas necessárias, prevenindo surpresas durante a construção e evitando custos imprevistos. Isso contribuirá para um orçamento mais realista e um cronograma de execução mais seguro.

3. **Planejamento e Execução Mais Eficiente da Obra**

O laudo técnico da avaliação fornecerá informações essenciais para o planejamento preciso da obra, permitindo que o projeto arquitetônico e estrutural da UBS seja adequado às

condições reais do terreno. Com base nas informações obtidas, os engenheiros e arquitetos poderão otimizar o uso do espaço, planejar a infraestrutura necessária (como acessibilidade, estacionamento e serviços básicos) e minimizar retrabalhos ou modificações no futuro, garantindo uma execução mais eficiente e dentro do orçamento.

4. **Facilidade na Aprovação do Projeto e Liberação de Recursos**

Com a documentação técnica fornecida pela empresa de avaliação, espera-se obter uma aprovação mais rápida do projeto pelos órgãos competentes, como a prefeitura e outras entidades públicas. Um laudo bem elaborado, com dados claros e fundamentados, facilita a análise do projeto e a liberação dos recursos necessários para a obra. Isso acelera o processo de implementação da UBS, sem entraves administrativos.

5. **Aderência às Normas Ambientais e Sustentabilidade**

A avaliação do imóvel também deverá identificar aspectos ambientais críticos, como o impacto da construção na área e a necessidade de implementar soluções sustentáveis, como o manejo de resíduos e a preservação de áreas verdes. Espera-se que o laudo técnico garanta que o projeto esteja em conformidade com as normas ambientais e contribua para a construção de uma UBS que respeite princípios de sustentabilidade e responsabilidade ambiental.

6. **Segurança Jurídica e Conformidade Legal do Projeto**

Outro resultado esperado é a segurança jurídica do projeto. A empresa contratada deverá garantir que o imóvel e o projeto estejam em conformidade com as normas e regulamentações locais, estaduais e federais. Isso proporciona uma maior segurança jurídica para a execução da obra e para a utilização do imóvel como unidade de saúde no futuro, evitando complicações legais que possam interferir na conclusão ou operação da UBS.

7. **Otimização do Processo de Execução da UBS**

A avaliação do imóvel contribuirá diretamente para a otimização do processo de construção, possibilitando um planejamento mais assertivo e a redução de imprevistos durante a obra. Com as informações precisas obtidas pela empresa especializada, a execução da UBS será mais coordenada, com menos interrupções e maior controle sobre os prazos e custos. O resultado final será uma UBS pronta para atender à comunidade de maneira eficiente e no tempo determinado.

8. **Melhoria no Atendimento à Comunidade**

Com a construção de uma UBS bem planejada e executada, os resultados mais importantes são os benefícios diretos para a comunidade, como um atendimento de saúde mais acessível, confortável e de qualidade. A avaliação do imóvel garantirá que a construção da unidade atenda adequadamente às necessidades da população, oferecendo uma infraestrutura adequada para os serviços de saúde e melhorando o acesso e a qualidade do atendimento.

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto no Decreto Municipal, que “Regulamenta as funções do agente de contratação e pregoeiro, da equipe de apoio e da comissão de contratação, suas atribuições e funcionamento, a fiscalização e a gestão dos contratos, e a atuação da assessoria jurídica e do controle interno no âmbito do Município de São Bernardino - SC, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021”, Decretos de Regulamentação nº 495/2023 de 14/12/2023; nº 494/2023 de 14/12/2023 e Decreto de designação nº 87/2024 e 226/2024, NOS TERMOS DO ART. 92, XVIII, DA LEI FEDERAL Nº 14.133/2021).

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não se verifica contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação de uma empresa especializada para realizar a avaliação de um imóvel destinado à construção de uma nova Unidade Básica de Saúde (UBS) pode ter alguns impactos ambientais diretos e indiretos. No entanto, é importante destacar que o impacto ambiental da própria avaliação é geralmente de baixo impacto, pois o trabalho da empresa se restringe à análise e diagnóstico do terreno, sem a execução de obras ou intervenções diretas no ambiente. Os principais impactos ambientais potenciais dessa contratação:

1. Impacto das Atividades de Avaliação no Terreno

Embora a avaliação imobiliária em si envolva principalmente a análise do terreno e a coleta de dados, dependendo dos métodos utilizados pela empresa contratada, podem ocorrer impactos temporários no ambiente imediato. Exemplos incluem:

- **Uso de Equipamentos e Veículos:** O uso de veículos e equipamentos para realizar levantamentos no terreno pode gerar algum grau de poluição do ar e aumento de emissões de gases. No entanto, isso geralmente ocorre em pequena escala e por um curto período.
- **Intervenções no Solo:** Em alguns casos, a empresa de avaliação pode precisar realizar perfurações ou escavações superficiais para verificar as condições do solo, o que pode causar pequenas alterações temporárias, como remoção de vegetação ou perturbação do solo.

2. Riscos de Contaminação do Solo e da Água

Se o imóvel a ser avaliado já tiver sido utilizado para atividades industriais, comerciais ou de outra natureza que possam ter causado contaminação (como vazamentos de produtos químicos ou resíduos industriais), a avaliação pode resultar na identificação de contaminação do solo ou da água. Embora isso não seja um impacto direto da avaliação em si, a empresa contratada poderá precisar realizar análises mais detalhadas para determinar os níveis de poluentes, o que pode indicar a necessidade de uma remediação ambiental no futuro.

- **Análise de Solo:** Caso a avaliação identifique riscos de contaminação no solo ou nas águas subterrâneas, medidas corretivas poderão ser necessárias antes da construção da UBS, para garantir que o local seja seguro tanto para os trabalhadores quanto para os futuros usuários da unidade de saúde.

3. Alterações na Vegetação Local

Em terrenos que possuem vegetação nativa, a avaliação pode envolver atividades que alterem temporariamente a cobertura vegetal, como a remoção de plantas ou árvores, principalmente em áreas de grande porte. Embora a avaliação em si não tenha como objetivo destruir a vegetação, o estudo de aspectos como a fauna e flora do local pode exigir uma análise da vegetação existente, podendo ser necessário o levantamento de espécies presentes no local para avaliar impactos ambientais e garantir que a construção da UBS não afete espécies protegidas.

4. Descarte de Resíduos

Caso a avaliação envolva atividades como escavações superficiais, amostras de solo ou outras análises físicas, pode haver a necessidade de descarte de resíduos materiais (como terra, amostras de solo, entre outros). Se não forem gerenciados adequadamente, esses resíduos podem causar impactos negativos no ambiente, como a poluição do solo ou da água.

5. Avaliação de Impacto Ambiental

Embora a avaliação imobiliária em si tenha impactos ambientais limitados, a contratação de uma empresa especializada pode levar à necessidade de uma avaliação de impacto ambiental mais abrangente. Em determinadas áreas, principalmente se o terreno for de grande porte ou estiver em regiões sensíveis ambientalmente (como áreas de proteção ambiental ou zonas de preservação), a análise pode revelar que o projeto exigirá estudos mais detalhados sobre o impacto da construção da UBS no meio ambiente.

- **Licenciamento Ambiental:** A identificação de impactos ambientais pode resultar na exigência de licenças ambientais, que deverão ser emitidas por órgãos competentes antes de iniciar qualquer obra. O processo de licenciamento pode envolver a elaboração de estudos de impacto ambiental, que podem identificar a necessidade de medidas compensatórias, como reflorestamento ou preservação de áreas verdes.

6. Possível Necessidade de Remediação ou Adequação Ambiental

Caso o laudo de avaliação revele problemas ambientais graves, como a contaminação do solo, a empresa poderá recomendar ações corretivas, como a remoção de resíduos perigosos ou a neutralização de contaminantes. Embora essas medidas não sejam uma consequência direta da avaliação, elas podem resultar em impactos ambientais adicionais durante a fase de remediação.

13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Os estudos preliminares evidenciaram que a aquisição se mostra possível tecnicamente e fundamentadamente necessária.

Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

13.1 - Prazo de Entrega/ Execução: Imediato.

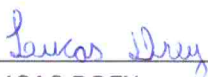
13.2 - Unidade e servidor responsável para esclarecimentos: Lucas Drey

13.3 - Prazo para pagamento: O pagamento será efetuado mensalmente até o dia 10(dez) do mês subsequente ao da prestação de serviços, mediante apresentação da Nota Fiscal. *Os pagamentos serão realizados via transferência bancária online, se por ventura gerar tarifa bancária a mesma será descontada do credor.*

13.4 - A solução pretendida demonstra viabilidade técnica, operacional e tem respaldo orçamentário, assim como está adequado à necessidade da demanda de contratação, portanto

Declaro viável a contratação.

São Bernardino – SC, aos 21 de Janeiro de 2025.



LUCAS DREY
Diretor da Secretaria de Saúde
Matrícula nº 722/02

Em conformidade com a legislação que rege o tema, encaminhe-se à autoridade competente para análise de conveniência e oportunidade para a contratação e demais providências cabíveis.

OBSERVAÇÕES:

Resta Autorizado.



MARIVANI METTLER
Secretária de Saúde
Matrícula nº 667/03