

## Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo Nº 0003720251103000146



Unidade responsável  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAUDE**  
Prefeitura Municipal de Crateús



Data  
**07/11/2025**



Responsável  
**Comissão De Planejamento**

### 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Município de Crateús, por meio da Secretaria Municipal de Saúde, busca aprimorar a estrutura de atendimento voltada à saúde do trabalhador, garantindo o pleno funcionamento do Centro de Referência em Saúde do Trabalhador (CEREST). O CEREST é unidade essencial para a execução das ações de vigilância, promoção, proteção e recuperação da saúde dos trabalhadores, conforme as diretrizes da Rede Nacional de Atenção Integral à Saúde do Trabalhador (RENAST).

Para a adequada prestação desses serviços especializados, faz-se necessária a disponibilidade de um imóvel com condições estruturais compatíveis com as atividades desenvolvidas, contemplando ambientes administrativos, consultórios, áreas de atendimento e espaços destinados à capacitação de profissionais. Após análise do acervo imobiliário municipal, verificou-se a inexistência de imóvel público que atenda plenamente aos requisitos técnicos e operacionais necessários para o funcionamento ideal do CEREST.

Dessa forma, a locação de imóvel adequado surge como a alternativa mais viável e eficiente, assegurando a continuidade dos serviços e o atendimento qualificado à população trabalhadora de Crateús. A medida atende aos princípios da eficiência, da continuidade do serviço público e do interesse coletivo, conforme o disposto no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

A contratação permitirá a manutenção e o fortalecimento das ações do CEREST, com impacto positivo na vigilância em saúde do trabalhador, na prevenção de riscos ocupacionais e na ampliação da capacidade de resposta às demandas do setor. Além disso, garantirá que as instalações estejam adequadas às normas de acessibilidade, segurança e conforto, proporcionando melhores condições de trabalho para os



servidores e de atendimento para os usuários.

Entre os resultados esperados, destacam-se a estabilização e modernização das atividades do CEREST, a melhoria do ambiente organizacional e o fortalecimento das ações de promoção e educação em saúde. Essa iniciativa encontra-se alinhada aos objetivos estratégicos da Administração Pública Municipal, atendendo aos dispositivos previstos nos arts. 6º, 11 e 18, §2º, da Lei nº 14.133/2021, que reforçam a importância do planejamento e da viabilidade técnica para as contratações públicas.

## 2. ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante	Responsável
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAUDE	Waldyr Rilney Lima Carvalho

## 3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A necessidade da contratação está centrada na disponibilização de um imóvel adequado para o funcionamento do Centro de Referência em Saúde do Trabalhador (CEREST), conforme especificado pela área requisitante. O imóvel deve atender aos requisitos técnicos e operacionais necessários para a execução eficiente das atividades do CEREST, contribuindo para a saúde dos trabalhadores de Crateús, Ceará. A escolha da locação é motivada pela ausência de imóveis próprios da Prefeitura Municipal que possuam a infraestrutura exigida.

O imóvel, para atender satisfatoriamente à demanda, deve disponibilizar espaço amplo com divisões internas adaptáveis para consultórios e salas administrativas, além de sanitários acessíveis e infraestrutura em boas condições, como rede elétrica e hidráulica compatíveis, garantindo eficiência e segurança nas operações. Adicionalmente, o local deve estar inserido em área central e de fácil acesso, para facilitar o deslocamento do público-alvo e dos profissionais envolvidos. Merecem destaque as exigências de acessibilidade integral e ventilação adequada para otimização do atendimento e conforto dos usuários.

A não utilização de catálogo eletrônico de padronização justifica-se pela especificidade do imóvel requerido, que não se enquadra em padrões comuns, demandando uma solução particularizada que satisfaça plenamente as características e requisitos operacionais preconizados. A vedação de indicação de marcas ou modelos aplica-se inteiramente ao caso em questão, respeitando o princípio da competitividade.

Quanto à sustentabilidade, a contratação deverá favorecer práticas sustentáveis sempre que possível, como o uso de materiais recicláveis nas adaptações necessárias do imóvel e a minimização de geração de resíduos, em acordo com o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis. Isso deverá ser integrado com os requisitos técnicos operacionais, buscando menor impacto ambiental e favorecendo o desenvolvimento sustentável, conforme art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

O levantamento de mercado buscará imóveis que atendam aos requisitos mínimos



especificados, considerando a capacidade dos fornecedores em adaptá-los conforme necessário sem prejuízo à competitividade e eficácia. Os requisitos aqui apresentados são fundados na necessidade expressa no DFD e em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelos artigos 5º, 18 e 20 da Lei nº 14.133/2021, configurando a base técnica para os próximos passos do processo de contratação, com o objetivo de selecionar a alternativa mais vantajosa para a administração pública.

#### 4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado, conforme estipulado pelo art. 18, 5º, inciso V da Lei nº 14.133/2021, é uma etapa crucial no planejamento da contratação relacionada à locação de imóvel para o Centro de Referência em Saúde do Trabalhador (CEREST), sediado na Prefeitura Municipal de Crateús. Esse levantamento busca prevenir práticas antieconômicas e proporcionar embasamento sólido para a solução contratual, em consonância com os princípios dos arts. 5º e 11, promovendo uma abordagem neutra e sistemática.

A pesquisa de preços por meio de Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária para Locação apresenta análise detalhada do mercado imobiliário local, considerando características construtivas, localização, metragem, estado de conservação, padrão de acabamento e compatibilidade dos valores com imóveis de tipologia e uso semelhantes disponíveis na região. O procedimento adotado assegura a fidedignidade dos valores locatícios estimados e observa os princípios da economicidade, transparência e razoabilidade, conforme preconizado pela Lei nº 14.133/2021 e pelas orientações dos órgãos de controle externo. Dessa forma, a avaliação técnica constitui elemento essencial para a definição do valor de referência da locação, garantindo que a contratação atenda aos parâmetros de mercado e ao interesse público.

Para determinar a natureza do objeto da contratação, observa-se que se trata da locação de um bem durável, conforme indicado na "Descrição da Necessidade da Contratação" que menciona expressamente a "locação de imóvel". Além disso, a especificação de necessidades como localização central, acessibilidade e estrutura interna compatível confirma a natureza requerida do objeto.

Na análise comparativa, considerou-se a viabilidade de locação frente à construção ou aquisição de um imóvel, sendo esta última economicamente inviável devido ao alto custo e prazo de execução. A locação apresenta-se como alternativa mais vantajosa economicamente e operacionalmente eficaz, por permitir pronta disponibilidade e adaptação às necessidades específicas do CEREST, além de promover sustentabilidade com a ocupação de imóveis já existentes. Comparativamente, a locação oferece flexibilidade contratual que um bem adquirido não proporcionaria, além de menor custo inicial.

A alternativa selecionada para locação do imóvel, embasada nos dados colhidos, destaca-se pela eficiência e economicidade, sendo a única viável no contexto atual. Adequasse perfeitamente ao 'Resultados Pretendidos' ao assegurar que o CEREST disponha de um espaço imediatamente adequado às suas funções, com práticas de sustentabilidade incluídas. Além disso, o custo total de propriedade é reduzido, promovendo viabilidade operacional contínua e disponibilidade imediata para



atendimento ao público-alvo.

Recomenda-se, portanto, a locação como abordagem mais eficiente, assegurando competitividade e transparência conforme os arts. 5º e 11. Através desse levantamento de mercado bem fundamentado, as decisões contratuais poderão ser tomadas com base em análises robustas e objetivas, garantindo o interesse público e a efetividade das ações desenvolvidas pelo CEREST.

## 5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na locação de um imóvel para servir de sede ao Centro de Referência em Saúde do Trabalhador (CEREST) da Prefeitura Municipal de Crateús, Ceará. Este imóvel será destinado a abrigar todas as atividades essenciais para as operações do CEREST, que são fundamentais para a vigilância, promoção, proteção e recuperação da saúde dos trabalhadores da região, atendendo assim à necessidade identificada na necessidade de contratação. Esta solução atende aos requisitos estabelecidos para garantir acessibilidade, infraestrutura adequada para divisões internas, além de localização central e facilmente acessível.

Após a identificação da necessidade, foram especificados os requisitos técnicos e funcionais para o imóvel: o imóvel deve possuir divisões que comportem consultórios e salas administrativas, sanitários adaptados, boa ventilação, além de redes elétrica e hidráulica em ótimo estado. Todos esses elementos são essenciais para o pleno funcionamento do CEREST e foram considerados durante o levantamento de mercado, embasando a escolha de um imóvel que maximize a eficiência e eficácia dos serviços prestados.

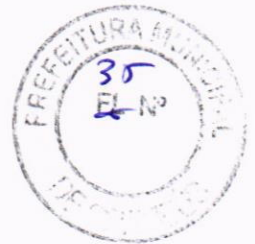
A opção pela locação de um imóvel, em vez de aquisição ou construção, foi tecnicamente e economicamente justificada pela economia de tempo e custo, garantindo a continuidade dos serviços sem interrupções. A solução, portanto, cumpre integralmente o escopo definido e é embasada por um entendimento claro e detalhado das necessidades e requisitos, confirmados durante a análise de mercado. Esta abordagem garante não apenas o alinhamento com os objetivos do CEREST, mas também que a contratação represente a alternativa mais eficaz e vantajosa segundo os princípios e objetivos da Lei nº 14.133/2021.

Com base nos princípios da eficiência e do interesse público, a alternativa da locação se apresenta como a mais adequada, atendendo plenamente às exigências técnicas e operacionais necessárias para alcançar os resultados esperados. A solução respeita os critérios de economicidade e está alinhada ao escopo e objetivos da administração pública, conforme detalhado no ETP.

## 6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA EM SAÚDE DO TRABALHADOR - CEREST	12,000	Mês





## 7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA EM SAÚDE DO TRABALHADOR - CEREST	12,000	Mês	3.000,00	36.000,00

Deste modo, como tendo como parâmetro as pesquisas de preços realizadas, tem-se que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam a monta de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais)

## 8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O parcelamento do objeto, conforme previsto no art. 40, V, b da Lei nº 14.133/2021, tem como objetivo ampliar a competitividade (art. 11) e deve ser considerado quando viável e vantajoso para a Administração. Esta análise é obrigatória no Estudo Técnico Preliminar (art. 18, §2º). A priori, a divisão em itens, lotes ou etapas pode ser tecnicamente viável se considerada a "Seção 4 - Solução como um Todo" e os critérios de eficiência e economicidade (art. 5º).

Na avaliação da possibilidade de parcelamento, verifica-se que o objeto da contratação — locação de imóvel para funcionamento do CEREST — tem características que sugerem uma contratação única, dado que não se trata de um objeto que usualmente se divide em partes ou lotes. O mercado imobiliário apresenta imóveis que podem atender à totalidade das especificações necessárias para o pleno funcionamento do centro, não havendo, assim, vantagens significativas em termos logísticos ou de especialização de fornecedores que justificariam o parcelamento.

Quando comparado à execução integral, o parcelamento não se mostra preferível no contexto deste tipo de contratação. A execução integral pode garantir melhor economia de escala, proporcionar uma gestão contratual mais eficiente e assegurar a padronização que um único imóvel oferece para ambientes médicos (art. 40, §3º). A consolidação do contrato parece preservar a integridade da solução proposta, minimizando riscos técnicos associados à fragmentação.

Quanto aos impactos na gestão e fiscalização, a execução integral simplifica o controle contratual e a responsabilização administrativa. Embora o parcelamento pudesse permitir uma fiscalização mais direcionada em contextos com múltiplos fornecedores, no caso específico da locação de imóvel, a gestão consolidada facilita a execução do contrato, especialmente considerando a capacidade institucional e os princípios de eficiência delineados no art. 5º.

Conclui-se que a execução integral é a alternativa mais vantajosa para a Administração, visto que esta atende melhor aos resultados pretendidos, conforme a "Seção 10 - Resultados Pretendidos". Está também mais alinhada com os princípios de economicidade e competitividade (arts. 5º e 11) e os critérios do art. 40, não sendo recomendado o parcelamento para este objeto de contratação.



## 9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação está alinhada às diretrizes estratégicas da Secretaria Municipal de Saúde de Crateús, especialmente no que se refere ao fortalecimento da Rede de Atenção à Saúde do Trabalhador e à ampliação da capacidade de oferta de serviços especializados.

A locação do imóvel para o funcionamento do Centro de Referência em Saúde do Trabalhador (CEREST) contribui diretamente para o cumprimento das metas institucionais voltadas à promoção, vigilância e proteção da saúde do trabalhador, integrando-se às ações contínuas de melhoria da infraestrutura da rede municipal de saúde.

A medida também reforça o compromisso da gestão municipal com a eficiência administrativa, qualidade do atendimento público e valorização das políticas de saúde preventiva, atendendo aos princípios previstos na Lei nº 14.133/2021 e aos objetivos definidos nos instrumentos de planejamento setorial da Administração.

## 10. RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação tem como principal resultado a garantia do pleno funcionamento do Centro de Referência em Saúde do Trabalhador (CEREST), por meio da disponibilização de um imóvel adequado às necessidades estruturais e operacionais do serviço.

Com a locação, busca-se assegurar condições adequadas de trabalho aos profissionais de saúde e ambiente apropriado para o atendimento aos usuários, permitindo o desenvolvimento de ações de vigilância, prevenção e promoção da saúde do trabalhador de forma contínua e eficiente.

Entre os resultados esperados, destacam-se:

- A melhoria da infraestrutura física destinada às atividades técnicas, administrativas e de atendimento do CEREST;
- O fortalecimento das ações de prevenção e educação em saúde do trabalhador, ampliando a cobertura e a resolutividade do serviço;
- A modernização e organização dos ambientes de trabalho, favorecendo a integração das equipes multiprofissionais;
- O atendimento às normas de acessibilidade, segurança e conforto, proporcionando melhores condições aos servidores e usuários;
- O aperfeiçoamento da gestão dos serviços de saúde ocupacional no âmbito municipal, contribuindo para a consolidação das políticas públicas de saúde do trabalhador.

A efetivação desses resultados contribui diretamente para o fortalecimento da rede municipal de atenção à saúde, promovendo maior eficiência na execução das ações e ampliando o alcance social das políticas públicas de saúde em Crateús.

## 11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para viabilizar a contratação, foram e serão observadas as etapas e procedimentos administrativos necessários, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e demais normas correlatas.

As providências compreendem:

- A verificação da adequação do imóvel às necessidades do CEREST, considerando critérios de localização, acessibilidade, segurança, ventilação, iluminação e disposição dos ambientes internos;
- A análise documental do imóvel e do proprietário a fim de garantir a regularidade jurídica, fiscal e técnica da locação;
- A formalização do processo de contratação, com a instrução completa dos documentos que comprovam a necessidade e a vantajosidade da locação;
- A celebração do contrato de locação, contendo cláusulas que assegurem o uso adequado do imóvel, a conservação do patrimônio e o cumprimento das obrigações legais e contratuais.

Essas medidas asseguram que o processo de contratação observe os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público, garantindo transparência e segurança jurídica em todas as etapas.

## 12. JUSTIFICATIVA PARA ADOÇÃO DO REGISTRO DE PREÇOS

A análise da contratação de um imóvel para funcionamento do Centro de Referência em Saúde do Trabalhador (CEREST) na Prefeitura Municipal de Crateús/Ceará indica que a adoção do Sistema de Registro de Preços (SRP) não é adequada para o objeto em questão. A solução como um todo demanda a locação de um imóvel específico que atenda às características descritas na necessidade da contratação, como localização central, divisões internas compatíveis com consultórios e salas administrativas, o que define requisitos bastante específicos e personalizados.

O SRP é mais apropriado para aquisições de bens e serviços padronizados, repetitivos ou de fornecimento contínuo, como insumos periódicos, conforme estabelecido nos arts. 82 e 86 da Lei nº 14.133/2021. No entanto, a necessidade de locação de um imóvel com especificações concretas para o prazo de 12 meses, sem repetitividade prevista ou incerteza de quantitativos, não se alinha ao modelo de contratações fracionadas ou indefinidas do SRP.

Economicamente, a locação planejada e direta de um imóvel apresenta-se mais



vantajosa, evitando custos adicionais de gestão que poderiam ser incorridos no acompanhamento e ajuste contínuo que o SRP exige. Considerando a análise de mercado e vantajosidade, um contrato direto permite negociar preços adequados para as particularidades do imóvel que satisfaçam completamente os serviços do CEREST, otimizando recursos e assegurando melhor custo-benefício para a administração, de acordo com o previsto no art. 5º.

Portanto, recomendar a contratação tradicional, por meio de licitação específica ou contratação direta, visto que otimiza o emprego de recursos e proporciona maior eficiência e agilidade à administração pública, atendendo perfeitamente ao interesse público e aos resultados pretendidos, conforme os dispositivos da Lei nº 14.133/2021.

### 13. DA VEDAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DE EMPRESAS NA FORMA DE CONSÓRCIO

A participação de consórcios na contratação de imóveis para o funcionamento do Centro de Referência em Saúde do Trabalhador (CEREST) na Prefeitura Municipal de Crateús está sendo analisada com base em critérios técnicos, operacionais, administrativos e jurídicos, conforme os artigos 5º, 15 e 18, §1º, inciso I da Lei nº 14.133/2021. A necessidade da contratação destaca a carência de um imóvel apropriado para as atividades essenciais do CEREST, que incluem vigilância, promoção e recuperação da saúde dos trabalhadores. A avaliação da compatibilidade do objeto com consórcios envolve a análise de complexidade do objeto e o contexto operacional delineado pelo levantamento de mercado e pela demonstração da vantajosidade. No caso específico, a locação de um único imóvel, tal como especificado, apresenta um caráter indivisível e simplicidade técnica que tornam a participação consorciada incompatível. A natureza da demanda para locação de um imóvel específico, na Rua Coronel Jilo, nº 467, bairro São Vicente, Crateús - CE, sugere que um fornecedor único seja a opção mais adequada, minimizando a complexidade e garantindo eficiência operacional alinhada aos resultados pretendidos. Consórcios poderiam aumentar a complexidade na gestão e fiscalização, contrariando os princípios de economicidade, eficiência e interesse público estabelecidos no art. 5º.

Embora a participação de consórcios possa proporcionar benefícios em termos de capacidade financeira, com acréscimo previsto de 10% a 30% na habilitação econômico-financeira, estes não são primordiais para a natureza desta contratação. O compromisso de constituição de consórcio, escolha de empresa líder e responsabilidade solidária, conforme aludido no art. 15, poderiam impor desafios desnecessários à gestão administrativa do contrato e à segurança jurídica da contratação, não justificando sua necessidade nesta configuração específica. Questões como a execução eficiente e a isonomia entre licitantes, abordadas no art. 11, devem ser consideradas em benefício da escolha de um único fornecedor, garantindo assim que os objetivos da contratação sejam alcançados de forma eficaz.

Portanto, a vedação da participação de consórcios é considerada mais adequada para a presente contratação, assegurando alocação racional dos recursos públicos, conforme o planejamento e os princípios da Lei nº 14.133/2021. A decisão técnica é fundamentada pelo Estudo Técnico Preliminar, atendendo às condições estabelecidas no art. 15 e alinhada ao interesse público e aos resultados pretendidos com a locação



do imóvel mencionado.

#### 14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Analisar contratações correlatas e/ou interdependentes é crucial para assegurar um planejamento integrado, eficiente e econômico, considerando os princípios estabelecidos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021. Essa análise busca identificar contratações com objetos semelhantes que possam complementar a solução proposta para o Centro de Referência em Saúde do Trabalhador (CEREST) de Crateús, possibilitando assim evitar sobreposição de esforços, potencializar economias de escala e garantir um alinhamento com as estratégias administrativas da Prefeitura Municipal de Crateús.

Após uma avaliação minuciosa, não foram identificadas contratações passadas, atuais ou previstas que sejam diretamente correlatas ou interdependentes à locação do imóvel para o funcionamento do CEREST conforme as exigências técnicas levantadas nas seções anteriores do ETP. Contudo, ao considerar aspectos logísticos e operacionais, é importante assegurar que a infraestrutura do imóvel a ser locado, especialmente em termos de acessibilidade e rede elétrica, esteja plenamente adequada, podendo demandar ajustes mínimos para dialogar com possíveis atualizações de infraestrutura que a Administração venha a realizar. Ademais, a coordenação com serviços municipais de manutenção e suporte deverá ser reavaliada para garantir a harmonia entre as operações de diferentes áreas.

Em suma, a análise não evidenciou a necessidade de ajustes nos quantitativos ou especificações técnicas diretamente relacionados a contratações paralelas. No entanto, será essencial acompanhar eventuais modificações na estratégia de infraestrutura municipal que possam impactar o CEREST, ainda que indiretamente. As providências a serem adotadas devem, portanto, focar na garantia de que a infraestrutura do imóvel locado seja totalmente compatível com as exigências operacionais do CEREST, assegurando o cumprimento do disposto no art. 18, §2º, da Lei nº 14.133/2021, sem dependências adicionais de contratações.

#### 15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

A identificação dos possíveis impactos ambientais decorrentes da locação de imóvel para o funcionamento do Centro de Referência em Saúde do Trabalhador (CEREST) deve considerar aspectos como geração de resíduos e consumo de energia ao longo de seu ciclo de vida, conforme estabelecido no art. 18, §1º, inciso XII da Lei nº 14.133/2021. A necessidade de assegurar a sustentabilidade, conforme orientado no art. 5º, requer a análise detalhada desses impactos e a antecipação de soluções que minimizem a emissão de gases e o uso intensivo de recursos. Com base nas informações do 'Levantamento de Mercado e Demonstração da Vantajosidade', destaca-se a importância de integrar metodologias de análise do ciclo de vida que promovam o planejamento sustentável, como preconizado no art. 12.



Para mitigar os impactos identificados, serão propostas medidas específicas, como a exigência de selo Procel A para sistemas de climatização e iluminação, a implementação de logística reversa para toners e demais resíduos eletrônicos, e a utilização de insumos biodegradáveis, alinhando-se ao equilíbrio entre as dimensões econômica, social e ambiental. Essas medidas visam a garantir a competitividade da contratação e a proposição mais vantajosa para a administração pública, conforme art. 11, além de incluir recomendações no termo de referência, conforme art. 6º, inciso XXIII.

A capacidade administrativa para executar e monitorar tais medidas será considerada, planejando-se eventuais licenças ambientais, conforme art. 18, §1º, inciso XII, sem impor barreiras indevidas ao processo. Conclui-se que as medidas mitigadoras são essenciais para a redução de impactos ambientais e otimização de recursos, atingindo assim os 'Resultados Pretendidos' e promovendo a sustentabilidade e eficiência (art. 5º). Caso a análise revele a ausência de impactos significativos, como no caso de bens de uso imediato, essa condição será tecnicamente fundamentada, garantindo a robustez do processo de contratação.

## 16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação proposta para a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Referência em Saúde do Trabalhador (CEREST) da Prefeitura Municipal de Crateús é declarada como tecnicamente viável, economicamente vantajosa, e operacionalmente indispensável. Esta conclusão é fundamentada na análise abrangente realizada ao longo do Estudo Técnico Preliminar, que inclui estudos de mercado, estimativas de quantidades e valores, e requisitos operacionais específicos que garantem a continuidade e a eficiência dos serviços a serem prestados pelo CEREST.

Durante o levantamento de mercado e as análises subsequentes, constatou-se que a locação de imóvel, conforme especificado, representa um arranjo financeiro e temporal mais apropriado em comparação a alternativas significativas como aquisição ou construção de uma nova estrutura. Com base nos dados coletados, a locação não apenas atende às necessidades jurídicas e estruturais estabelecidas nos requisitos da contratação, mas também contribui para a economicidade e a manutenção da qualidade das atividades desenvolvidas pela unidade de saúde, em consonância com os princípios de eficiência e interesse público preconizados pelos artigos 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021.

A escolha pela locação é apoiada pela análise legal e estratégica contemplada no planejamento, que leva em consideração a viabilidade técnica, econômica, e o pleno atendimento das diretrizes da Rede Nacional de Atenção Integral à Saúde do Trabalhador (RENAST). A decisão reforça o alinhamento com os objetivos de desenvolvimento sustentável e a garantia de acessibilidade, conforme a estrutura informada na estimativa das quantidades a serem contratadas e o contexto operacional.

Em suma, recomenda-se a realização da contratação como meio de assegurar as condições necessárias para o funcionamento adequado do CEREST. Esta decisão



deverá ser integrada ao processo de contratação, fornecendo uma base sólida para a autoridade competente, conforme orientado pelo art. 18, §1º, inciso XIII e art. 40 da Lei nº 14.133/2021. Não havendo dados insuficientes na pesquisa de mercado ou fatores impeditivos significativos, não se aconselha o replanejamento ou cancelamento da contratação no presente momento.

Crateús / CE, 12 de novembro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

*Davi Kelton Rodrigues Lima*  
DAVI KELTON RODRIGUES LIMA  
PRESIDENTE



## MAPA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS

**OBJETO:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA EM SAÚDE DO TRABALHADOR - CEREST.

### FASE DE ANÁLISE – PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO




Risco Identificado	Probabilidade (P)	Impacto (I)	Risco (P×I)	Estratégia de Mitigação	Responsável
Dificuldade em identificar imóvel adequado às necessidades do CEREST	Média = 2	Alto = 3	6	Realizar vistoria técnica e definir critérios claros de localização e estrutura	Setor Demandante / Engenharia
Incompatibilidade do imóvel com normas sanitárias e de acessibilidade	Média = 2	Alto = 3	6	Exigir laudo técnico e vistoria prévia antes da contratação	Setor Técnico / Vigilância Sanitária
Falhas no levantamento de necessidades de espaço e infraestrutura	Média = 2	Médio = 2	4	Consultar equipe do CEREST para definir layout e demanda de ambientes	Setor Demandante
Valor locatício acima da média de mercado	Baixa = 1	Alto = 3	3	Realizar avaliação imobiliária e pesquisa comparativa de preços	Comissão de Avaliação / Compras
Risco de inviabilidade contratual por pendências documentais do proprietário	Baixa = 1	Médio = 2	2	Solicitar certidões atualizadas e comprovação de titularidade	Setor de Compras / Jurídico





Risco Identificado	Probabilidade (P)	Impacto (I)	Risco (P x I)	Estratégia de Mitigação	Responsável
Necessidade de pequenos ajustes ou adequações estruturais no imóvel	Média = 2	Médio = 2	4	Prever cláusula para reparos menores e acompanhamento técnico periódico	Fiscal do Contrato
Deterioração do imóvel por uso contínuo e intenso	Média = 2	Médio = 2	4	Realizar manutenção preventiva e registro de ocorrências	Setor de Manutenção / CEREST
Reclamações quanto ao conforto térmico, acústico ou ventilação	Média = 2	Médio = 2	4	Monitorar condições de uso e solicitar melhorias ao locador quando cabível	Fiscal do Contrato
Rescisão antecipada ou não renovação por parte do locador	Baixa = 1	Alto = 3	3	Prever cláusula de aviso prévio e avaliar imóveis alternativos	Administração / Jurídico
Dificuldade de acesso ou estacionamento para servidores e usuários	Média = 2	Médio = 2	4	Incluir critérios de acessibilidade e mobilidade na escolha do imóvel	Fiscal do Contrato

**Legenda:**

- **Probabilidade (P):** Baixa = 1 / Média = 2 / Alta = 3
- **Impacto (I):** Baixo = 1 / Médio = 2 / Alto = 3
- **Nível de Risco (P x I):**
  - **Baixo:** Pode ser aceito, monitorar (1-2) 
  - **Médio:** Requer atenção, monitoramento contínuo (3-4) 
  - **Alto:** Deve ser tratado com prioridade (6-9) 

Crateús-CE, 12 de NOVEMBRO de 2025

*Davi Kelton Rodrigues Lima*  
Davi Kelton Rodrigues Lima

RESPONSÁVEL

