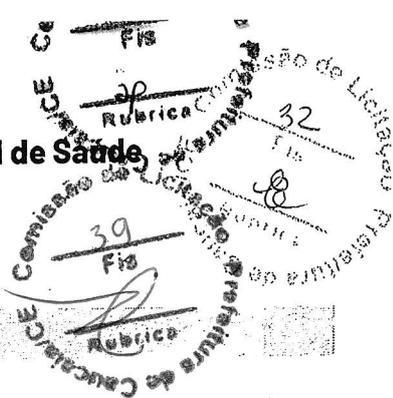




Secretaria Municipal de Saúde



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

Nº 202409091-SAUDE

OBJETO: IMÓVEL DESTINADOS AO FUNCIONAMENTO DO POSTO DE SAÚDE DA JANDAIGUABA, DE INTERESSE DA SECRETÁRIA DE SAÚDE DE CAUCAIA/CE.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERADO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO (ART.18º, §1º, INCISO I DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)

A região de Jandaiguaba necessita de um posto de saúde que atenda de forma eficiente e abrangente as demandas da população local. A presença de um posto de saúde é crucial para assegurar o acesso a serviços básicos de saúde, prevenindo e tratando doenças, além de promover ações de saúde pública.

Imóveis disponíveis na região devem ser avaliados para garantir que atendam aos requisitos estruturais e logísticos necessários para o funcionamento de um posto de saúde. A escolha do imóvel deve considerar a adequação às normas sanitárias e de acessibilidade, bem como a disponibilidade de infraestrutura essencial, como água, energia elétrica e internet.

Realizar um chamamento público permite uma avaliação ampla do mercado imobiliário, assegurando que o imóvel selecionado apresente o melhor custo-benefício para o município. Esse processo transparente e competitivo visa a otimização dos recursos públicos, evitando gastos excessivos e garantindo a eficiência na aplicação do orçamento.

Um imóvel adequadamente selecionado, que atenda aos critérios estabelecidos no Termo de Referência, proporciona um ambiente seguro e adequado para pacientes e profissionais de saúde. Isso reflete diretamente na qualidade do atendimento prestado à população, garantindo um serviço de saúde eficiente e humanizado.

O procedimento cabível promove a transparência e a participação da sociedade e do mercado imobiliário no processo de seleção do imóvel. Este procedimento assegura que todas as etapas sejam realizadas de forma pública e aberta, permitindo que diversas opções sejam apresentadas e analisadas pela comissão responsável.

A prospecção de imóveis via chamamento público está em conformidade com as normativas legais e os princípios da administração pública, como a publicidade, impessoalidade, moralidade e eficiência. Este procedimento garante que a seleção do imóvel seja realizada de forma justa e conforme os critérios técnicos estabelecidos.



Secretaria Municipal de Saúde



A realização do chamamento público para a prospecção de mercado de imóveis disponíveis para a locação, destinados ao funcionamento do Posto de Saúde da Jandaiguaba, é uma medida essencial para garantir a adequação estrutural, a eficiência na aplicação dos recursos públicos, e a qualidade no atendimento à população. Este processo assegura que o imóvel selecionado esteja em conformidade com as necessidades e exigências técnicas, promovendo um serviço de saúde de excelência para a comunidade de Jandaiguaba.

2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL, SEMPRE QUE ELABORADO, DE MODO A INDICAR O SEU ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO (ART.18º, §1º, INCISO II DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)

Conta o presente objeto provisionado junto ao **PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL - PCA** para o exercício de 2024, com o ID nº 91 (SAÚDE) do item no PCA de ID nº 07616162000106-0-000002/2024 (SAÚDE).

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (ART.18º, §1º, INCISO III DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)

3.1. Os requisitos de contratação são todas as exigências necessárias em todas as fases do procedimento. Para o julgamento quando do Chamamento Público, entende-se necessário que o proponente vencedor apresente os documentos de habilitação exigidos no art. 62 da Lei Federal n.º 14.133/21, contudo, a relação detalhada dos documentos os quais serão requisitados para fins de habilitação no certame, serão aqueles constantes do termo de referência, a ser confeccionado tomando como base as perspectivas, especificidades, requisitos e demais informações trazidas e abordadas neste estudo.

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADAS DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHEM DÃO SUPORTE, QUE CONSIDEREM INTERDEPENDÊNCIAS COM OUTRAS CONTRATAÇÕES, DE MODO A POSSIBILITAR ECONOMIA DE ESCALA (ART.18º, §1º, INCISO IV DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)

A quantidade solicitada, no presente caso, refere-se ao período de locação do item proposto, onde, no presente caso, será de 12 (doze) meses.

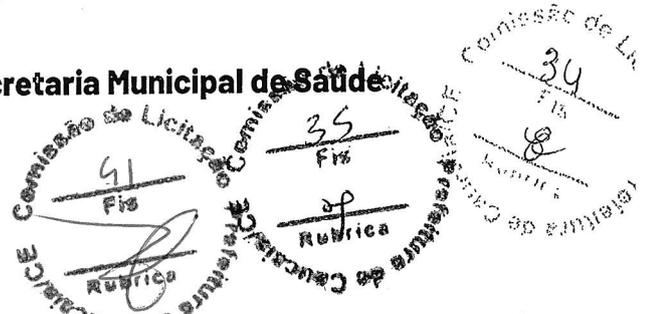
5. LEVANTAMENTO DE MERCADO, QUE CONSISTE NA ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS, E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR (ART.18º, §1º, INCISO V DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)

Para tal análise, foi realizado levantamento de mercado ante as alternativas possíveis, sendo elas:

A



Secretaria Municipal de Saúde



1) Aquisição de imóvel

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção por toda a sua existência. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

2) Locação de imóvel

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais e especificações previamente estabelecidas no Termo de Referência, logo, não existindo propriedade do imóvel por parte da Administração Pública, mas, tão-somente a posse direta, que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

Análise:

- Menor Exposição ao Risco Financeiro: Alugar um imóvel pode ser menos arriscado financeiramente do que realizar a construção ou compra de imóvel, especialmente em mercados imobiliários voláteis.
- Maior Liquidez Financeira: Optar por alugar um imóvel mantém a disponibilidade financeira mais líquida. Isso significa que você terá mais dinheiro disponível para investimentos alternativos, emergências ou oportunidades que possam para o planejamento dos órgãos demandantes.
- Evitar Custos Inesperados: Ao alugar, você evita custos inesperados associados à propriedade, como impostos sobre a propriedade, taxas de seguro residencial e despesas de reparo imprevistas. Esses custos somam uma quantidade significativa ao longo do tempo e podem ser difíceis de prever com precisão.
- Maior Liberdade de Escolha: Alugar permite que você tenha a liberdade de escolher entre uma variedade de opções que se ajustam às necessidades e preferências atuais (conforme proposta a serem ofertadas ao edital de chamamento). Desse modo, pode-se decidir mudar para uma área diferente, analisar diferentes tipos de propriedades sugeridas ou até mesmo viabilizar a logística de uma nova localidade ao funcionamento do equipamento.



Secretaria Municipal de Saúde



Conclusão:

Considerando a necessidade do objeto e as soluções pensadas, verificando a urgência da demanda e a capacidade financeira para demanda, entende-se que a solução 02 é a mais adequada ao atendimento dessas necessidades.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADA DOS PREÇOS UNITÁRIOS REFERENCIAIS, DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE, QUE PODERÃO CONSTAR DE ANEXO CLASSIFICADO, SE A ADMINISTRAÇÃO OPTAR POR PRESERVAR O SEU SIGILO ATÉ A CONCLUSÃO DA LICITAÇÃO (ART.18º, §1º, INCISO VI DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)

A presente estimativa foi baseada na confecção e orçamento prévio realizado mediante aferição do preço praticado para locação no âmbito da região da locação pretendida, adotando-se, quando possível, a utilização de imóveis semelhantes para a mesma finalidade, assim, chegando-se ao valor médio do m² para locação de imóveis na região. Essa pesquisa foi realizada nos sites especializados de locação de imóveis, detentores de domínio amplo, nos termos do inciso III do §1º do art. 23 da Lei Federal n.º 14.133/21 e inciso III do art. 5º do Decreto Municipal n.º 1.382, de 28 de dezembro de 2023 e RILC do Município. As outras formas de cotação não se enquadram ao caso, sobretudo aquelas previstas nos incisos I e II das mesmas normas, haja vista as peculiaridades específicas do objeto e a necessidade de utilização de parâmetros mais aproximadas ao objeto.

Posteriormente, como forma de melhor embasar o valor estimado, realizou-se o valor médio do m² locado para o mesmo objeto, com base no preço praticado pela própria Secretaria, seja pela existência de contrato vigente ou do histórico das contratações, chegando-se, então, ao segundo valor médio por preço do m² na região, adotado pelo próprio poder público.

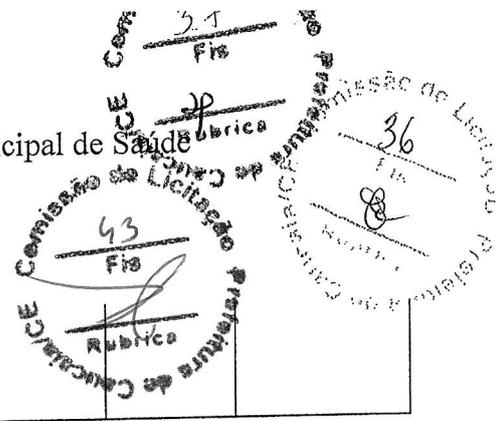
Ante a esses dois valores, chegou-se à estimativa pretendida, a qual leva em conta o valor máximo da metragem estipulada, ressaltando, contudo, que se trata apenas de valor meramente estimativo. O valor real da contratação levará em conta as peculiaridades próprias dos imóveis das propostas apresentadas quando do curso do procedimento, o qual será aferido mediante laudo de avaliação.

Demonstrativos dos cálculos dos valores de estimativa:

ITEM	ITEM	QTDE DE IMÓVEIS	PERÍODO DA LOCAÇÃO	VALOR DE REF. MENSAL	VALOR DE REF. GLOBAL
1	CHAMAMENTO PÚBLICO VISANDO A PROSPECÇÃO DE MERCADO DE IMÓVEIS DISPONÍVEIS PARA A LOCAÇÃO, DESTINADO AO	01	12	R\$ 2.000,00	R\$ 24.000,00



Secretaria Municipal de Saúde



FUNCIONAMENTO DO POSTO DE SAÚDE DA JANDAIGUABA, DE INTERESSE DA SECRETÁRIA DE SAÚDE DE CAUCAIA/CE.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, INCLUSIVE DAS EXIGÊNCIAS RELACIONADAS À MANUTENÇÃO E À ASSISTÊNCIA TÉCNICA, QUANDO FOR O CASO (ART.18º, §1º, INCISO VII DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021), conforme informações gerais a serem seguidas quanto ao procedimento:

MODALIDADE	Chamamento Público
MODELO DE LOCAÇÃO	Locação tradicional
CRITÉRIO DE JULGAMENTO	Por item
REGIME DE EXECUÇÃO	Regime de execução Art. 8º Serão observados os seguintes regimes de execução: I - Prestação de serviços sem investimentos, quando adotado o modelo de locação tradicional;

No que tange a manutenção e à assistência técnica, estas se darão no que diz respeito a necessidade garantia das condições de uso do imóvel.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (ART.18º, §1º, INCISO VIII DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021).

Não se aplica, haja vista a natureza e as características da contratação, a qual destinam-se a uma única finalidade e objeto. Portanto, sendo único e indivisível.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS (ART.18º, §1º, INCISO IX DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- Possibilitar a disponibilização de espaço para o funcionamento no equipamento;
- Garantir as condições mínimas de alocação de móveis, agentes públicos e usuários em espaço adequado as atividades;
- Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no ambiente público;
- Obter estrutura adaptada para atendimento aos usuários a que necessitam;
- Não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pela Secretaria Municipal.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO, INCLUSIVE QUANTO À CAPACITAÇÃO DE

Página 5 de 10



Secretaria Municipal de Saúde



SERVIDORES OU DE EMPREGADOS PARA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL (ART.18º, §1º, INCISO X DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)

As providências adotadas pela Administração serão as de acompanhamento, gestão e fiscalização das eventuais contratações decorrentes do registro de preços.

A Controladoria Geral do Município dispõe de normativa disciplinar as quais apresentam os direcionamentos da competência se atividades as quais devem ser exercidas pelos servidores responsáveis pela fiscalização e gestão contratual, bem como, regulamenta tais atribuições.

A CGM também promove atividades e ações no sentido de capacitar ou atualizar os servidores envolvidos no processo, de modo a propiciar mais qualificação desses servidores e minoração dos riscos envolvidos a relação contratual.

Para fins de contratação, o imóvel deverá estar em perfeitas condições de utilização, conforme demandado, de modo que, não havendo outras intervenções pertinentes.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (ART.18º, §1º, INCISO XI)

Não se aplica. Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações.

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS, INCLUÍDOS REQUISITOS DE BAIXO CONSUMO DE ENERGIA E DE OUTROS RECURSOS, BEM COMO LOGÍSTICA REVERSA PARA DESFAZIMENTO E RECICLAGEM DE BENS E REFUGOS, QUANDO APLICÁVEL (ART.18º, §1º, INCISO XII)

Não se aplica.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA (ART.18º, §1º, INCISO XIII DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)

Ante as razões e necessidades apresentadas, entende-se pela viabilidade da demanda, na forma disposta no § 1º do art. 18 da Lei Federal 14.133/2021.

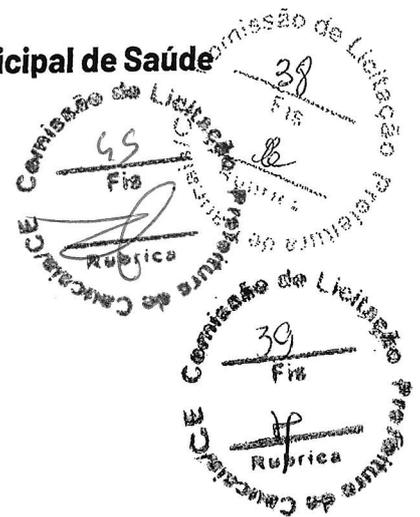
14. JUSTIFICATIVAS:

a) Justificativa quanto aos serviços continuados:

Não se aplica.

b) Justificativa quanto a adoção de critérios e práticas de sustentabilidade nas contratações públicas:

Não se aplica.



c) Justificativa quanto a indicação de marcas ou modelo

Não se aplica.

d) Justificativa quanto a prova de conceito

Não se aplica.

e) Justificativa quanto a subcontratação.

Não se aplica.

f) Justificativa quanto a garantia da contratação

Não haverá exigência da garantia da contratação nos termos possibilitados no artigo 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, haja vista a ausência de previsão no art. 98 da Lei nº 14.133, de 2021 para fins de "locações".

g) Justificativa quanto a vedação de participação de consórcio:

Justifica-se a vedação à participação de interessadas que se apresentem constituídas sob a forma de consórcio, haja vista trata-se de locação de imóveis a que não existe grande complexidade e enquadramento a natureza de consórcios.

h) Justificativa quanto ao critério de julgamento por lote:

Não se aplica, haja vista que o julgamento será por item.

i) Justificar a vedação da participação de pessoas físicas:

Não se aplica, por ser possível a participação de pessoas físicas.

j) Justificar a vedação da participação de cooperativas:

Fica vedada a participação de cooperativas haja vista a ausência de aderência do objeto ante a natureza cooperativista.

k) Justificativa ou prova da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração a ser emitida pelo setor responsável:

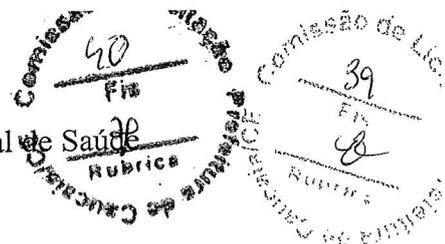
Conforme declaração da Secretaria de Patrimônio e Transporte, anexo.

l) Justificativa quanto a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública municipal:

Justifica-se a impossibilidade de compartilhamento em razão da natureza das atividades pretendidas, de modo que a Secretaria necessita de espaços específicos e em regiões estratégicas as necessidades do público atendido em cada equipamento e ou para o atendimento a logística mais favorável aos serviços prestados pela própria Secretaria.



Secretaria Municipal de Saúde



m) Justificativa da escolha de um dos modelos de locação, de que trata o art. 3º, demonstrando a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com os demais modelos ou com a aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração;

- a. Locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.

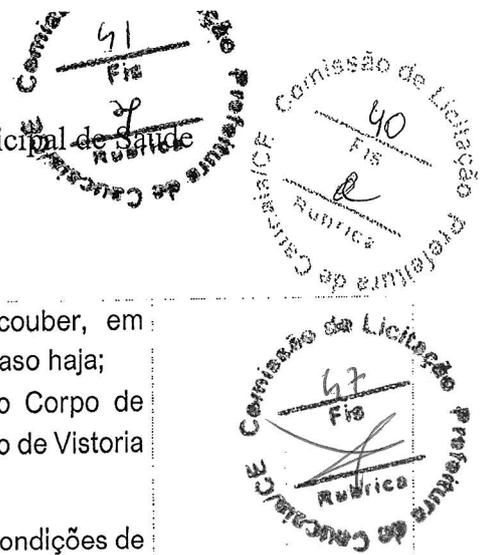
O presente formato é que mais se adequa a realidade e necessidades Administrativas, seja pela baixa complexidade de contratação e pela natureza temporária da locação, assim como, pela inviabilidade financeira quanto aos demais formatos ante a necessidade iminente.

n) Requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda, proximidade de serviços disponíveis, vida útil, benfeitorias, especificidades do mercado local, dentre outros;

O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:

ITEM	CÓDIGO CATSER	ESPECIFICAÇÃO	UNID.	QTDE
01	91	<p>LOCAÇÃO DE IMÓVEL para abrigar os seguintes órgãos e unidades, contendo no mínimo 12 ambientes, sendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) 06 Salas com banheiro b) 02 Banheiros para pacientes c) 01 Copa com banheiro d) 01 Farmácia e) 02 Áreas livres <p><u>Área construída:</u></p> <p>Toma-se como principal referência a área construída mínima de 1200 m².</p> <p><u>Requisitos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) Imóvel não residencial e adequado à instalação da UAPS JANDAIGUABA; b) Imóvel localizado no bairro Jandaiguaba, em via de fácil acesso e pavimentada; c) Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram o projeto e/ou a edificação deverão 	MÊS	12





atender à legislação municipal no que couber, em especial Plano Diretor e Código de Obras, caso haja;

- d) O imóvel deverá atender as exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Ceará, com AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) emitido e vigente;
- e) O imóvel deverá ser entregue em perfeitas condições de acabamento, pintura, coberta e piso, em conformidade com as especificações solicitadas aos espaços.

o) Estimativa de área mínima, observando-se:

- a. O quantitativo da população principal do órgão, incluindo os postos de trabalho integrais, os postos de trabalho reduzidos, os servidores em trabalho remoto, a área útil do imóvel atualmente ocupado, a área de escritórios, a área de apoio, a área técnica, a área específica, caso necessária, e a quantidade de veículos oficiais, se for o caso;
- b. A necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço, caso necessário; e

Tais dados encontram-se descritos nas especificações dos próprios itens constantes da tabela.

p) Estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, detalhando, no mínimo:

- a. Custos de desmobilização;
- b. Custo de restituição do imóvel, quanto for o caso;
- c. Custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos; e
- d. Custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários, se for o caso.

15. RELAÇÃO DE ANEXOS:

- a) Orçamentos para fins de estimativa do valor máximo estimado.

CAUCAIA/CE, 09 DE SETEMBRO DE 2024.

UNIDADE TÉCNICA/RESPONSÁVEL	ÓRGÃO RESPONSÁVEL PELA DEMANDA
<p>RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO DOCUMENTO:</p> <p><i>Angeline Lima da Silva</i> NOME: ANGELINE LIMA DA SILVA MATRÍCULA: 0000088367 FUNÇÃO: ADMINISTRATIVO SETOR: ADMINISTRATIVO DASECRETARIA DE SAÚDE / PREFEITURA MUNICIPAL DE CAUCAIA</p>	<p>RESPONSÁVEL/AUTORIDADE COMPETENTE DO ÓRGÃO:</p> <p><i>Emerson Diniz Lima</i> EMERSON DINIZ LIMA ORDENADOR DE DESPESAS SECRETARIA DE SAÚDE PREFEITURA MUNICIPAL DE CAUCAIA</p>