

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**LOCAÇÃO DE IMÓVEIS**

Nº 023/2024

**1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Atualmente, o município de Crato – CE, não dispõe de imóvel em seu Patrimônio na localidade do Sertãozinho, Bairro Novo Crato, município de Crato – CE, em consequência disso a população que reside nessa localidade e que necessita de atendimentos médicos, precisam se deslocar até outras Unidades de Saúde, de localidades mais distantes para realizar seus atendimentos básicos de Saúde.

A necessidade da contratação se evidencia na possibilidade de ter um local para sediar uma Unidade Básica de Saúde, para atender a comunidade da localidade do Sertãozinho, no qual atenda o preenchimento dos requisitos necessários impostos pela legislação vigente, portanto, a contratação do imóvel é de suma importância, visto que o imóvel será destinado a desempenhar atividades, tais como, consultas médicas, triagens de pacientes, marcações de exames, dentre outros serviços voltados a Saúde. O não atendimento da demanda acarreta uma superlotação nas Unidades de Saúde de outras comunidades, como também o desconforto da população em relação a distância que precisam percorrer para realizarem seus atendimentos.

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação se faz necessária para o funcionamento da Unidade Básica de Saúde Sertãozinho, que fará parte da Secretaria de Saúde do Município de Crato – CE. Portanto, para essa contratação se faz necessário os seguintes requisitos: imóvel com localização de fácil acesso; com características de imóvel residencial; área de aproximadamente 99,64 m² de área construída e área total de 175,25 m²; imóvel possuindo 02 (dois) cômodos, que serão utilizados como: 01 (um) consultório médico e 01 consultório de enfermagem, sendo 01(um) com banheiro; 01(uma) copa; 01(uma) área de serviço; 01(um) banheiro social; 01 (uma) sala, que servirá de recepção.

Para a Administração Pública são adotados dois modelos de Locação de Imóveis, sendo eles: 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; locação com facilities: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.

A necessidade da locação, considerando o problema a ser resolvido, deve utilizar o modelo de locação (tradicional) sob a perspectiva do interesse público.

O imóvel deve estar localizado nas proximidades do Sertãozinho, Bairro Novo Crato, município de Crato - CE, o quantitativo da população principal do órgão, incluindo os postos de trabalho integrais, os postos de trabalho reduzidos, os servidores em trabalho é de 06 colaboradores.

O contrato terá duração de 12 meses, podendo ser prorrogado nos Artigos 105 da Lei nº 14.133 de 2001.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Tendo em vista a natureza do objeto, foi pesquisado no perímetro desejado e realizado o levantamento em loco no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência, onde foi encontrado conforme em anexo fotos do levantamento realizado pela Comissão Mista de Avaliação de Imóveis.

Do levantamento realizado no mercado, constatou-se a existência das seguintes soluções: Construção, Aquisição e Locação de Imóvel, descritas a seguir:

CONSTRUÇÃO:

Na alternativa de construção de imóvel, a Administração assume todos os custos necessários para construção e compra de um terreno, caso o município não possua, incluindo os custos de manutenção. Essa alternativa não é viável para o momento, levando em consideração o alto custo para o município e o tempo necessário para construção, se tratando de uma demanda com determinada urgência, ressaltamos ainda que, o município não possui terreno vinculado ao Patrimônio na localidade pretendida.

AQUISIÇÃO:

Na alternativa de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes de reforma e manutenção, essa solução não é viável devido ao alto custo para o município.

LOCAÇÃO DO IMÓVEL:

No modelo de locação de imóvel, essa opção consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

Após a análise do custo-benefício de cada uma delas, optou-se pela solução Locação de Imóvel, devido a urgência em possuir um local para sediar uma Unidade Básica de Saúde, que servirá para atender a população da localidade do Sertãozinho, que atualmente possui aproximadamente 2.300 (dois mil e trezentos) usuários, e atualmente essa população necessita se deslocar para outras Unidades de Saúde mais distantes para realizem seus atendimentos.

Tendo em vista a complexidade do objeto, optou-se pela realização de consulta pública com vistas a obter do mercado as melhores práticas para a citada contratação. Como resultado da consulta, pode-se constatar que o imóvel encontrado na localidade do Sertãozinho pertencente ao proprietário Bruno de Alencar Alcântara, CPF: 043.104.353-19, atende as necessidades básicas para contratação do imóvel pretendido.

4. INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PRÓPRIO

Consta anexa a este a declaração emitida pelo Setor de Patrimônio, datada de 12 de Novembro de 2024, de não existência de imóvel próprio conforme necessitamos.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES



OBJETO	QUANTIDADE
Locação de imóvel, com uma área média de 99,64 m ² , localizada na localidade do Sertãozinho, Bairro Novo Crato, município de Crato - CE	1 (um)

Com base no serviço a ser prestado, e atendendo aos requisitos, foi estabelecido a quantidade de contratação de 01(um) Imóvel para sediar a Unidade Básica de Saúde.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

No caso das locações de imóveis, o custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar é feito através de Laudo de Avaliação elaborado pelas, Secretaria do Meio Ambiente e Secretaria de Infraestrutura, detalhando, no mínimo: Custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos; e Custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários; portanto as estimativas vão depender de locações em locais próximos, com mesma média de tamanho.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Contratação de Locação de imóvel, destinada ao funcionamento da Unidade Básica de Saúde do Sertãozinho, no município de Crato-CE.

Utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela. A declaração emitida pelo setor de patrimônio da Prefeitura Municipal de Crato, através do ofício N° 080/2024-SEAD, COPAT, atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades para esse fim.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento do mesmo. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

O contrato de locação de imóvel para o funcionamento da Unidade Básica de Saúde do Sertãozinho, com a finalidade de alocar Profissionais de Saúde para desempenharem serviços básicos de Saúde, na comunidade do Sertãozinho, é de grande importância para os usuários, a facilidade que os usuários da comunidade terão com a distância, pois atualmente a comunidade enfrenta muitas dificuldades com deslocamento, a procura de atendimentos médicos em outras Unidades de Saúde, atendendo desta feita a necessidade dos usuários e, por conseguinte da Administração Pública Municipal e Permissionários.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO (OU NÃO) DA SOLUÇÃO

Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível não há a que se falar de parcelamento de objeto.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Contratações correlatas são aquelas que guardam relação com o objeto principal, interligando-se a essa prestação do serviço, mas que não precisam, necessariamente, ser adquiridas para a completa prestação do objeto principal. Já as contratações interdependentes são aquelas que precisam ser contratadas juntamente com o objeto principal para sua completa prestação. Realizar levantamento de ações necessárias à adequação do ambiente da unidade para que a contratação surta seus efeitos.

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

OBS: O município não possui equipamentos necessários para suprir a necessidade.

10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A presente contratação encontra respaldo institucional conforme previsão no Plano Anual de Contratações da Secretaria Municipal de Saúde.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

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

- Garantir as mínimas condições de locação de imóvel para que os usuários da comunidade possam ter acesso a serviços básicos de Saúde;
- Garantir condições e qualidade de trabalho para os profissionais;
- Garantir acessibilidade ao público-alvo e qualidade no atendimento;
- Obter estrutura adequada para atendimento aos pacientes;

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

Não se vislumbra necessidades de tomada de providências de adequações para a solução ser contratada e o objeto.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

A presente contratação não apresenta a possibilidade de ocorrência de impactos ambientais.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE (OU NÃO) DA CONTRATAÇÃO

O estudo preliminar evidenciou que a contratação da solução se mostra possível tecnicamente e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação de imóvel para o funcionamento da Unidade Básica de Saúde do Sertãozinho.

Crato/CE, 12 de Novembro de 2024.

SECRETARIA
DE SAÚDE



PREFEITURA DO
CRATO



Níve Barreto Oliveira Xenofonte
Equipe de Planejamento

Deborah da Conceição Justino Nunes

Deborah Da Conceição Justino Nunes
Equipe de Planejamento