

04

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Nº 022/2024

1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Atualmente, o município de Crato – CE, não dispõe de imóvel em seu Patrimônio na localidade do Bairro Pimenta, em consequência disso, faz-se necessário ter um local para sediar o Centro de Saúde da Mulher – Gilbertina Das Neves Carvalho.

A necessidade da contratação se evidencia na possibilidade de ter um local para sediar o Centro de Saúde da Mulher, para atender as mulheres que necessitam de atendimentos e cuidados especiais, o 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 das pacientes, realização de exames, dentre outros serviços voltados a Saúde da Mulher. O equipamento servirá para fortalecer as ações com saúde das mulheres, garantindo a melhoria das condições de vida, como também garantindo a ampliação do acesso aos meios e serviços de promoção, prevenção, assistência e recuperação da saúde; ampliar e qualificar a atenção clínico-ginecológica e obstétrica; oferecer assistência em planejamento familiar; será implantada a atenção à saúde da mulher no climatério e menopausa e, também, a assistência integral especializada a saúde da mulher sob o enfoque de gênero. O não atendimento da demanda acarreta a dificuldades dessas mulheres ficarem sem os atendimentos necessários e específicas a Saúde da Mulher.

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação se faz necessária para o funcionamento do Centro de Saúde da Mulher, que fará parte da Secretaria de Saúde do Município de Crato – CE.

aproximadamente 306,25 m² de área total e 220,81 m² de área construída; imóvel possuindo Recepção; 03(três) quartos, que serão utilizados como consultórios médicos; 02(duas) salas, que serão utilizadas para atendimento; área de circulação; 03(três) banheiros e 01(um) lavabo; 1(sala) que será utilizada como arquivo ou almoxarifado; cozinha; quintal e varanda e espaço livre com alpendre.

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 dos Bairro Pimenta e Sossego, no 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 remoto é de 15 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.

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 o Centro de Saúde da Mulher, que servirá para atender ao público feminino do Município de Crato-CE.

4. INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PRÓPRIO

Consta anexa a este a declaração emitida pelo Setor de Patrimônio, datada de 23 de outubro de 2024, de não existência de imóvel próprio conforme necessitamos.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

OBJETO	QUANTIDADE
Locação de imóvel, com uma área média de 306,25m ² , localizado pelas proximidades dos Bairro Pimenta e Sossego, no 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.

Contratação de Locação de imóvel, destinada ao funcionamento do Centro de Saúde da Mulher – Gilbertina Das Neves Carvalho, nas proximidades dos Bairro Pimenta e Sossego, 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 Nº 066/2024 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 do Centro de Saúde da Mulher – Gilbertina Das Neves Carvalho, com a finalidade de alocar Profissionais de Saúde para desempenharem serviços de Saúde, na Cidade de Crato - CE, é de grande importância para o público feminino, uma equipe multiprofissional composta por médicos, farmacêuticos, assistentes sociais, enfermeiros, avaliam o quadro das usuárias e indicam o tratamento adequado para cada caso. O Centro de Saúde da Mulher atua nos serviços voltados à prevenção e promoção da saúde da mulher, além das especialidades de mastologia, ginecologia, além de clínico geral, atendendo desta feita a necessidade das usuárias e, por conseguinte da Administração Pública Municipal e Permissionários.

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

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 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 as usuárias possam ter acesso a serviços de Saúde da Mulher;
- Garantir condições e qualidade de trabalho para os profissionais;
- Garantir acessibilidade ao público-alvo e qualidade no atendimento;
- Obter estrutura adequada para atendimento as pacientes;

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 do Centro de Saúde da Mulher – Gilbertina Das Neves Carvalho.

Crato/CE, 23 de outubro de 2024.


NÍVIE BARRETO OLIVEIRA XENOFONTE
EQUIPE DE PLANEJAMENTO
COORD. ESPECIAL ADMINISTRATIVA FINANCEIRA