



REDENÇÃO
PREFEITURA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)



Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por objetivo subsidiar as diretrizes de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, estabelecer os critérios de solução e definição de requisitos que disciplinam a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, EM ALVENARIA DE PROPRIEDADE DO LOCADOR, LOCALIZADO NA RUA HENRIQUE TIMÓTEO, S/N, LOTE 09, QUADRA 61, NÚCLEO URBANO, MATRÍCULA 9.956, PARA INSTALAÇÕES E FUNCIONAMENTO DO CEO- CENTRO DE ESPECIALIDADES ODONTOLÓGICAS EM ATENDIMENTO AS DEMANDAS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**

Faz-se baseado na Lei nº14.133, Art. 18, abordando todos os elementos especificados no § 1º, obrigatórios e não- obrigatórios como denomina os § 2º e § 3º do referido artigo. Além da fundamentação pela Lei de Licitações e Contratos Administrativos, recorre-se às exigências contidas no Decreto Municipal nº 018, de 1º de Fevereiro de 2024 que regulamenta tal regimento para o âmbito da administração pública no município de Redenção-PA.

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

OBJETO:	LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, EM ALVENARIA DE PROPRIEDADE DO LOCADOR, LOCALIZADO NA RUA HENRIQUE TIMÓTEO, S/N, LOTE 09, QUADRA 61, NÚCLEO URBANO, MATRÍCULA 9.956, PARA INSTALAÇÕES E FUNCIONAMENTO DO CEO- CENTRO DE ESPECIALIDADES ODONTOLÓGICAS EM ATENDIMENTO AS DEMANDAS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
VALOR MÉDIO ESTIMADO:	R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais)
INTERESSE:	SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
SETOR REQUISITANTE:	ATENÇÃO A MÉDIA E ALTA COMPLEXIDADE

2. REFERÊNCIA LEGAL

2.1 Aplicam-se à contratação proposta os seguintes marcos normativos:

- Art. 74, inciso V da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos.



- Decreto Municipal nº 018, de 1º de fevereiro de 2024, que Regulamenta a Lei nº 14.133/21 no âmbito da Administração Pública municipal direta, autárquica e fundacional do Município de Redenção – PA.
- Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE AQUISIÇÃO - JUSTIFICATIVA

3.1 Da necessidade da contratação, considerando o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público.

O município de Redenção, localizado no estado do Pará, possui atualmente uma população de aproximadamente 92.000 habitantes. Em uma cidade com essa densidade populacional, a saúde bucal é uma parte crucial da saúde pública. Neste contexto, o Centro de Especialidades Odontológicas (CEO) desempenha um papel essencial na prestação de serviços odontológicos especializados à comunidade.

Desde sua instalação no município de Redenção, em 2006, o Centro de Especialidades Odontológicas encontra-se instalado no mesmo local, motivo pelo qual é de interesse da Secretaria Municipal de Saúde manter a locação do mesmo prédio anteriormente utilizado, haja vista que o mesmo já se encontra adaptado e devidamente sinalizado conforme prececiona o manual do Ministério da Saúde.

Outro fator importante a ser observado é que o CEO oferece uma gama de serviços especializados, incluindo endodontia (tratamento de canal), periodontia (tratamento de doenças da gengiva), cirurgia oral, atendimento a pacientes com necessidades especiais e odontopediatria. Esses serviços são fundamentais para atender a demandas que não podem ser supridas pela atenção básica em odontologia.

Desta forma obrigatoriamente o Centro de Especialidades Odontológicas deverá contar com os ambientes mínimos que venham a garantir o conforto e segurança do profissional e armazenamento e guarda dos equipamentos. Além disso, pode existir atividades na base como: higienização concorrente consultórios odontológicos devidamente equipados, higienização de materiais e esterilização, armazenamento de compressores, local adequado para armazenamento de insumos, equipamentos em medicamentos utilizados para os atendimento odontológicos, nestes casos, alguns ambientes deverão ser acrescidos em função das atividades.

O Centro de Especialidades Odontológicas deverá estar localizado estrategicamente nos municípios de forma a contemplar o atendimento na região com fácil localização e identificação para os que se deslocam para os atendimentos.

Assim, somando-se a inexistência de imóvel público apto a atender essa necessidade, bem como diante da possibilidade de locação predial com todas as características necessárias para o atendimento da demanda, é que se solicita instauração de processo licitatório para pactuação contratual.

4. REQUISITOS DOS ITENS DA CONTRATAÇÃO

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

- Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação.
- Estar em perfeitas condições de uso, deverá conter equipamentos de detecção de incêndio com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas próprias brasileiras, tais como extintores, mangueiras, rede de hidrantes etc.
- Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura.
- Deverão os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel estar em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais.
- Possuir espaço adequado para acomodar no mínimo 05 (cinco) consultórios odontológicos

O imóvel ainda deve conter a capacidade para contemplar os AMBIENTES MÍNIMOS OBRIGATÓRIOS:

- 01 área de espera
- 01 recepção
- 01 sala administrativa
- 05 salas para consultório odontológico com adaptação elétrica para funcionamento das cadeiras e compressores
- 05 Banheiro (s)
- Sala de Reunião
- Espaço para estacionamento
- Almoxarifado

Condições de execução da contratação:

A entrega do imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato e assinatura do Termo de Entrega das chaves.

No Laudo de Vistoria consta relatório fotográfico, apontando a situação em que se encontra o imóvel, quando do início da locação, a fim de que sejam resguardados os direitos e obrigações das partes contratantes.

O LOCATÁRIO fica, desde já autorizado a fazer no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

Das quantidades a serem adquiridas

A estimativa das quantidades a serem contratadas foram discriminados no documento de formalização de demanda (DFD) elaborado pela Diretoria de Atenção a Média e Alta Complexidade, e

definido com base no quantitativo anual de locação, sendo esta, mensal.

ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

ITEM	DESCRIÇÃO	UN	QUANT
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, EM ALVENARIA DE PROPRIEDADE DO LOCADOR, LOCALIZADO NA RUA HENRIQUE TIMÓTEO, S/N, LOTE 09, QUADRA 61, NÚCLEO URBANO, MATRÍCULA 9.956, PARA INSTALAÇÕES E FUNCIONAMENTO DO CEO- CENTRO DE ESPECIALIDADES ODONTOLÓGICAS EM ATENDIMENTO AS DEMANDAS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE	MÊS	12

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

1 (uma) área de 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) com 1(um) escritório COMERCIAL URBANO constituído pelo LOTE n° 09, da QUADRA n°61 com Frente para Rua Henrique Timóteo, s/n, medindo (15,00) metros quinze metros, o imóvel possui ainda (15,00m) de fundos, dividindo com o lote dois (02); trinta metros (30,00m) pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno, em divisa com o lote número um (01); pelo lado esquerdo em divisa com o lote número oito (08). Encerrando com a área de quatrocentos e cinquenta metros quadrados (450,00m²). Imóvel registrado no cartório de registro de imóveis desta comarca sob a matrícula de número 9.956.

ESPECIFICAÇÕES MÉTRICAS DO IMÓVEL

Área do Terreno	450,00m ²
Área Construída Existente	230,00m ²
Área Ampliada	00,00m ²
Área Total Construída	230,00m ²
Área de Terreno Livre	220,00m ²

CALCULO DO ALUGUEL

O valor da locação é ajustado anualmente com base no Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e na valorização do imóvel, estipulada em R\$6.000,00 O cálculo do reajuste segue uma periodicidade anual, utilizando o IGP-M, que é divulgado mensalmente em forma de percentual.

O preço acordado para a locação está alinhado com os valores praticados no mercado, levando em consideração a localização do imóvel, sua estrutura e seu estado geral de conservação.

ÍNDICE UTILIZADO PARA CÁLCULO

O valor do aluguel estabelecido tem como base o IGP-M - Índice Geral de Preços de Mercado em base

anual seguindo da avaliação mercadológica do valor do imóvel.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO/ ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Da prospecção e análise de valores

O diagnóstico do mercado revela uma valorização notável na região do imóvel em análise, devido à sua localização estratégica e à escassez de propriedades com características físicas e estruturais comparáveis. Além disso, sua proximidade com o centro comercial adiciona um atrativo adicional. Quanto à liquidez, o imóvel está em conformidade com os padrões normais de mercado, apresentando um nível de absorção médio e oferecendo um cenário favorável para possíveis negociações.

A avaliação foi conduzida utilizando o método comparativo de dados de mercado conforme as diretrizes estabelecidas nas normas de avaliação de imóveis urbanos, especificamente a NBR 5.676. Foram analisadas amostras de propriedades similares coletadas tanto de imóveis disponíveis na cidade quanto de informações obtidas junto a comerciantes e residentes locais. Esse enfoque metodológico robusto contribui para uma análise mais precisa e confiável.

No contexto da demanda e da oferta, o imóvel apresenta-se em um patamar equilibrado, o que indica que está alinhado com as condições gerais do mercado.

É importante ressaltar que a valorização diferenciada observada não apenas se deve à localização estratégica, mas também às características físicas e estruturais singulares do imóvel em relação aos demais disponíveis na região

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Diante da necessidade do objeto deste estudo, realizou-se o levantamento de mercado com o 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.

Assim, na pesquisa sobre o panorama do mercado, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento do CEO.

8. ANÁLISE DE CENÁRIO E ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO

Da prospecção e análise das alternativas possíveis de soluções: Modalidade de licitação.

Aquisição

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. 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.

Locação

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, 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.

Análise da Solução

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

A locação de um imóvel comercial destinado ao funcionamento do Centro de Especialidades Odontológicas - CEO de Redenção/PA será realizada por inexigibilidade de licitação, utilizando o critério da singularidade do imóvel a ser locado pela Secretaria Municipal de Segurança Pública, evidenciando vantagens para ela. A Administração Pública atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades para funcionamento do CEO.

Tal cenário é o mais vantajoso para a administração do ponto de vista do custo-benefício, eficácia, eficiência, padronização, segurança e disponibilidade do mercado.

Em suma, a contratação dos serviços se dará por via:

- PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO LICITATÓRIO;
- MODALIDADE DE LICITAÇÃO: Inexigibilidade de Licitação;
- CRITÉRIO DE JULGAMENTO: Características do Imóvel, Localidade, Custo benefício do valor de locação.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Devido às especificidades do objeto contratado, sendo um item único e indivisível, não é possível considerar o parcelamento do objeto.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não existem em andamento contratações correlatas ou interdependentes que venham a interferir ou merecer maiores cuidados no planejamento da futura contratação.

11. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

Embora não há a previsão no plano de contratações anual (PCA) para a pretensa locação pela Secretaria Municipal de Saúde para o ano de 2024, o alinhamento entre a contratação e o planejamento foi possível por meio do documento de formalização de demanda elaborado pelo Departamento de Média e Alta Complexidade da Secretaria. Documento que servirá como base para a construção do PCA nos próximos anos.

Tal documento apresenta justificativa técnica que fundamenta a necessidade do OBJETO, e



REDEÇÃO
PREFEITURA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE



previsões de uso e aplicação.

Além de levar em consideração as dotações orçamentárias para este fim, a previsão de utilização e emprego no espaço físico das instituições educacionais cuja a responsável em preservar é a secretaria, baseados no histórico de consumo e outros, busca uma contratação mais eficiente e econômica e o uso responsável dos recursos públicos.

12. RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se com a presente aquisição manter em funcionamento satisfatório ao Centro de Especialidades Odontológicas, nos termos previstos pelo Ministério da Saúde.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE A CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Em razão do grau de complexidade da contratação não se vislumbra necessidades de tomada de providências de adequações para a solução ser contratada.

14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

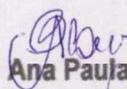
A presente contratação gera impactos ambientais diretos. Porém os critérios e práticas de sustentabilidade abrangem Impactos na qualidade do ar, solo e na água, de modo que se faz necessário implementar procedimentos para a correta gestão de resíduos:

- a) Incluir o prédio no programa de coleta periódica especializada de resíduos hospitalares das unidades de saúde da rede pública municipal;

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Os estudos preliminares evidenciaram que a contratação da solução descrita mostra-se possível tecnicamente e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

16. RESPONSÁVEIS


Ana Paula Pires Luz
Agente de Apoio Administrativo
Matricula nº 003245


Enfermeira **Mayara Alves de Oliveira**
Diretoria de Média e Alta Complexidade / responsável técnica
COREN PA n. 513.227 / Portaria n. 005/2022

Mayara A. de Oliveira
Diret. Média e Alta Complexidade
Portaria nº 005/2022-SMS