



GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO ARAGUAIA-PA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA - DFD

ÓRGÃO: Secretaria Municipal de Saúde
SETOR REQUISITANTE: Planejamento
RESPONSÁVEL PELA DEMANDA: Wryslhia Kelly de Carvalho Ferreira Conti
CARGO/FUNÇÃO: Secretária Municipal de Saúde

1 – OBJETO:

1.1. Continuação da locação de 02 (dois) imóveis contíguos, localizados na av. Henrique vita, Bairro Rodoviário, Zona Urbana da Cidade de Santana do Araguaia – PA, identificados pelos lotes nº10 e 11 da quadra nº 153, com área total de 840,00 m², contendo 02 edificações comerciais, com 530,15m² de área coberta/construída.

2 – PLANILHA DESCRITIVA

ITEM	QTD	UND	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	DESCRIÇÃO DETALHADA
1	24	MÊS	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	Locação de 02 (dois) imóveis contíguos, localizados na av. Henrique vita, Bairro Rodoviário, Zona Urbana da Cidade de Santana do Araguaia – PA, identificados pelo lotes nº10 e 11 da quadra nº 153, com área total de 840,00 m², contendo 02 edificações comerciais, com 530,15m² de área coberta/construída.

A solicitação terá vigência de 24 (vinte e quatro) meses respeitando o exercício, a disponibilidade de créditos orçamentários, e quando ultrapassar 1 (um) exercício financeiro, deverá respeitar também a previsão no plano plurianual.

3 – JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE:

Com a continuação da locação do imóvel pretende-se permanecer as condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades básicas de funcionamento dos Setores Administrativos da Secretaria de Saúde pois o prédio em questão já está com todas as adaptações necessária para o funcionamento da secretaria incluindo os almoxarifados de medicamento e materiais.

4 – INDICAÇÃO DOS MEMBROS DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO E DOS SETORES DEMANDANTES

ANALICE DE JESUS SOUSA SILVA
Elaboradora de DFD
Conforme Decreto nº 2118/2024



GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO ARAGUAIA-PA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

5 – RESPONSÁVEL PELA DEMANDA:

Ciente da contratação, declaro ser responsável por esta demanda.

Na condição de Secretário de Saúde, encaminho os documentos para elaboração de ETP, cotação e posterior setor de licitação para providências.

Wryslhia Kelly de Carvalho Ferreira Conti
Secretária Municipal de Saúde
Portaria nº 007/2021

Santana do Araguaia-Pa, 16 de fevereiro de 2024



GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO ARAGUAIA-PA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

ETP ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 – ÓRGÃO DEMANDANTE:

Secretaria Municipal de Saúde/SEMUS

2 – OBJETO DO ESTUDO:

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa apresentar solução para locação de imóvel com fito em continuar o atendimento/funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde com seus departamentos administrativos e almoxarifados de materiais e medicamento em Santana do Araguaia-PA, assim como descrever o conjunto de características e condições necessárias ao desenvolvimento das atividades dos servidores e usuários dos serviços prestados pelo centro administrativo da Saúde, especificando a funcionalidade do imóvel, discriminando a compartimentalização, o dimensionamento dos ambientes e o quantitativo.

3 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

Em virtude dos avanços populacional e dos serviços de saúde em prol da qualidade de vida da população, é necessária a permanência da Secretaria de Saúde no atual endereço.

Visando a continuidade de uma acomodação adequada para o atendimento das necessidades

relacionadas ao espaço físico, dentro de um padrão aceitável às normas da ABNT, o imóvel a ser locado deverá atender aos requisitos mínimos de localização e adequação para o bom funcionamento local de fácil localização e acesso entre outros.

Com base nos levantamentos internos fornecidos pelas coordenadorias da instituição, considerando a complexidade que envolve a estruturação física das unidades de trabalho e o alcance esperado para os próximos anos, foi informado que a edificação para comportar a Secretaria de Saúde deverá atender aos requisitos e necessidades específicas ao funcionamento da unidade administrativa/SEMUS.

Justifica ainda, a Secretária solicitante que o Município de Santana do Araguaia, não disponibiliza de imóvel próprio para a instalação mencionada, conforme certidão que atende o requisito do inciso “II” do §5º do Artigo 74 da lei 14.133/2021.



GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO ARAGUAIA-PA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Diante do exposto, a continuidade da locação em apreço se justifica tendo em vista a necessidade da permanência da sede da Secretaria de saúde, seus departamentos e almoxarifados no atual prédio como sendo a mais vantajosa para a administração.

4 – PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação está em consonância com o Planejamento de Contratação Anual, uma vez que há vários anos essa locação tem sido recorrente no município, justamente para melhor atender os usuários do Sistema de Saúde Municipal.

5 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

Os requisitos basilares para a presente contratação são divididos da seguinte forma:

5.1. REQUISITOS LEGAIS

5.1.1. Lei Federal 14.133/21, Art. 74, V

5.1.2. Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

5.1.3; Lei Federal 8.078/1990 – Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências; 5.1.4. Norma de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos – NBR 9050/2020;

5.1.5. Avaliação Técnica do bem, do seu estado de conservação;

5.1.6. Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam as necessidades do objeto;

5.1.7. Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel;

5.1.7. Justificativa da vantagem econômica de contratar o referido imóvel;

6 – ESTIMATIVA DA QUANTIDADE :

ITEM	QTD	UND	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	DESCRIÇÃO DETALHADA
1	24	MÊS	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	Locação de 02 (dois) imóveis contíguos, localizados na av. Henrique vita, Bairro Rodoviário, Zona Urbana da Cidade de Santana do Araguaia – PA, identificados pelo lotes nº10 e 11 da quadra nº 153, com área total de 840,00 m², contendo 02 edificações comerciais, com 530,15m² de área coberta/construída.

7- ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O ETP considerou preços referenciados através de pesquisa de precificação de imóveis dentro do município de Santana do Araguaia com as características e dimensões



GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO ARAGUAIA-PA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

parecidas com o prédio atualmente utilizado pela SEMUS e por ser o único imóvel que no momento atende as necessidades para funcionamento do Centro Administrativo da SEMUS, seus departamentos e almoxarifados chegou ao valor mensal de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) no modelo de locação sem adequações e reparos por conta do locador.

ITEM	QTD	UND	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	24	MÊS	Locação de 02 (dois) imóveis contíguos, localizados na av. Henrique vita, Bairro Rodoviário, Zona Urbana da Cidade de Santana do Araguaia – PA	R\$ 8.000,00	R\$ 192.000,00

O valor total da pesquisa, cujo valor estimado da contratação foi de R\$192.000,00 (Cento e noventa e dois mil reais).

8 – NATUREZA CONTINUADA:

Pelo objeto desta contratação tratar-se de serviço de natureza continuada, sugere-se a estipulação do prazo de **vigência de 60 (sessenta) meses**, conforme disposto no artigo 106 da Lei 14.133/21, respeitado a limitação decenal.

Findo o prazo contratual, inicial ou prorrogado, é facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel.

Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, **com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do vencimento contratual**. A ausência de tal comunicação, no prazo estipulado, implica presunção de aquiescência com a prorrogação.

9 – RESULTADOS PRETENDIDOS:

Apresente a contratação está em consonância com o Planejamento Estratégico 2023/2024, conforme se observa em sua visão e objetivos estratégicos:

- a) Visão: Ser reconhecida pela sociedade e demais instituições como indispensável à promoção da saúde;
- b) Objetivos estratégicos:
 - i) Assegurar o acesso aos serviços de saúde;
 - ii) Promover a imagem da Instituição.

10- PROVIDÊNCIAS ANTERIORES À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO:



GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO ARAGUAIA-PA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Não possui providência anteriorem relação à aquisição de imóvel, para os fins a que se destina. E, a aquisição, por enquanto, é inviável para a Administração Pública.

11- POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS:

Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento.

11.1. No caso de obras ou reparos para adequação do imóvel a ser locado a locatária deverá obedecer aos termos dos artigos 3º e 10º da Resolução CONAMA nº 307, de 05/07/2002, a CONTRATADA deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo, no que couber, aos seguintes procedimentos:

11.2. Resíduos Classe A (reutilizáveis ou recicláveis como agregados): deverão ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados, ou encaminhados a aterros de resíduos classe A de preservação de material para usos futuros;

11.3. Resíduos Classe B (recicláveis para outras destinações): deverão ser reutilizados, reciclados ou encaminhados a áreas de armazenamento temporário, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura;

11.4. Resíduos Classe C (para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/recuperação): deverão ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas; e

11.5. Resíduos Classe D (perigosos, contaminados ou prejudiciais à saúde): deverão ser armazenados, transportados, reutilizados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas.

11.6. Em nenhuma hipótese a Contratada poderá dispor os resíduos originários da contratação em aterros de resíduos sólidos urbanos, áreas de “bota fora”, encostas, corpos d'água, lotes vagos e áreas protegidas por Lei, bem como em áreas não licenciadas;

11.7. Observar, ainda, as seguintes diretrizes de caráter ambiental:

Qualquer instalação, equipamento ou processo, situado em local fixo, que libere ou emita matéria para a atmosfera, por emissão pontual ou fugitiva, utilizado na execução contratual, deverá respeitar os limites máximos de emissão de poluentes admitidos na Resolução CONAMA nº 382, de 26/12/2006, e legislação correlata, de acordo com o poluente e o tipo de fonte; e

11.8. Na execução contratual, conforme o caso, a emissão de ruídos não poderá ultrapassar os níveis considerados aceitáveis pela Norma NBR 10151 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou aqueles estabelecidos na NBR 10152 - Níveis de Ruído para conforto acústico, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, nos termos da Resolução CONAMA nº 01, de 08/03/90, e legislação correlata.

11.9. Os serviços prestados deverão pautar-se sempre no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e materiais consumidos bem como a geração excessiva de resíduos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental.

11.10. As boas práticas de otimização de recursos, redução de desperdícios e menor poluição se pautam em alguns pressupostos e exigências, que deverão ser observados pela CONTRATADA, quando couber:

11.11. Racionalização do uso de substâncias potencialmente tóxico-poluente;



GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO ARAGUAIA-PA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

- 11.12. Substituição de substâncias tóxicas por outras atóxicas ou de menor toxicidade;
11.13. Racionalização/economia no consumo de energia (especialmente elétrica) e água;
11.14. Reciclagem/destinação adequada dos resíduos gerados nas atividades executadas;
11.15. Descarte adequado de materiais tóxicos como óleo motor, lâmpadas fluorescentes, pilhas e baterias, sempre apresentando à CONTRATANTE a comprovação deste descarte, de forma ecologicamente correta;
Os materiais empregados deverão atender à melhor relação entre custos e benefícios, considerando-se os impactos ambientais, positivos e negativos, associados ao produto.
11.16. Repassar a seus empregados todas as orientações referentes à redução do consumo de energia e água.
11.17. Todas as embalagens, restos de materiais e produtos, sobras de obra e entulhos, incluindo lâmpadas queimadas, cabos, restos de óleos e graxas, deverão ser adequadamente separados, para posterior descarte, em conformidade com a legislação ambiental e sanitária vigentes.
11.18. A prestadora de serviço deve conduzir suas ações em conformidade com os requisitos legais e regulamentos aplicáveis, observando também a legislação ambiental para a prevenção de adversidades ao meio ambiente e à saúde dos trabalhadores e envolvidos na prestação dos serviços

10 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

Consistem a prospecção e análise das alternativas possíveis de soluções, procedendo-se à análise de contratação semelhante feita por outros órgãos e entidades, como objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração.

Conforme determinação no autos do processo que instrui a presente contratação, a unidade deverá ser locada para garantir a continuidade do funcionamento da Unidade, além disso é importante que o mesmo imóvel seja mantido pelas condições de **pronta utilização**, portanto, por esse entendimento, se forem necessárias adequações no imóvel para atender às especificações técnicas requeridas, caberia ao proprietário do imóvel realizá-las e entregar o imóvel apto para utilização.

Cabere salientar nesta etapa que, assim como já citado em outros estudos de contratação de imóvel desta Secretaria, tem-se, além da possibilidade de construção de imóvel próprio, dois possíveis modelos de locação, sendo: locação do imóvel sem adequações, da forma que se encontra, sendo reformado posteriormente à custa da Secretaria, caso haja necessidade; ou locação de imóvel sob medida (*built to suit*), compreendida dentro deste modelo a locação de imóvel com reforma encomendada, podendo ser o valor da reforma reembolsado ao locador ou incorporado ao valor pago mensalmente no aluguel. Para instruir a etapa futura de pesquisa de mercado dos imóveis disponíveis a definição de qual das opções de locação será escolhida, elencam-se abaixo alguns pontos



GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO ARAGUAIA-PA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

relativos a cada possibilidade:

10.1 Modelos de locação

10.1.1 Locação de imóvel sem adequações

Neste modelo, o imóvel é locado como a estrutura física que se encontra conforme inicialmente ofertado pelo proprietário, para posteriormente, após firmado contrato de locação do imóvel, serem realizadas, pela Secretaria de saúde, as adequações requeridas para atender às necessidades da unidade.

- Dificuldade em encontrar imóveis que atendam a todos os requisitos necessários, sem necessidade de reforma;
- Reforma executada durante o período de vigência do contrato, tendo mensalmente os custos de locação, sem possibilidade de ocupação do imóvel;
- Custos administrativos para mobilização da equipe da Gestão de Engenharia para levantamentos arquitetônicos, as *built*, elaboração de projetos de adequação executivos arquitetônico, de ar-condicionado, elétrico e lógico, elaboração de orçamento estimativo de custo de reforma; custos referentes à contratação pontual da reforma, acompanhamento da execução da reforma, recebimentos do imóvel, dentre outros;
- Eventual necessidade de reversão às características originais do imóvel, quando da sua entrega, incidindo em custos adicionais;

10.1.2 Locação de imóvel sob medida (*built to suit*)

Built to suit trata-se de uma forma de locação personalizada, em uma tradução livre, significa “construído para adequar/servir”. Essa personalização do imóvel diz

respeito tanto à construção como à reforma substancial, surgida pela encomenda do futuro locatário. Modelo de locação de longo prazo onde o imóvel é construído/reformado especificamente para as necessidades da Secretaria de Saúde, sendo encomendada a construção ou uma reforma do imóvel, para posteriormente, alugá-lo.



GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO ARAGUAIA-PA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

10.1.3 Locação de imóvel com reforma encomendada e reembolso ao locador

- Necessidade de elaboração de projetos (*as built*, arquitetônico, ar-condicionado, elétrico e lógico) e orçamento estimativo da reforma pela Gestão de Engenharia, análise do plano de investimento e plano de amortização pelos departamentos competentes,
- Necessidade de serem realizadas as etapas listadas acima para todos os possíveis imóveis selecionados, podendo ser diversos imóveis, a fim não restringir a ampla concorrência, para que seja possível verificar a intenção do proprietário em prosseguir com o modelo de locação;
- Risco de, durante a etapa de elaboração de projetos e orçamento estimativo, os proprietários dos imóveis desistirem da locação por encontrarem outros interessados ou mesmo os valores do aluguel serem reajustados, devido ao tempo decorrido, fazendo com que se perca o trabalho realizado até o momento;
- Imóvel contratado já adequado às necessidades da Secretaria de Saúde, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato;

10.1.4 Locação de imóvel com reforma encomendada e custo incorporado ao valor do aluguel

- Imóvel já entregue atendendo às especificações técnicas solicitadas;
- Recebimento do imóvel posterior à realização das adequações, então, quando da entrega do imóvel, não há necessidade de o mesmo ser revertido às condições originais;
- Imóvel contratado já adequado às necessidades da Secretaria de Saúde, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato;

Nesse caso, a Administração entendeu ser mais vantajosa a contratação no modelo descrito no item (10.1.1) Locação do imóvel sem adequações, na forma com que se encontra.

11 – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO



GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO ARAGUAIA-PA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

A presente contratação, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se a apenas um item de locação de imóvel, portanto, não se aplica parcelamento da solução. Não há contratação correlata ou interdependente.

12 – DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE/ POSICIONAMENTO CONCLUSIVO
--

Do ponto de vista técnico, analisado por este departamento, declara-se viável a permanência no imóvel já utilizado para tal fim conforme requisitos descritos na especificação técnica anexa.

PHELIPE RIBEIRO DA SILVA
ELABORADORA DE ETP
Conforme Decreto nº 2118/2024

Wryslhia Kelly de Carvalho Ferreira Conti
Secretaria Municipal de Saúde
PORTARIA N 007/2021

Santana do Araguaia, 19 de fevereiro de 2024.