COMISSÃO DE LICITAÇÃO Fls 037

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Demandante: Secretaria Municipal de Saúde

Responsável: Marta Iris Ribeiro de Souza – Secretária Municipal

1. OBJETO:

Constitui objeto deste Estudo Técnico Preliminar a: CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA PARA LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO CAPS – CENTRO DE ATENDIMENTO PSICOSSOCIAL E DO CTA – CENTRO DE TESTAGEM E ACONSELHAMENTO, O REFERIDO IMÓVEL ESTÁ LOCALIZADO NA RUA BAHAMAS, QUADRA B, LOTE 04-A, BAIRRO VALE DO SOL II NA CIDADE DE NOVO REPARTIMENTO-PA.

2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A Locação do imóvel visa atender as necessidades de instalação e funcionamento do CAPS – Centro de Atendimento Psicossocial e do CTA – Centro de Testagem e Aconselhamento, no atendimento pela essencialidade da execução do serviço público, que é de natureza contínua, bem como o fato de neste interstício de tempo não fora adquirido, nem houve disponibilidade municipal de um imóvel com característica que possam atender as necessidades deste órgão. O local ao qual está funcionando atualmente encontra-se defasado, possui um acesso inviável, não é adequado para os pacientes que precisam ter acesso aos serviços prestados pelo Centro de Atendimento. Portanto, faz-se necessário a nova contratação do serviço de locação de imóvel devidamente adequado. O imóvel está localizado na Rua Bahamas, Quadra B, Lote 04-A, Vale do Sol II, CEP 68.473-000, Novo Repartimento/PA.

Em conformidade com o disposto no Artigo 74 inciso V, da Lei de Licitações 14.133/2021, justifica-se a Inexigibilidade de Licitação para Locação de Imóvel. O imóvel apresenta área total do terreno de 250,31m² e área total construída de 200,00m², atendendo dessa forma as necessidades do CAPS e do CTA.

3. REFERÊNCIA A OUTROS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO DO ÓRGÃO OU ENTIDADE (SE HOUVER):

Não se aplica.

Ressaltando-se que a pretendida execução é essencial, e não apresenta conflitos com o Plano Orçamentário Anual.

4. DA RAZÃO DA ESCOLHA:

COMISSÃO DE LICITAÇÃO Fls 038

Em razão de ser um imóvel com características únicas, não existindo outro imóvel na localidade com as mesmas características e localização que atenda às necessidades ao fim que se destina, sendo realizada consulta a diversos imóveis quanto à disponibilidade com as características necessárias à demanda administrativa, diante ainda da ausência de imóveis públicos que atendam integralmente aos critérios necessários para o pleno funcionamento e segurança da atividade administrativa, a locação de imóvel particular se mostra como a opção mais adequada e vantajosa para a Administração Pública, ensejando, portanto, a inviabilidade de competição.

A referida contratação com o sr. MARCOS ALVES PIMENTEL, inscrito no CPF sob o nº 399.796.872-15, razão, pela qual o prédio objeto deste, destina se a contratação de pessoa física para locação de 01 (um) imóvel para instalação e funcionamento CAPS – Centro de Atendimento Psicossocial e do CTA – Centro de Testagem e Aconselhamento, localizado na Rua Bahamas, Quadra B, Lote 04-A, Vale do Sol II, CEP 68.473-000, Novo Repartimento/PA.

5. REQUISITOS DA AQUISIÇÃO/CONTRATAÇÃO:

No caso vertente, a locação do imóvel em apreço será destinada a utilização especifica, qual seja, a instalação e funcionamento do CAPS – Centro de Atendimento Psicossocial e do CTA – Centro de Testagem e Aconselhamento. Não bastasse as características do imóvel e sua localização acarreta verdadeira hipótese onde há inviabilidade de competição em razão de ser um imóvel viável no Município com condições de instalação ao fim que se destina, possuindo dimensão necessária exatas para seu funcionamento, sem necessidades de novos investimentos. Por outro lado, o preço é compatível com o preço de mercado conforme se faz prova, a avaliação que é parte integrante deste processo.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:

Em observância as necessidades do CAPS e do CTA, há que ponderar que o levantamento fora devidamente realizado levando em consonância da real necessidade dos serviços para possível contratação, constando que a contratação do serviço será para atender as necessidades dos serviços públicos dando continuidades e efetiva aos mesmos das atividades desta. O quantitativo do serviço de locação de imóvel informado neste Estudo Técnico Preliminar, será contratado e prestado por um período de 12 (doze meses), correspondente à vigência do contrato de locação de imóvel para instalação e funcionamento do CAPS – Centro de Atendimento Psicossocial e do CTA – Centro de Testagem e Aconselhamento, a contratação pelo referido período se faz em razão da necessidade e do interesse público na locação.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls 039

Ressaltamos que o objeto constante deste Estudo Técnico Preliminar, será contratado especificamente para atender as necessidades do CAPS e do CTA, devendo os serviços serem prestados de imediato após a devida formalização do procedimento administrativo.

O período de contratação ora solicitado neste Estudo Técnico Preliminar, deu-se através da necessidade do CAPS e do CTA, bem como o intuito de garantia da economicidade aos cofres públicos, sendo que esta municipalidade não dispõe de prédios públicos municipais que atendam às necessidades pretendidas.

Quaisquer exigências da fiscalização, inerentes à prestação dos serviços de locação de imóvel objeto deste estudo, deverão ser prontamente atendidas pela contratada sem ônus para os Centros.

O período do serviço a ser prestado e inserido neste estudo fora estimado de acordo com a previsibilidade da possível demanda existente no CAPS – Centro de Atendimento Psicossocial e do CTA – Centro de Testagem e Aconselhamento, com isso evitaremos eventuais transtornos para o desenvolvimento dos serviços ofertado à população e a sociedade em geral, tal contratação se faz em razão da demanda social, para que os serviços públicos fiquem localizados numa região central da cidade e aumentar a estrutura dos serviços ofertados pelo Município aos cidadãos desta municipalidade.

Segue quantidade estimada para atender toda estrutura administrativa do CAPS – Centro de Atendimento Psicossocial e do CTA – Centro de Testagem e Aconselhamento.

ITEM	DESCRIÇÃO DO SERVIÇO	UND.	QTD.	VALOR UNT. (R$)	VALOR TOTAL (R$)
01	Locação de imóvel	Mês	12	4.000,00	48.000,00

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS, CONSIDERANDO A INTERDEPÊNCIA COM OUTRAS CONTRATAÇÕES:

Não se aplica.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

A justificativa do preço nos processos de inexigibilidade deve ser realizada com cautela, razoabilidade e proporcionalidade. Não é possível comparar, de forma direta e objetiva, objetos singulares, em relação aos quais não existe possibilidade de estabelecer critérios objetivos para tal comparação. Assim, a justificativa de preços não deve se pautar em eventuais serviços similares existentes no mercado, haja vista que estamos diante de objeto singular, que não pode ser comparado objetivamente

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls 040

sob nenhum aspecto com outros. Por isso, para demonstrar a razoabilidade de preços em um processo de inexigibilidade, o ideal é que a empresa escolhida demonstre que os preços ofertados para a Administração contratante guardam consonância com os preços que pratica no mercado, isto é, ofertados para outros órgãos e/ou entidades. Conforme art. 7 da IN nº 73/2020:

> *Art. 7º Os processos de inexigibilidade de licitação deverão ser instruídos com a devida justificativa de que o preço ofertado à administração é condizente com o praticado pelo mercado, em especial por meio de:*
>
> *I – documentos fiscais ou instrumentos contratuais de objetos idênticos, comercializados pela futura contratada, emitidos no período de até 1 (um) ano anterior à data da autorização da inexigibilidade pela autoridade competente;*
>
> *II – tabelas de preços vigentes divulgadas pela futura contratada em sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, contendo data e hora de acesso.*

Diante do exposto, considerando a inviabilidade de competição, foi realizado estudo de avaliação de imóvel, realizado pelo Departamento de Engenharia da Secretaria de Gestão e Planejamento, para a comprovação do preço praticado semelhante à proposta enviada à Prefeitura de Novo Repartimento, correspondente ao valor de R$ 4.000,00 (quatro mil reais).

Desta feita, com vistas à comprovação ora realizada, o valor estimado a ser pago atualmente pela contratação dos serviços será de R$ 4.000,00 (quatro mil reais).

9. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

Conforme verificação do preço praticado através das avaliações (prévia) mercadológicas acostadas aos autos, o valor constante na proposta de locação do imóvel, comprova-se que os valores propostos correspondem ao preço praticado no mercado atual.

Ressaltamos que a contratação é imperiosa e necessária, pois visa atender as necessidades do CAPS – Centro de Atendimento Psicossocial e do CTA – Centro de Testagem e Aconselhamento, que não tem disponibilidade municipal de um imóvel com característica que possam suprir a demanda dos Centros no atendimento pela essencialidade da execução do serviço público, que é de natureza contínua. O local ao qual está funcionando atualmente encontra-se defasado, possui um acesso inviável, não é adequado para os pacientes que precisam ter acesso aos serviços prestados pelo Centro de Atendimento. Portanto, faz-se necessário a nova contratação do serviço de locação de imóvel devidamente adequado.

De acordo com o que narra a Lei Federal nº 14.133/2021, deve ser realizada certificação por agente técnico competente a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto de interesse. Cada ente federado possui órgão que administra seus imóveis próprios e este deve ser consultado quando da intenção de locação de algum imóvel particular.

Nesse sentido, defende Marçal Justen Filho:

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls 041

> *"Antes de promover a contratação direta, a Administração deve comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo."*

Todavia, a simples existência de imóvel público vago não pode obstar a possibilidade de locação de imóvel particular pela Administração Pública. Como exemplo, temos imóveis que, apesar de pertencerem ao Município, podem estar em más condições, com falta de habite-se, escadas de incêndio e outros fatores que podem afetar a segurança de servidores e munícipes. Nesse sentido, o fato de existirem outros imóveis públicos com metragem semelhante ao que se pretende locar, porém em mau estado de conservação, má localização ou desatendendo à legislação de segurança, não pode obstar que a Administração opte por celebrar um contrato de locação, no qual seja atendido o interesse público. Jacoby Fernandes defende que uma boa prática tem sido que esses imóveis públicos disponíveis sejam avaliados, não somente no que tange ao valor do seu metro quadrado, mas também do atendimento das condições do imóvel frente às necessidades da Administração Pública, bem como se estes estão em plenas condições de funcionamento e segurança. Rejeitar imóveis em más condições é um dever do gestor, que deve prezar pela segurança e salubridade no desempenho das atividades administrativas.

Ponto importante é que seja feita a consulta ao órgão competente quanto à disponibilidade de imóvel com as características necessárias à demanda administrativa, bem como seja certificado nos autos que não há um imóvel público vago e disponível para essa finalidade.

Deste modo fora verificado o atendimento dos requisitos acima mencionados, conforme documentação acostada aos autos, apresentada pela Secretaria Municipal de Saúde.

10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

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 CAPS – Centro de Atendimento Psicossocial e do CTA – Centro de Testagem e Aconselhamento.

Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, e com fácil acessibilidade.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls 042

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º deste, da Lei Federal nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

11. JUSTIFICATIVAS 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.

12. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

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

a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;

b) Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento aos cidadãos;

c) Obter estrutura adaptada para atendimento ao funcionamento do Centro de Atendimento;

d) Não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pelo CAPS – Centro de Atendimento Psicossocial e do CTA – Centro de Testagem e Aconselhamento.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO:

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento do CAPS – Centro de Atendimento Psicossocial e do CTA – Centro de Testagem e Aconselhamento, nas atividades no atendimento pela essencialidade da execução do serviço público durante a vigência do Contrato.

14. IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS DE TRATAMENTO:

Não se aplica.

15. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralização das funções essenciais desenvolvidas pelo CAPS e do CTA.

16. CONCLUSÃO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

a) A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO Fls 043

b) Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

Considerando os pontos listados acima, esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

Assim, por todo o exposto, o meio adequado de contratação da pessoa física sr. MARCOS ALVES PIMENTEL é a inexigibilidade de licitação, especificamente com base no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, pois no caso estão presentes todos os requisitos exigidos pelo dispositivo legal.

O presente ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR, elaborado em harmonia com o disposto no art. 7º da Instrução Normativa nº 040/2020, Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021 e alterações posteriores e os demais aspectos normativos, conclui, PORTANTO, pela VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO– uma vez considerados os seus potenciais benefícios em termos de eficácia, eficiência, efetividade e economicidade. Em complemento, os requisitos listados atendem adequadamente às demandas formuladas, devendo-se dar prosseguimento ao processo de contratação.

17. EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO:

NOME: MAIARA NUNES DA CRUZ - MATRÍCULA: 914598

Novo Repartimento/PA, 10 de junho de 2024.

MAIARA NUNES DA CRUZ
Equipe de Planejamento
Port. 774/2024

WERIKE DA SILVA SILVEIRA
Engenheiro Civil
CREA/PA 1518904254

ESTADO DO PARÁ PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE	PREFEITURA DE NOVO REPARTIMENTO AGORA É TRABALHO	ALTO
DESCRIÇÃO DO RISCO:		MÉDIO
FASE DE ANÁLISE:		
PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO		
OBJETO DA CONTRATAÇÃO: CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA PARA LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO CAPS – CENTRO DE ATENDIMENTO PSICOSSOCIAL E DO CTA – CENTRO DE TESTAGEM E ACONSELHAMENTO, O REFERIDO IMÓVEL ESTÁ LOCALIZADO NA RUA BAHAMAS, QUADRA B, LOTE 04-A, BAIRRO VALE DO SOL II NA CIDADE DE NOVO REPARTIMENTO-PA.		BAIXO
RISCO 01		
DESCRIÇÃO DO RISCO:	ATRASO NO ANDAMENTO DO PROCESSO	
PROBABILIDADE DE OCORRÊNCIA DO RISCO:	**MÉDIO**	ESCALA DIDÁTICA (POR COR):
IMPACTO DA EVENTUAL OCORRÊNCIA DO RISCO:	MAIS TEMPO COM INSTALAÇÕES EM UM IMÓVEL INADEQUADO PARA ATENDIMENTO AO PÚBLICO E AS ATIVIDADES INERENTES AO CAPS – CENTRO DE ATENDIMENTO PSICOSSOCIAL E DO CTA – CENTRO DE TESTAGEM E ACONSELHAMENTO	
AÇÕES PREVENTIVAS QUE PODEM SER ADOTADAS:	INSTRUÇÃO DO PROCESSO COM AUXILIO DE TODOS OS ENTES ENVOLVIDOS, PARA QUE SEJA MINIMIZADA A POSSIBILIDADE DE ATRASOS POR ERROS DOCUMENTAIS. CONTATO PRÉVIO COM A COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO E SETOR JURÍDICO, SOLICITANDO PRIORIZAÇÃO NA ANÁLISE DA DEMANDA	
RESPONSÁVEL PELA ADOÇÃO DAS AÇÕES PREVENTIVAS:	ENTES ENVOLVIDOS	
AÇÕES DE CONTINGÊNCIA QUE DEVEM SER ADOTADAS QUANDO CONCRETIZADO O RISCO:	A LOCAÇÃO DO CAPS – CENTRO DE ATENDIMENTO PSICOSSOCIAL E DO CTA – CENTRO DE TESTAGEM E CONSELHAMENTO EM LOCAL IMPROVISADO COMO POR EXEMPLO UM DEPARTAMENTO OU UM SETOR DIVERGÊNTE	

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls 044

RISCO 02	
DESCRIÇÃO DO RISCO:	IRREGULARIDADE FISCAL DO LOCADOR
PROBABILIDADE DE OCORRÊNCIA DO RISCO:	**MÉDIO**
IMPACTO DA EVENTUAL OCORRÊNCIA DO RISCO:	IMPOSSIBILIDADE DE CONTRATAÇÃO DOS SERVIÇOS POR IRREGULARIDADE FISCAL
AÇÕES PREVENTIVAS QUE PODEM SER ADOTADAS:	VERIFICAÇÃO DA REGULARIDADE FISCAL DO LOCADOR, JUNTO À COORDENAÇÃO DE COMPRAS DIRETAS, ANTES DE INICIAR O PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE
RESPONSÁVEL PELA ADOÇÃO DAS AÇÕES PREVENTIVAS:	DEMANDANTE
AÇÕES DE CONTINGÊNCIA QUE DEVEM SER ADOTADAS QUANDO CONCRETIZADO O RISCO:	ENTRAR EM CONTATO COM EMPRESA PARA REGULARIZAÇÃO FISCAL EM TEMPO HÁBIL
1.MAIARA NUNES DA CRUZ;	
MAIARA NUNES DA CRUZ Equipe de Planejamento Port. 774/2024	WERIKE DA SILVA SILVEIRA Engenheiro Civil CREA/PA 1518904254

MARTA IRIS RIBEIRO DE SOUZA:45300739200 Assinado de forma digital por MARTA IRIS RIBEIRO DE SOUZA:45300739200

COMISSÃO DE LICITAÇÃO Fls 045