

Estudo Técnico Preliminar 515/2024

1. Informações Básicas

Número do processo:

2. Descrição da necessidade

O Serviço de Fisioterapia Municipal hoje lotada na Unidade Básica de Saúde Valdeci José Teles, tem enfrentando problemas com falta de espaço físico para realização de suas atividades laborais, problema este, que vem impactando na qualidade dos serviços prestados e na diminuição do volume de atendimentos. Isso gerou um lista de 332 pacientes aguardando para serem atendidos com mais de 5 meses de espera pela vaga.

Com o aumento da procura pelo atendimento o espaço se tornou insuficiente para a realização da atividade, dificultando a organização do serviço e criação de estratégias para solucionar a questão da espera do paciente. Esta situação compromete a qualidade da prestação do serviço e a condição cinesio funcional do paciente que aguarda por ele.

Como forma de garantir a qualidade, eficiência do atendimento, além de ampliar a assistência para aqueles que aguardam, é necessário a busca de alternativas que ofereçam um espaço mais amplo e organizado para a equipe de Fisioterapia. Isso permitirá a criação de estratégias mais robustas para ampliação da assistência terapêutica além de diminuir o tempo de espera dos pacientes que aguardam. Garantindo assim, a continuidade dos serviços públicos de maneira eficaz e com qualidade para população de Itaberaí.

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

Para atender a demanda do Serviço de Fisioterapia Municipal, se opta pela locação de um novo local, destinado a prestação dos atendimentos especializados.

A locação no processo referenciado, é caracterizada por inexigibilidade de licitação, sendo amparo no art. 74, V, § 5º, incisos I, II e III, da Lei de Licitações e Contratos - Lei nº 14.133/2021, IN SEGES/ME nº 103/2022 e Decreto Municipal nº 365/2023:

Diante disso, como exigência mínima para habilitação, a proponente deverá apresentar as seguintes documentações:

- Cópia do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- Certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união se o locador for pessoa física;
- Se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- Cópia do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- Contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, se for o caso;
- Contrato Social da imobiliária, se for o caso;
- Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica, relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis), Prova de Regularidade perante a Fazenda municipal, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter-vivos).

5. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Secretaria Municipal de Saúde	Carlos Rodrigues Galvão Júnior

5. Levantamento de Mercado

O levantamento de mercado foi realizado por uma equipe composta pelo Diretor da Receita Municipal e Fiscalização, por um Fiscal de Tributos Municipais, e pelo Subprocurador. A equipe analisou o espaço/ambiente e determinou o valor justo de locação do imóvel comercial situado na Av. Eixo Norte Sul, QD. 33, LT. 22, Alto da Bela Vista.

A avaliação do imóvel foi conduzida utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que atende ao Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I. Este método é considerado o mais adequado e apresenta os melhores resultados para este tipo de análise, conforme definido pelas normas NBR 14653-1 e NBR 14653-2 - Avaliação de Bens (Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos), da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

No laudo de avaliação apresentado, presume-se que as dimensões constantes das documentações fornecidas estão corretas e que o título de propriedade é válido. Subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros. Pressupõe-se que toda a documentação apresentada contém informações corretas.

Para a elaboração deste laudo, foi utilizada a seguinte documentação: informações obtidas pelo sistema Centi (programa utilizado pela Administração Pública) e vistoria in loco.

Na determinação do valor do aluguel mensal do imóvel, foi realizada uma ampla pesquisa no mercado imobiliário, com a aplicação de tratamentos estatísticos considerados adequados para este fim.

6. Descrição da solução como um todo

A solução proposta consiste na locação de um imóvel que, sem necessidade de adequações do locatário, atenda plenamente às necessidades do Serviço de Fisioterapia do Município de Itaberaí. O espaço é amplo e será adequado para atender a demanda de atendimentos da Fisioterapia municipal, localizado na UBS Valdeci José Teles, não comporta com qualidade e eficiência as atividades laborais que vem sido desempenhadas, o que gera espera pelos atendimentos por parte dos usuários do serviço. O imóvel, situado na Av. Eixo Norte Sul, QD. 33, LT. 22, Alto da Bela Vista, foi escolhido devido à sua estrutura, facilitando a ampliação dos recursos e organização interno dos atendimentos. O contrato de locação será firmado mediante processo de inexigibilidade, respaldado pela singularidade do objeto e pela comprovada inviabilidade de competição.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Estima-se a necessidade de locação de um imóvel pelo período de 12 meses, com uma área de 342,44 m², de área construída. O imóvel está situado em uma região mista, tanto residencial quanto comercial, com fácil acesso a estabelecimentos como supermercados, universidade, lojas, prédios públicos, entre outros. O estado de conservação e o aspecto geral do imóvel são considerados bons.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 50.832,00

O valor da contratação será definido com base na prospecção realizada no mercado imobiliário. Uma avaliação do imóvel foi conduzida pela Comissão de Avaliação de Imóveis para Fins de Aquisição, Alienação, Locação e Uso pelo Poder Executivo Municipal, com o objetivo de determinar o valor de mercado do aluguel, tomando por referência os valores praticados no município de Itaberaí-GO. Com base no levantamento de mercado, estima-se que o valor mensal da locação esteja na faixa de **R\$ 4.236,00 (Quatro mil duzentos e trinta e seis reais)**. Essa estimativa reflete a média de preços praticados na região para imóveis similares e poderá ser ajustada conforme a negociação final.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

A solução não prevê o parcelamento, pois a locação do imóvel é uma medida temporária que atende à urgência da necessidade. O pagamento será efetuado mensalmente, conforme os termos contratuais, garantindo assim a continuidade dos serviços.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não se identificaram contratações correlatas ou interdependentes que influenciem a viabilidade e a contratação desta demanda.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Não existe plano de contratações anual para a presente demanda.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Com a locação deste imóvel facilitará a organização interna dos atendimentos realizados pela equipe, minimizado assim, os impactos gerados pela falta de estrutura, melhorando a qualidade dos serviços prestados.

13. Providências a serem Adotadas

Diante do exposto, recomenda-se a aprovação e execução do procedimento de inexigibilidade para a locação do imóvel destinado à instalação do Serviço de Fisioterapia. Essa medida contribuirá para estruturação da Fisioterapia Municipal.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A locação do imóvel não terá impacto direto sobre o meio ambiente.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

Esta equipe declara viável a locação do imóvel.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

ALINE PANIAGO SILVA GUGEL

Fisioterapia



Assinou eletronicamente em 20/12/2024 às 11:38:15.