

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

PROTOCOLO ELETRÔNICO Nº: 2.641/2025.

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL.

NATUREZA DA DESPESA: 3.3.90.36.15 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS.

SECRETARIA INTERESSADA: SEMAD - SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO.

UNIDADE ADMINISTRATIVA INTERESSADA:	EQUIPE DE PLANEJAMENTO:
Secretaria Municipal de Administração - SEMAD	Rafael Carvalho Vital Matrícula: 671281456-1
	José Othawio Dutra Matrícula: 114764209-2
	Robson Elias dos Santos Matrícula 114766295-1
Programa de Apoio ao Servidor Municipal de Dourados - PROAS	Keyla Pereira Merlim Matrícula: 83271/1

1. DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1.1. O Estudo Técnico Preliminar – ETP é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação, que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução. Ele serve de base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados, caso se conclua pela viabilidade da contratação.

1.2. O ETP tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento de demanda registrada no Documento de Formalização da Demanda – DFD, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar a tomada de decisão e o prosseguimento do respectivo processo de contratação.

1.3. No âmbito da Administração Pública Municipal, a locação de imóveis é disciplinada por um conjunto de normas jurídicas, tais como:

Decreto Municipal nº 2.955, de Fevereiro de 2024;

Decreto Municipal nº 2.097, de 23 de Março de 2023;

Decreto Municipal nº 2.277, de 16 de Maio de 2023;

Decreto Municipal nº 2.894, de 19 de Janeiro de 2024;

Lei Federal 8.245, de 18 de Outubro de 1991;

Lei Federal 14.133, de 1 de Abril de 2021.

1.4. Dentre as normas acima citadas, destaca-se o Decreto Municipal nº 2.955, de Fevereiro de 2024. Vejamos alguns trechos transcritos abaixo:

Art. 5º. O órgão ou entidade deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021, o seguinte:

I - a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pela autoridade superior da unidade gestor ou outra autoridade a ser indicada por meio de Portaria;

II - a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais unidade gestora ou unidades administrativas da administração pública municipal;

III - justificativa da escolha de um dos modelos de locação, de que trata o art. 3º, demonstrando a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com os demais modelos ou com a aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração;

IV - requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda, proximidade de serviços disponíveis, vida útil, benfeitorias, especificidades do mercado local, dentre outros;

V - estimativa de área mínima, observando-se:

a) o quantitativo da população principal do órgão, incluindo os postos de trabalho integrais, os postos de trabalho reduzidos, os servidores em trabalho remoto, a área útil do imóvel atualmente ocupado, a área de escritórios, a área de apoio, a área técnica, a área específica, caso necessária, e a quantidade de veículos oficiais;

b) a necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço, caso necessário; e

c) as áreas de escritório não superiores a 9,00m² (nove metros quadrados) por posto de trabalho para servidor, colaborador, terceirizado de escritório ou estagiário em dia normal de atividade.

VI - estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, detalhando, no mínimo:

a) custos de desmobilização;

b) custo de restituição do imóvel, quanto for o caso;

c) custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos; e

d) custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários.

VII - descrição da necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica para a prestação de serviço da modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório, se for o caso;

Parágrafo único: Para a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de que trata o inciso II do caput deverá demonstrar:

I - consulta as Unidades Gestoras municipais e/ou suas unidades administrativas, quanto à disponibilidade ou não da área pretendida; ou

II - comprovação da impossibilidade de compartilhamento em razão da natureza das atividades Unidades Gestoras municipais e/ou suas unidades administrativas.

2. DESCRIÇÃO DO OBJETO

2.1. O presente estudo técnico foi realizado pela equipe de Planejamento de Contratação e visa assegurar a viabilidade - técnica e econômica - do pedido de **locação de imóvel para instalação do Programa de Apoio ao Servidor Municipal de Dourados (Proas) e funcionamento da Central de Perícias Médicas do Município de Dourados.**

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1. A locação do imóvel visa atender a necessidade de instalação do Programa de Apoio ao Servidor Municipal de Dourados (PROAS) e para o funcionamento da Central de Perícias Médicas do Município de Dourados, cuja estrutura é responsável pela realização dos procedimentos para a Perícia Médica dos servidores que tenham vínculo empregatício com o Município, para os casos de perícia admissional e de retorno ao trabalho, de afastamento para tratamento da própria saúde e/ou de incapacidade temporária ou definitiva para o trabalho, e para readaptação funcional, conforme a legislação municipal em vigor relacionada a cada caso. O PROAS também presta apoio aos servidores em questões administrativas e de recursos humanos.

3.2. Hoje, o Programa de Apoio ao Servidor Municipal de Dourados juntamente com a Central de Perícias Médicas possuem 3 (três) Médicos Peritos, com previsão de contratação de mais 2 (dois), 1 (um) Psicólogo, 1 (um) Assistente Social, 4 (quatro) Técnicos Administrativos, 2 (dois) engenheiros do trabalho e 3 (três) Técnicos de Segurança do Trabalho, os quais compartilham o prédio administrativo, situado na Avenida Weimar Gonçalves Torres, 3215 - d - Centro, Dourados-MS, com servidores do Instituto de Previdência Social dos Servidores do Município de Dourados/MS - PREVID. Porém, após a Reforma da Previdência - Emenda Constitucional nº 103/2019, o benefício do auxílio-doença, agora denominado benefício por incapacidade temporária passou a ser responsabilidade e custeio do ente federativo, portanto, desde então vem sendo administrado pela Secretaria Municipal de Administração, tendo como órgão responsável o Proas - Programa de Apoio ao Servidor Municipal. Além disso, nos dias atuais, o servidor público municipal deverá passar por Perícia Médica Oficial apenas nas licenças de prazo igual ou superior a 4 (quatro) dias de afastamento, prazo este que será atualizado para 1 (um) dia de afastamento, fato que aumenta consideravelmente a demanda do setor requisitante, de acordo com a "Justificativa para Mudança de Prédio", documento anexo ao DFD.

Servidores que compõem o Proas e a Central de Perícias Médicas		
Cargo	Qntd. Atual	Qntd. Futura
Médico Perito	3	5
Psicólogo	1	1
Assistente Social	1	1
Técnico Administrativo	4	4
Engenheiro do Trabalho	2	2
Técnicos de Segurança do Trabalho	3	3

3.3. Ocorre que a Semad, não possui prédio para contemplar o referido serviço e o Proas/Central de Perícias, funciona nas instalações físicas do Previd - Instituto de Previdência do Município de Dourados. Com o aumento da demanda de trabalho, associado à necessidade de ofertar atendimento de qualidade ao servidor público municipal e à contratação de servidores públicos através de concursos e/ou processos seletivos, as instalações do Previd não comportarão as demandas dos referidos setores.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Para o Dimensionamento Preliminar do imóvel, foram considerados os critérios previstos no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional, que estabelece um cálculo de estimativas referentes a áreas e à população principal para subsidiar a ocupação de imóveis.

4.2. População Principal

4.2.1. A população principal corresponde à soma dos postos de trabalho integrais (servidores e colaboradores que realizem expediente contínuo no imóvel, cuja carga horária diária média seja igual ou superior a seis horas e que demandem estação de trabalho exclusiva) e dos postos de trabalho reduzidos (servidores e colaboradores que realizam expediente parcial ou transitório no imóvel, cuja carga horária diária seja inferior a seis horas ou realizada em teletrabalho e que demandem estação de trabalho que, neste caso, deverá ser compartilhada).

4.2.2. Esse conceito, que norteia o dimensionamento preliminar, é computado a partir dos índices de ocupação definidos pelo Ministério da Economia, que subsidiam as análises do padrão de ocupação e da área demandada.

4.2.3. Assim, para o cálculo da população principal do imóvel, a quantidade de postos de trabalho integrais será apurada de forma absoluta; já a quantidade total de postos de trabalho reduzidos será obtida mediante multiplicação por 50%. A operação pode ser esquematizada da seguinte maneira: população principal = 100% dos postos de trabalho integral + 50% dos postos de trabalho reduzidos.

4.2.4. No caso em tela, conforme informações prestadas pelo setor demandante, o Programa de Apoio ao Servidor Municipal e a Central de Perícias Médicas contam com um total de 16 (dezesesseis) pessoas, sendo 16 servidores.

4.2.5. A partir das informações prestadas pela unidade administrativa, é possível definir a população principal do Programa de Apoio ao Servidor Municipal de Dourados e da Central de Perícias Médicas da seguinte maneira:

POPULAÇÃO DO PROAS/CENTRAL DE PERÍCIAS				
FORÇA DE TRABALHO	TIPO DE POSTO DE TRABALHO	QUANTIDADE DE POSTOS DE TRABALHO	CÔMPUTO DOS POSTOS DE TRABALHO NA POPULAÇÃO PRINCIPAL	QUANTITATIVO DA POPULAÇÃO PRINCIPAL
Servidores	Posto de Trabalho Integral - População Principal	16	100%	16
Terceirizados	Posto de Trabalho Integral	0	100%	0
Estagiários	Posto de Trabalho Reduzido	0	50%	0
TOTAL DE POSTOS COMPUTÁVEIS NA POPULAÇÃO PRINCIPAL		16		16

4.3. Da Área Estimada com Base na População Principal Atual

4.3.1. Áreas computáveis e não computáveis

4.3.1.1. O Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais divide a área útil, aquela efetivamente aproveitada do imóvel, em áreas computáveis e áreas não computáveis.

4.3.1.2. As áreas computáveis são aquelas passíveis de contabilização para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, e podem ser divididas em áreas de escritório e áreas de apoio.

4.3.1.3. As áreas de escritório são as áreas úteis destinadas ao trabalho de servidores, empregados colaboradores e estagiários. Elas são classificadas em área para trabalho individual (aquela destinada ao expediente contínuo e composta por estações de trabalho exclusivas, além de equipamentos e mobiliário de apoio), e área para trabalho coletivo (indicada para o expediente de caráter transitório, composta por estações de trabalho compartilhadas, equipamentos e mobiliários de apoio), que podem compor salas de reunião e ambientes de co-trabalho.

4.3.1.4. Já as áreas de apoio são aquelas que dão suporte às atividades desenvolvidas no imóvel, tais como auditórios, copas, sanitários, refeitórios, guaritas e depósitos.

4.3.1.5. As áreas não computáveis, por outro lado, são áreas úteis que, por atender demanda específica do órgão, legislação ou norma atinente à edificação, não são contabilizadas para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, dividindo-se em áreas técnicas e áreas específicas.

4.3.1.6. As áreas técnicas são aquelas destinadas à circulação vertical ou horizontal que conectam os ambientes e pavimentos que compõem a edificação e a infraestrutura do imóvel, como halls, corredores, escadas, elevadores e garagens.

4.3.1.7. As áreas específicas, por seu turno, constituem os espaços necessários para atender demandas específicas do órgão ou entidade, para além de suas atividades administrativas, tais como Depósito de Mercadorias, área de espera para atendimento ao público, arquivos permanentes e edificações voltadas majoritariamente para abrigar garagens.

4.3.2. Índices de Ocupação e áreas a partir da população principal

4.3.2.1. A Portaria Conjunta n.º 38, de 31 de julho de 2020 e o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em imóveis Institucionais estabelecem que o cálculo das áreas computáveis dos imóveis deve levar em conta a população principal que irá fazer uso dele.

4.3.2.2. Para tanto, estabelece que a área computável mínima resultará da multiplicação da população principal do imóvel pelo índice de ocupação mínima de 9 (nove) m^2 , enquanto a ocupação máxima será obtida por meio da multiplicação da população principal do imóvel pelo índice de ocupação máximo de 12 (doze) m^2 .

4.3.2.3. As áreas construídas mínimas e máximas, por sua vez, devem representar 110% do resultado da divisão da área computável mínima ou máxima por 0,7.

4.3.2.4. Especificamente para as áreas de escritório, devem ser considerados os índices de 7 (sete) a 9 (nove) metros quadrados. A multiplicação da população principal pelo primeiro índice resulta na área de escritório mínima, enquanto a multiplicação por 9 m^2 resulta na área de escritório máxima.

4.3.2.5. Já para as áreas de apoio, define-se 2 (dois) a 3 (três metros quadrados). A exemplo das áreas de escritório, a multiplicação da população principal por 2 m^2 tem como resultado a área de apoio mínima, enquanto a utilização de 3 m^2 resulta na área de apoio máxima.

4.3.2.6. Os dados acima foram aplicados à população apontada no Item 4.2.5. deste documento, obtendo-se os seguintes resultados:

ÍNDICES DE OCUPAÇÃO		
ÁREAS	METODOLOGIA DE CÁLCULO	RESULTADO
Área computável mínima	Índice: 9 m ²	144 m ²
Área computável máxima	Índice: 12 m ²	192 m ²
Área construída mínima	Área computável mínima/07 x 1,1	226 m ²
Área construída máxima	Área computável máxima/07 x 1,1	302 m ²
Área de escritório mínima	Índice: 7 m ²	112 m ²
Área de escritório máxima	Índice: 9 m ²	144 m ²
Área de apoio mínima	Índice: 2 m ²	32 m ²
Área de apoio máxima	Índice: 3 m ²	48 m ²

4.4. Da Área Estima Total

4.4.1. O manual referido neste estudo estabelece, ainda, que a área construída total de imóvel objeto de novo contrato de locação não deve ultrapassar a área construída máxima, calculada conforme Dimensionamento Preliminar. Existem, entretanto, três exceções:

4.4.1.1. a) o limite estabelecido for ultrapassado em razão da existência justificada de áreas específicas, aquelas que atendem as demandas específicas da unidade e não são contabilizadas para fins de análise do padrão de ocupação, tais como depósito de mercadorias, arquivos e estacionamentos;

4.4.1.2. b) o contrato de locação se justificar financeiramente;

4.4.1.3. c) houver indisponibilidade de imóveis públicos para compartilhamento ou ocupação integral e de terceiros que atendam aos requisitos legais.

4.4.2. No caso em análise, a área construída máxima calculada conforme a população máxima é de 302 m². A fim de que atenda satisfatoriamente às necessidades do Programa de Apoio ao Servidor Municipal de Dourados e da Central de Perícias Médicas do Município, o imóvel deverá contar com espaços para estruturação de ambientes de trabalho adequados para prestação de serviços médicos, recepção, banheiros, estacionamento, cozinha com copa ou espaço para refeições, sala de triagem, e área externa.

4.4.3. Áreas de escritório

4.4.3.1. I - o manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais indica que as áreas de escritório poderão representar de 70% a 82% da área computável total.

4.4.3.2. Áreas de trabalho individual

4.4.3.2.1. I - Constituem áreas úteis destinadas ao expediente contínuo e composta por estações de trabalho exclusivas.

4.4.3.2.2. II - Para as demandas do Programa de Apoio ao Servidor Municipal de Dourados e da Central de Perícias Médicas é necessário que exista ambientes para atendimento ao público (servidores que tenham vínculo empregatício com o Município. O cálculo para aferir a área desse ambiente é de 4 m² por estação de trabalho.

4.4.4. Áreas para trabalho coletivo

4.4.4.1. I - São aquelas áreas úteis reservadas ao expediente de caráter transitório, de uso compartilhado.

4.4.4.2. II O imóvel também deve contar com uma sala para reunião para até vinte pessoas, visto que a unidade promove reuniões entre os servidores e comunitários. O manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública recomenda que o dimensionamento da sala de reuniões deve considerar a área de 2,5 m² por lugar à mesa, incluída a circulação. Dessa forma, estima-se que o espaço para reuniões deve contar com aproximadamente 40 m².

4.4.5. Áreas de apoio

4.4.5.1. I - O Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública indica que as áreas de apoio poderão representar de 18 a 30% da área computável total.

4.4.5.2. II - As áreas de apoio dão suporte às áreas de escritório, e são representadas por copas, refeitórios, sanitários e espaços de convivência.

4.4.5.3. III - A sede do Programa de Apoio ao Servidor Municipal de Dourados e a Central de Perícias Médicas deve contar com copa e sanitários. Estima-se 20 m² para a copa e 18 m² para os sanitários.

4.4.6. Áreas técnicas

4.4.6.1. I - Áreas técnicas são áreas úteis não computáveis para análise do padrão do imóvel, destinadas à circulação e infraestrutura do imóvel, como halls, corredores, escadas, elevadores e garagens, e devem corresponder a aproximadamente 30% das áreas úteis totais do edifício.

4.4.6.2. II - De acordo com o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública, o programa de necessidades somente poderá definir o número de vagas reservadas aos veículos oficiais.

4.4.6.3. III - O manual ainda define o tamanho das áreas de espera ou hall de entrada utilizada por secretárias ou recepcionistas, contabilizando 5 m² por posto de trabalho. O Proas juntamente com a Central de Perícias contam com técnicos administrativos que revezarão na recepção de visitantes. Dessa maneira, devem ser contabilizados 20 m² para alocação de tais colaboradores. Também são definidos 1,5 m² para cada posto de espera (cadeira individual, assento em longarina ou sofá). Considerando a metragem entre 20 e 30 m² para a sala de recepção, estima-se que poderá contar com dez assentos.

4.4.7. Da Área Estimada Total: Quadro Resumo

I - De acordo com o exposto e com base nas informações fornecidas pelo Programa de Apoio ao Servidor Municipal de Dourados e da Central de Perícias Médicas, serão aproximadamente 269,80m², incluindo-se a áreas externa, distribuídos da seguinte forma:

PLANEJAMENTO ESPACIAL			
ESPAÇO	CATEGORIA	QUANTIDADE	OBSERVAÇÕES
I - ÁREA INTERNA			
1. Ambientes de escritório			
1.1. Consultórios	Área de escritório	8	-
1.2. Sala de Reuniões	Área de escritório	1	-
1.3. Triagem	Área de escritório	1	-
2. Recepção			
	Área técnica	1	-
3. Banheiros			
3.1. Banheiros dos Consultórios	Área de apoio	7	Observando-se exigências relativas à acessibilidade
3.2. Banheiro Feminino	Área de apoio	1	Observando-se exigências relativas à acessibilidade
3.3. Banheiro Masculino	Área de apoio	1	Observando-se exigências relativas à acessibilidade
4. Copa			
	Área de apoio	1	-

4.4.8. As especificações aqui tratadas constituem diretrizes para a contratação, requisitos mínimos que devem guiar a escolha do imóvel. Deve ser analisada, no entanto, a possibilidade de que um imóvel que não contemple todos os critérios seja adaptado pelo locatário, às suas expensas.

4.4.9. O proprietário do imóvel deverá adequar a edificação às necessidades de ambientes e áreas necessárias ao funcionamento adequado dos diversos serviços do Programa de Apoio ao Servidor Municipal de Dourados e da Central de Perícias Médicas, bem como realizar as adequações necessárias no layout, nas redes elétricas, no cabeamento estruturado, nas instalações

hidrossanitárias, e demais sistemas prediais para atender o padrão de infraestrutura da Prefeitura Municipal de Dourados.

4.4.10. O imóvel deverá estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato da locação, preferencialmente pronto e em condições de operação no momento de entrega das chaves e após vistoria da equipe técnica da Prefeitura Municipal de Dourados.

4.5. As especificações contidas neste estudo contemplam as exigências mínimas necessárias para escolha de imóvel adequado para abrigar os funcionários do Programa de Apoio ao Servidor Municipal de Dourados e à Central de Perícias Médicas que demonstram a singularidade do imóvel a ser locado, adquirido ou construído pela Administração, a saber:

4.5.1. Ser prédio comercial ou residencial com área construída de no mínimo 226 m²;

4.5.2. Possuir ao menos 11 salas/cômodos para atender as seguintes necessidades:

- ✓ 5 (cinco) salas para consultório equipadas com banheiro;
- ✓ 2 (duas) salas para consultório com ou sem banheiro;
- ✓ 1 (uma) recepção, 1 (uma) sala para triagem;
- ✓ 1 (uma) sala grande para reunião;
- ✓ Deverá possuir 1 (um) cômodo destinado à copa/refeitório;
- ✓ Deverá possuir vagas de estacionamento e rampa de acessibilidade;
- ✓ Ser localizado na região central do Município de Dourados;
- ✓ Possuir instalações hidrossanitárias e elétricas em perfeito estado para utilização;

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O mercado para este tipo de objeto sugere três posições: construção, aquisição ou locação. Nesse sentido, a seguir levantaremos as três hipóteses, analisando a viabilidade técnica e econômica de cada situação e indicando, neste momento, a que melhor atende as expectativas do interesse público.

5.1. Construção;

5.1.1. Para este tipo de solução, têm-se ao menos alguns itens imprescindíveis para possibilitar sua adoção:

- a) alinhamento com o planejamento estratégico (previsão no PPA - Plano Plurianual, por exemplo);
- b) viabilidade técnica (disponibilidade de terreno, estudos prévios de topografia e afins);
- c) viabilidade econômica (previsão orçamentária, estudos de custos-benefícios).

5.1.2. Nesse contexto, não há previsão no PPA e consequentemente previsão orçamentária, o que impossibilita a sua adoção para atender a demanda deste objeto. Além disso, a Municipalidade embora possa ter terrenos para construção, deverá realizar diversos levantamentos em busca de terrenos com melhor localização, acesso, além da análise técnica por parte da equipe de engenharia. Desta forma, considerando que a necessidade deste estudo é imediata têm-se que para este momento, tal solução considera-se descartada. Não obstante, **é algo para ser analisado a longo prazo.**

5.1.3. Conforme comunicação interna nº 153/2025/DGP/SEMAD:

"O departamento de Gestão de Bens Patrimoniais Permanentes conduziu pesquisa detalhada no Sistema Patrimonial e Contábil desta Municipalidade. Após a análise, informamos que **não foram identificados imóveis disponíveis, tão pouco obras em andamento**, lançadas no sistema patrimonial que atendam às especificações contidas no documento."

5.2. Aquisição;

5.2.1. Em que pese a possibilidade de construção de um imóvel, como destacado no tópico anterior, não se verifica viável e, tampouco razoável, a aquisição de um novo imóvel, tendo em vista que existem vários terrenos disponíveis e aptos para construção por esta administração.

5.2.2. Portanto, **sugere-se que seja retomado, em outro momento, o estudo para possibilidade de construção de sede própria.**

5.3. Locação;

5.3.1. Considerando a necessidade de ampliação dos serviços prestados pela Central de Perícias e pelo Proas de forma imediata haja vista as adequações perante aos órgãos de fiscalização (Receita Federal), neste momento, entende-se que essa é a proposta que melhor se encaixa ao interesse público, dada a forma mais rápida de finalização do processo em comparação a uma construção, por exemplo.

5.3.2. Além disso, salienta-se que o custo envolvido na locação de um imóvel frente a um investimento para aquisição ou a construção de um imóvel representa maior facilidade para disponibilidade de alocação dos recursos financeiros, haja vista que enquanto para a locação, os pagamentos são mensais com valores que podem ser atendidos com um remanejamento de recursos por exemplo, para a construção os aportes são maiores, obedecendo um cronograma econômico-financeiro, e que portanto, todos os recursos devem ser separados para atender a despesa.

5.3.3. Sendo assim, entende-se que há pertinência na solicitação de demanda realizada por esta Administração, ao requerer a locação de imóvel para atender abrigar o Programa de Apoio ao Servidor Municipal de Dourados e a Central de Perícias Médicas.

5.4. Os órgãos e as entidades poderão firmar contratos de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:

I - 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;

II - 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; e

III - locação built to suit – BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

5.4.1. Justifica-se a escolha pelo modelo de locação tradicional, tendo em vista que nos dias atuais, a Prefeitura Municipal de Dourados possui capacidade de prestar os serviços acessórios de limpeza

predial, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros, fazendo com que este modelo seja técnico e economicamente vantajoso.

5.5. Razão da escolha do contratado;

5.5.1. Em consulta ao setor competente do Município (Departamento de Gestão Patrimonial), verificou-se não haver disponibilidade de imóveis que atendam às especificações (Anexo I - CI 443/2025). Além disso, consultou-se a Secretaria de Saúde que, em tese, poderia ter imóveis para compartilhamento, no qual obteve-se a negativa. (Anexo II - CI 444/2025).

5.5.2. Foi identificado o imóvel situado a Rua João Vicente Ferreira, nº 3175, Jardim Paulista, que corresponde ao perfil de unidade de trabalho que é necessário para a realização de um serviço com mais qualidade aos servidores públicos dessa municipalidade.

5.5.3. Tendo em vista a natureza singular do objeto, tanto pelas características das instalações (salas equipadas com banheiros para atendimento médico), como as de localização, considerando que o imóvel localizado na Rua João Vicente Ferreira, 3.175, Jardim Paulista - Dourados-MS, se encontra a menos de 750m do Instituto de Previdência do Município de Dourados, local onde são prestados os serviços pelo Proas e pela Central de Perícias Médicas atualmente, em uma região central do Município de Dourados, com fácil acesso dos servidores, e após a comprovação e verificação da inexistência de imóveis públicos vagos, buscas realizadas pelo setor requisitante no mercado imobiliário local e avaliação realizada pela Comissão de Avaliação de Imóveis da Prefeitura Municipal de Dourados, justificamos a singularidade do imóvel e a escolha do contratado.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO;

6.1. Em consonância com o item 4., a melhor solução para essa demanda é a locação de imóvel para instalação do Programa de Apoio ao Servidor Municipal de Dourados e funcionamento da Central de Perícias Médicas, considerando a análise entre construção, aquisição e locação realizada no levantamento de mercado.

6.2. Levando em consideração as soluções disponíveis no mercado e a singularidade do objeto, por suas características de instalações e de localização, aquela que mais se apresentou viável no presente estudo é a realização de Inexigibilidade de Licitação, com fundamento no inciso V, do art. 74, da Lei Federal 14.133 de 2021, para a locação de imóvel urbano situado na Rua João Vicente Ferreira, 3.175, Jardim Paulista, na cidade de Dourados-MS, para a instalação do Programa de Apoio ao Servidor Municipal de Dourados (Proas) e funcionamento da Central de Perícias Médicas.

6.3. O Decreto Municipal nº 2.955/2024 estabelece os regimes de execução e alguns prazos para a vigência contratual dos contratos de locação, conforme transcrito no trecho abaixo:

Art. 8º. Serão observados os seguintes regimes de execução:

I - prestação de serviços sem investimentos, quando adotado o modelo de locação tradicional;

II - prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel, quando adotada a locação com facilities; e

III - prestação de serviços incluindo a realização de obras, serviços de engenharia e o fornecimento de bens, quando adotado o BTS.

Vigência contratual

Art. 9º. Os contratos de locação observarão os seguintes prazos:

I - até 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial, nas hipóteses dos incisos I e II do art. 8º, cuja vigência máxima será definida pela

soma do prazo relativo ao fornecimento inicial com o prazo relativo ao serviço de operação e manutenção;

II - até 10 (dez) anos, nos contratos de locação BTS sem investimento, no qual inexistem benfeitorias permanentes; e

III - até 35 (trinta e cinco) anos, nos contratos de locação BTS com investimento, quando implicar a elaboração de benfeitorias permanentes, realizadas

exclusivamente às expensas do contratado, que serão revertidas ao patrimônio da Administração ao término do contrato.

§ 1º. Os contratos firmados de que tratam o inciso I e II poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja

previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação

com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

§ 2º. Na hipótese do inciso III do caput, o prazo de vigência do contrato deverá ser compatível com a amortização dos investimentos realizados, não

inferior a 5 (cinco) anos, nem superior a 35 (trinta e cinco) anos, incluindo eventual prorrogação.

6.4. Considerando que será adotado o modelo de locação tradicional, será escolhido um regime de prestação de serviços sem investimentos, com prazo de vigência de 30 (trinta) meses.

6.5. É válido destacar, que os contratos firmados de que tratam o inciso I e II poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

7.1. Conforme Documento de Formalização de Demanda, o objeto da contratação é a locação de imóvel para instalação do Programa de Apoio ao Servidor Municipal de Dourados e para o funcionamento da Central de Perícias Médicas, localizado no município de Dourados, no Estado de Mato Grosso do Sul, conforme especificações presentes neste documento.

7.2. O Decreto Municipal nº 2.955/2024 estabelece alguns parâmetros para a estimativa da áreas mínimas e do custo de ocupação total. Vejamos abaixo a transcrição de alguns trechos:

Art. 5º. O órgão ou entidade deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021, o seguinte:

V - estimativa de área mínima, observando-se:

a) o quantitativo da população principal do órgão, incluindo os postos de trabalho integrais, os postos de trabalho reduzidos, os servidores em trabalho remoto, a área útil do imóvel atualmente ocupado, a área de escritórios, a área de apoio, a área técnica, a área específica, caso necessária, e a quantidade de veículos oficiais;

b) a necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço, caso necessário; e

c) as áreas de escritório não superiores a 9,00m² (nove metros quadrados) por posto de trabalho para servidor, colaborador, terceirizado de escritório ou estagiário em dia normal de atividade.

VI - estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, detalhando, no mínimo:

a) custos de desmobilização;

b) custo de restituição do imóvel, quanto for o caso;

c) custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos; e

d) custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários.

7.2.1. A área estimada mínima e máxima a ser contratada foi inicialmente descrita no tópico 4 deste ETP, conforme quadro no subtópico 4.3.2.6. Assim como as informações descritas nas alíneas "a" a "c" do inciso V, artigo 5º do Decreto Municipal 2.955/2024.

7.2.2. A área construída máxima calculada conforme a população máxima é de 302 m². A fim de que atenda satisfatoriamente às necessidades do Programa de Apoio ao Servidor Municipal de Dourados e da Central de Perícias Médicas do Município, o imóvel deverá contar com espaços para estruturação de ambientes de trabalho adequados para prestação de serviços médicos, recepção, banheiros, estacionamento, cozinha com copa ou espaço para refeições, sala de triagem, e área externa. Desta forma, a área estimada total é de aproximadamente 269,80m², sendo 153,69m² no pavimento térreo e 116,11m² no pavimento superior, distribuídos conforme quadro do inciso I, do subtópico 4.4.7 deste ETP, com os detalhes descritos no Laudo de Avaliação Imobiliária nº 037/2025, anexo ao processo.

7.3. Estimativa do Valor da Contratação

7.3.1. Em relação à estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, é válido destacar:

7.3.1.1. Entende-se por custo de desmobilização, os gastos com desmontagem de móveis e equipamentos, bem como os gastos com o transporte de bens imóveis. Esclarecemos que não haverá custo de desmobilização, visto que a execução dos serviços será realizada com mão de obra própria da Prefeitura Municipal de Dourados (agentes temporários, terceirizados e servidores).

7.3.1.2. E entende-se por custo de restituição, as despesas que visam restituir o imóvel as mesmas condições em que o imóvel foi entregue pelo seu proprietário, tais como: emassamento e pintura das paredes, reparo nas instalações hidráulicas e elétricas (se for o caso), substituição de louças sanitárias danificadas, dentre outras. Esclarecemos que a estimativa de custos de restituição deverá ser realizada a partir das condições das instalações do imóvel no término da locação.

7.3.1.3. Considerando que o contratado aceitará o valor ofertado pela Administração, estima-se para a presente contratação o valor do custo mensal de locação em R\$ 8.000,00 (Oito Mil Reais). A serem corrigidos anualmente por índice específico definido em contrato, o qual sugere-se IPCA.

7.3.1.4. Quanto ao custo de adaptação, considerando que os requisitos estabelecidos pelo Programa de Apoio ao Servidor Municipal de Dourados e pela Central de Perícias foram atendidos, por enquanto, não há informações suficientes que indiquem a necessidade de adaptação do imóvel.

7.3.2. Além do valor do aluguel, deve ser feito o levantamento, na estimativa da despesa, dos valores que serão despendidos para o pagamento de IPTU, TCRS e as tarifas de energia elétrica e de água e esgoto.

7.3.3. Para estimar os valores que serão despendidos para o pagamento das tarifas de energia elétrica e de água e esgoto, foi solicitado ao Departamento de Gestão Operacional, os relatórios de lançamentos das respectivas tarifas de prédios cuja área construída são semelhantes ao prédio que se pretende locar.

7.3.4. A média de gastos mensais com energia elétrica dos prédios públicos selecionados é de R\$ 1.910,45 (Mil Novecentos e Dez Reais e Cinquenta e Cinco Centavos). Período: 05/2024 à 04/2025.

7.3.5. A média de gastos mensais com a tarifa de água e esgoto dos prédios públicos selecionados é de R\$ 71,16 (Setenta e Um Reais e Dezesesseis Centavos). Período: 05/2024 à 04/2025.

7.3.6. Em relação ao IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana) e a TCRS (Taxa de Coleta de Resíduos Sólidos), a imobiliária apresentou como valor final dos impostos, pagos em 12 parcelas de R\$ 722,99 (setecentos e vinte e dois reais e noventa e nove centavos) para o ano de 2025.

7.3.7. Em negociação com a proprietária, foi acordado que os valores referentes ao IPTU e TCRS serão pagos pela Prefeitura Municipal de Dourados, através do custo mensal de aluguel, totalizando o valor de R\$ 8.723,00 (Oito Mil e Setecentos e Vinte e Três Reais).

7.3.8. Desta forma, o cálculo abrange os custos abaixo descritos:

Descrição do custo	Descrição das despesas	Valor
Custo de desmobilização	Desmontagem de móveis e equipamentos	-
	Despesas com transporte de bens móveis	-
Custo de restituição do imóvel	Emassamento e pintura das paredes	-
	Reparo nas instalações hidráulicas e elétricas	-
	Substituição de louças sanitárias danificadas	-
Custo mensal da locação, incluindo os custos diretos e indiretos	Conforme análise apresentada neste tópico	R\$ 10.704,61
Custo de adaptação	-	-
TOTAL		R\$ 10.704,61

8. ALINHAMENTO E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO DA CONTRATAÇÃO

8.1. A realização da contratação dos serviços de locação de imóveis está prevista no Programa de Gestão Administrativa do município de Dourados conforme Plano Plurianual - PPA para o interstício de 2022-2025 no que concerne ao Projeto-Atividade "2005 - Despesas com Custeio da Administração Municipal", e se fará constar na próximo PPA, interstício 2026-2029, a ser elaborado no presente exercício.

9. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO, SE APLICÁVEL;

9.1. Dado que o objeto da presente contratação é a locação de um imóvel, não há justificativa para parcelar a execução do contrato. A natureza do serviço, que prevê a locação de um único imóvel, demanda que a solução seja implementada de forma integral, sem divisões. Portanto, a solução não será fracionada, pois a locação contempla exclusivamente um imóvel, garantindo um ambiente adequado e contínuo para o funcionamento eficiente das operações.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES;

10.1. Não se verifica contratações correlatas nem interdependentes para a contratação desta demanda.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS, EM TERMOS DE EFETIVIDADE E DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL, SE FOR O CASO;

11.1. Com a presente contratação, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

- Continuidade dos Serviços: Garantir a continuidade dos serviços atualmente prestados pelo Programa de Apoio ao Servidor Municipal de Dourados e Central de Perícias Médicas, mantendo a eficiência e a qualidade do atendimento no local onde estão instalados.
- Estabilidade Operacional: Assegurar a estabilidade operacional das unidades administrativas, evitando transtornos e interrupções nos serviços que poderiam ocorrer.
- Facilidade de acesso: Manter a localização conveniente para os usuários, facilitando o acesso aos serviços de saúde e aumentando a satisfação dos atendidos.

- Conformidade com Normas Sanitárias: Assegurar que as instalações continuem a atender às normas sanitárias e regulatórias, garantindo um ambiente seguro para pacientes e funcionários.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

12.1. Não há necessidade de adequação dos espaços/ambientes a serem atendidos com objeto da futura contratação.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS DE TRATAMENTO;

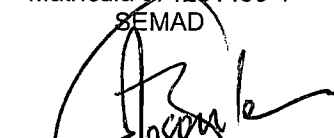
13.1. Os impactos que poderão decorrer desta contratação serão na produção de lixos orgânicos, recicláveis e dejetos decorrentes das atividades realizadas, estes últimos deverão observar as normas próprias para descarte, já os primeiros, aconselhamos a separação para envio daquilo que for reciclável a local adequado.

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO;

14.1. Diante de todo exposto, conclui-se que o imóvel identificado é o único que atende as necessidades da Administração, por isso, deve ser celebrada a contratação direta, por inexigibilidade, com fundamento no art. 74, V da Lei de Licitações, e, por consequência, ser pactuado o respectivo instrumento contratual.

- Entende-se como **VIÁVEL** e **RAZOÁVEL** a Locação de Imóvel para atender as necessidades da Prefeitura Municipal de Dourados.


Rafael Carvalho Vital
Matrícula 674281456-1
SEMAD


Robson Elias dos Santos
Matrícula 114766295-1
SEMAD


José Othawio Dutra
Matrícula: 114764209-2
SEMAD


Keyla Pereira Merlim
Matrícula: 83271-1
PROAS

Dourados, 26 de Junho de 2025.