



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

OBJETIVO DO PRESENTE DOCUMENTO

Caracterizar, através do Estudo Técnico Preliminar (ETP), determinada necessidade, descrevendo as análises realizadas em termos de requisitos, alternativas, escolhas, resultados pretendidos e demais características, dando base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico, caso se conclua pela viabilidade da contratação.

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1 IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

DAMANDANTE: SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA DESEMBARGADOR GERVÁSIO PRATA, Nº 133, CENTRO DO MUNICÍPIO DE SIMÃO DIAS/SE, PARA SEDIAR O FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL – CAPS DONA ZEFINHA E DA VIGILÂNCIA SANITÁRIA.

1.2 EQUIPE DE PLANEJAMENTO

JOSÉ FELIPE TRINDADE CRUZ

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Secretaria Municipal de Saúde do município de Simão Dias, Sergipe, vem por meio deste, justificar a necessidade de um espaço físico adequado para o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) Dona Zefinha e do Departamento de Vigilância Sanitária, estes órgãos necessitam de um espaço adequado para ofertar os serviços essenciais desenvolvidos por esta secretaria. O CAPS Dona Zefinha desempenha um papel vital na comunidade simão-diense, oferecendo atendimentos individuais e em grupo, visitas domiciliares, apoio à família e atividades comunitárias que promovem a integração do paciente na comunidade e sua inserção familiar e social. Essas ações são fundamentais para a reabilitação psicossocial dos pacientes, bem como, a vigilância sanitária, por sua vez, é crucial para a proteção da saúde pública e a qualidade de vida da população. Ela monitora e controla os riscos que podem afetar a saúde dos moradores, inspecionando estabelecimentos como restaurantes, farmácias, supermercados e indústrias para garantir a conformidade com as normas de segurança e higiene. Ao prevenir surtos de doenças e assegurar a qualidade dos alimentos, medicamentos e outros produtos, a Vigilância Sanitária protege a saúde da comunidade. Diante disso, é imprescindível que o município disponha de um imóvel bem localizado e adequado para acomodar os profissionais do CAPS e da Vigilância Sanitária, garantindo um atendimento eficiente e de qualidade às demandas da população.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS

Diante da necessidade apresentada pela a secretaria demandante, o imóvel a ser utilizado pela Secretaria Municipal de Saúde, deve ter no mínimo, 411 M² (metros quadrados) de área, com dois pavimento, térreo e superior, o pavimento térreo deve conter no mínimo 17 ambientes, com no mínimo 3 (três) quartos, 2 (uma) garagem, 2 (dois) hall, 1 (uma) sala, 1 (uma) despensa, 3 (três) banheiros, 1 (uma) cozinha, 1 (uma) área de serviços, 1 (uma) área gourmet. O pavimento superior deve conter 1 (uma) área de serviços, 2 (dois) banheiros, 3 (três) quartos, 1 (uma) sala, e 1 (uma) cozinha, sistema elétrico e fornecimento de água em pleno funcionamento; estado de conservação adequado, acessibilidade, comodidade e melhor localização, devendo o imóvel está em área de maior acesso para a população, além de um local arejado e acolhedor, e também fornecer aos servidores melhores condições para exercerem suas funções. Nesse contexto, para fins de atendimento das necessidades verifica-se como possível solução a ser estudada a locação de imóvel cuja suas características deverão ser suficientes para atender as demandas da SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DO MUNÍCIPIO DE SIMÃO DIAS, SERGIPE.

4. DAS ESPECIFICAÇÕES E LEVANTAMENTO QUANTITATIVO

A especificação e estimativa exposta na tabela abaixo, são derivadas do levantamento realizado pelo **SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE** especificamente, para a execução dos serviços pertinentes.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA DESEMBARGADOR GERVÁSIO PRATA, Nº 133, CENTRO DO MUNICIPIO DE SIMÃO DIAS/SE, PARA SEDIAR O FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL – CAPS DONA ZEFINHA E DA VIGILÂNCIA SANITÁRIA.	MÊS	12

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Após realização do levantamento de mercado verifica-se que dentre as alternativas possíveis diante da necessidade deste município se tem presente a possibilidade de locação ou aquisição do imóvel. Nesse contexto, a decisão de optar pela locação de um imóvel em detrimento da aquisição demanda uma análise criteriosa, especialmente no contexto da administração pública municipal, onde os recursos financeiros são limitados e devem ser geridos de forma eficiente em prol do interesse coletivo.

Nesse sentido, se faz necessário apresentar as razões pelas quais a locação se mostra mais vantajosa em relação ao processo de aquisição:



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS

- **Flexibilidade:** A locação oferece flexibilidade para a administração pública, permitindo ajustar o espaço conforme as necessidades específicas de cada momento, sem o comprometimento de recursos a longo prazo.
- **Custos Iniciais Reduzidos:** A aquisição de um imóvel demanda um investimento inicial considerável, incluindo despesas com aquisição, impostos e taxas. Já na locação, os custos iniciais são significativamente menores, permitindo uma alocação mais eficiente dos recursos.
- **Manutenção e Reparos:** Ao optar pela locação, a responsabilidade pela manutenção e eventuais reparos normalmente fica a cargo do proprietário do imóvel, aliviando a administração pública de possíveis encargos adicionais.
- **Atualização Tecnológica e Infraestrutura:** Em um contexto de rápidas mudanças tecnológicas e necessidades infraestruturais, a locação permite à administração pública acessar imóveis modernos e atualizados, sem o ônus de investimentos constantes em atualizações.
- **Foco no Interesse Público:** Ao evitar o processo de aquisição de imóveis, a administração pública pode concentrar seus esforços e recursos no cumprimento de suas responsabilidades essenciais, sem se desviar de suas atividades-fim.
- **Riscos de Desvalorização Imobiliária:** A propriedade imobiliária está sujeita a flutuações no mercado, podendo sofrer desvalorizações que impactam o patrimônio público. A locação transfere esse risco para o locador.
- **Agilidade e Desburocratização:** O processo de locação tende a ser mais ágil e menos burocrático do que o de aquisição, permitindo uma resposta mais rápida às necessidades imediatas da administração pública.
- **Oportunidade de Teste:** A locação permite que a administração teste a adequação do imóvel para suas necessidades antes de tomar uma decisão definitiva de aquisição, mitigando possíveis arrependimentos futuros.

5.1 ANALISANDO CASO A CASO, TEMOS:

5.1.1 Aquisição de Imóvel de Terceiros:



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS

Após identificar imóvel cuja suas características de instalações e localização cumprem com os requisitos mínimos para funcionamento da SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, o **DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA PROJETO E URBANISMO** mediante avaliação, como pode ser observado no laudo emitido pelo engenheiro civil, estimou que o custo de aquisição do imóvel seria de aproximadamente R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais).

5.1.2 Ocupação de Imóvel do Município:

Conforme declaração, em anexo, do setor de PATRIMÔNIO do município não dispõe de imóvel que atenda às necessidades.

5.1.3 Locação de Imóvel:

Por se tratar de um imóvel a ser ocupado até que o município possa dispor de um espaço próprio. De acordo com o levantamento feito pelo setor competente o custo desta solução equivale a **R\$ 30.000,00 (trinta mil de duzentos)** no seu valor total.

5.1.4 Da Análise (Aquisição x Locação)

No caso em questão, deriva do fato que o imóvel identificado como mais adequado foi vistoriado pela Engenharia Civil, Sra. Christian Santana Matos CREA 2718691115, que emitiu parecer técnico de avaliação imobiliária, destacando a impossibilidade de o interesse público ser satisfatório através de outros imóveis, que não o escolhido, tendo em vista as características do imóvel, tais como localização, dimensões, destinação, entre outras, sendo relevantes de tal modo que a administração não tem outra escolha.

Nesse contexto, além da adequação do imóvel eleito para a satisfação do interesse público específico, existe a compatibilidade do valor do aluguel com os parâmetros do mercado, conforme consta no Laudo de Avaliação emitido pelo engenheiro. Sendo assim, a escolha recai sobre o imóvel localizado no Rua Desembargador Gervásio Prata, nº 133, Centro, Simão Dias/SE, de propriedade da Senhora **MARIA JOSÉ NASCIMENTO SOARES**.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Considerando que o município não dispõe de **RECURSOS FINANCEIROS** suficientes conforme demonstrado em consulta realizada a secretaria municipal de finanças para arcar com a aquisição de imóvel, bem como não possui imóvel disponível nas características necessárias, para a acomodar



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS

toda estrutura do órgão requerente. Se torna mais vantajoso e melhor alternativa a ser escolhida em termos de flexibilidade, redução de custos iniciais, transferência de responsabilidades, acesso a infraestrutura atualizada e foco nas atividades essenciais, a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL** proporcionando como a opção mais adequada para a administração pública em diversos cenários, promovendo uma gestão mais eficiente e responsável dos recursos públicos.

®

7. DOS PRODUTOS A SEREM REGISTRADOS EM PROCESSO

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA DESEMBARGADOR GERVÁSIO PRATA, Nº 133, CENTRO DO MUNICÍPIO DE SIMÃO DIAS/SE, PARA SEDIAR O FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL – CAPS DONA ZEFINHA E DA VIGILÂNCIA SANITÁRIA.	MÊS	12	R\$ 2.500,00	R\$ 30.000,00

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O custo da contratação foi determinado mediante análise do departamento de engenharia, no qual o diagnóstico técnico considerou fatores de preservação do bem, estrutura e localização e determinou como custo mensal o valor **R\$ 2.500,00 (DOIS MIL E QUINHENTOS REAIS)**, tendo assim um custo total estimado em **R\$ 30.000,00 (TRINTA MIL REAIS)**, estando de acordo com os parâmetros de preço local e fundamento legal conforme art. 74, §5º, I, da Lei 14.133/2021.

®

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

NÃO SE APLICA AO OBJETO DESTE PROCESSO.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para a contratação pretendida.

11. ALINHAMENTO COM O PCA

Essa contratação está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS, CALENDÁRIO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**.

12. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

Pretende-se contratar os serviços descritos no presente ETP, com vista a manter o atendimento ao público em suas mais diversas necessidades sendo imprescindível a locação do imóvel.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM TOMADAS

Após a realização desse Estudo Preliminar, o Termo de Referência será elaborado e caso aprovado pela Administração será celebrado contrato através de **CONTRATAÇÃO DIRETA – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação. A pretensa contratação se mostrou viável a partir da análise do presente Estudo Técnico Preliminar e de acordo com os termos pretendidos, como já vem sendo realizada pelo **PODER EXECUTIVO MUNICIPAL**.

Simão Dias (SE), 01 de julho de 2024.


JOSÉ FELIPE TRINDADE CRUZ
MEMBRO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO