



**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 NO POVOADO ESPINHEIRO Nº 125, ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE SIMÃO DIAS, SERGIPE, PARA SEDIAR O FUNCIONAMENTO DO POSTO DE SAÚDE DO POVOADO PAU DE COLHEIR.

1.2 EQUIPE DE PLANEJAMENTO

MARIA GLAZIELE PEREIRA FONTES

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Secretaria Municipal de Saúde, vem, por meio deste justificar a presente necessidade de locação de um espaço físico adequado e bem localizado no povoado de Espinheiro para sediar o funcionamento do posto de saúde. A comunidade do Espinheiro fica localizada aproximadamente a 8 km do município de Simão Dias, os moradores deste povoado precisam se deslocarem até a sede do município para receber atendimento médico, nesse sentido a secretaria municipal de Saúde, prezando pela melhoria dos serviços prestados entende como necessário ter um posto de saúde para poder ofertar os serviços básico de saúde a população. Portanto, como este município não dispõe de espaço físico com infraestrutura e localização adequada para exercer suas funções de forma satisfatória, conforme demonstrar através da declaração emitida pelo setor de patrimônio deste município, que informa que não dispões de imóvel públicos vagos para atender o objeto requerido, necessita de um espaço físico para poder desempenhar os serviços de saúde de forma satisfatória, bem como, promover o aumento nos atendimentos trazendo desenvolvimento e qualidade de vida aos pacientes. Diante disso, é valido considerar que este posto de saúde não pode funcionar sem um espaço adequado e bem localizado para acomodar o referido órgão, nesse sentido entendemos que o presente processo está revestido do interesse público.

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, 100,76 M² (metros quadrados) de área construída, 09 ambientes, 1 instalações sanitárias, 03 quartos, 02 salas, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 garagem 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 do Povoado Espinheiro, 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 NO POVOADO ESPINHEIRO Nº 125, ZONA RURAL DO MUNICIPIO DE SIMÃO DIAS, SERGIPE, PARA SEDIAR O FUNCIONAMENTO DO POSTO DE SAÚDE DO POVOADO ESPINHEIRO.	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:

- **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.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS

- **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:

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\$ 40,000.00 (quarenta mil reais).



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS

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\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais)** 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 Engenheira Civil, Sr^o. Christian Santana Matos -CREA 27186911-15, 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 Povoado Espinheiro, nº 125, Centro, Simão Dias, Sergipe de propriedade do Senhora **MARLI DE ALMEIDA SANTOS DE JESUS**.

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 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.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS

7. DOS PRODUTOS A SEREM REGISTRADOS EM PROCESSO

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NO POVOADO ESPINHEIRO Nº 125, ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE SIMÃO DIAS, SERGIPE, PARA SEDIAR O FUNCIONAMENTO DO POSTO DE SAÚDE DO POVOADO ESPINHEIRO.	MÊS	12	R\$ 400,00	R\$ 4.800,00

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\$ 400,00 (QUATROCENTOS REAIS)**, tendo assim **um custo total estimado em R\$ 4.800,00 (QUATRO MIL E OITOCENTOS 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 DESTES PROCESSOS.

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.

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



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS

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), 02 de janeiro de 2025.

Maria Glaziele Pereira Fontes
MARIA GLAZIELE PEREIRA FONTES
MEMBRO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO