

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE SINOP
SETOR DE LICITAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº.:

SOLICITAÇÃO DE DESPESA Nº.:

MEMORANDO /OFÍCIO DA AREA DEMANDANTE Nº.:

SIGILO: () SIM (X) NÃO

PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL: () SIM (X) NÃO

INTRODUÇÃO

O presente documento visa demonstrar o interesse público na contratação e sua melhor solução, demonstrando a necessidade da contratação, demonstrando a sua viabilidade técnica, bem como levantar os elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência.

1. ÁREA DEMANDANTE

Secretaria Demandante: Secretaria Municipal de Saúde

Secretário: Robinson Martins

E-mail (Institucional): licitacao.saude@sinop.mt.gov.br

Telefone (Institucional): (66) 3520-7504

2. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

2.1. Contratação de locação de imóvel. A presente solicitação de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO tem por objeto a contratação de 01 (um) imóvel para servir de Centro de

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE SINOP
SETOR DE LICITAÇÃO

Múltiplo uso - CMUS.

2.2. Descrição e Quantidades:

ITEM	REFERÊNCIA	DESCRIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE
1		LOCACAO DE IMOVEL URBANO, LOCALIZADO NO JARDIM AMERICA, OU NAS PROXIMIDADES COM AREA CONSTRUIDA DE NO MÍNIMO 150,00 M² PARA ATENDER A SECRETARIA DE SAUDE - CENTRO DE MULTIPLO USO EM SAUDE - CMUS.	Mês	12

2.3 Metodologia de levantamento de estimativa de quantidades (contratos anteriores por exemplo):

Levou-se em consideração:

- Localização do imóvel;
- Área construída;
- Disposição dos cômodos;
- Adequação das instalações de energia elétrica, de forma que seja possível a medição individualizada;
- Infraestrutura para climatização do tipo Split.
- Custo mensal abaixo do valor de mercado (Laudo de Avaliação do Imóvel SMPUH).

3. JUSTIFICATIVA/NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**3.1. JUSTIFICATIVA:**

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE SINOP
SETOR DE LICITAÇÃO

A justificativa para a locação pretendida na região de atendimento da UBS América se baseia na necessidade de acomodar adequadamente diversas unidades e serviços do Centro de Múltiplo Uso em Saúde (CMUS), conforme memorando nº 482/DEMAC/SMS/2024.

Considerando a solicitação e visando melhor atender a população residente nesta área adscrita e arredores com serviços de saúde, fica sugerido o seguinte:

- Horário de Funcionamento 07:00 às 13:00;
- Unidade descentralizada de Regulação para território de abrangência da área UBS América, que atende o Jardim América, Jardim Oriente, Jardim Vila Bela, Distrito Industrial e região, segunda a sexta-feira;
- Serviço de Vacinação antirrábica: sexta-feira;
- Unidade de coleta de exames laboratoriais: terça e quinta-feira;
- Grupos de Educação em Saúde (Hipertenso, diabéticos, gestantes, idosos) oriundos da UBS América: Conforme demanda;
- PICS (Práticas Integrativas Complementares em Saúde):
 - TCI- Terapia Comunitária em Grupo;
 - Arte terapia -á definir;
 - Auriculoterapia: quarta-feira.

Abaixo estão detalhadas as razões e características do imóvel pretendido:

Acesso aos Serviços de Saúde: O CMUS é essencial para oferecer atendimento primário à saúde, como consultas médicas, vacinação, acompanhamento de doenças crônicas e atendimento odontológico. A proximidade do CMUS na área da UBS América facilita o acesso da população aos serviços de saúde.

Prevenção e Promoção da Saúde: O CMUS atua na promoção da saúde e na prevenção de doenças, por meio de campanhas educativas, programas de vacinação e acompanhamento de gestantes, crianças e idosos.

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE SINOP
SETOR DE LICITAÇÃO

Gestão de Pessoas e Atendimento Sistêmico: Bem-Estar dos Funcionários: A criação de um setor de Atendimento Sistêmico dentro do CMUS visa cuidar das necessidades, preocupações e bem-estar dos profissionais de saúde. Este atendimento é essencial para tratar problemas existentes, prevenir problemas futuros e promover a saúde emocional dos servidores por meio de programas de autocuidado.

Serviços Especializados: Setor de Atendimento Especializado: A inclusão de um setor de atendimento especializado é necessária para oferecer suporte a pacientes com condições que requerem acompanhamento contínuo, como diabetes, hipertensão e outras doenças crônicas. Este setor também pode oferecer serviços de fisioterapia, psicologia e nutrição.

Centro de Formação e Capacitação dos Profissionais de Saúde:

Capacitação e Desenvolvimento: O Centro de Formação Continuada é essencial para a capacitação e desenvolvimento contínuo dos profissionais de saúde. Este centro proporcionará um espaço adequado para a realização de treinamentos, workshops e palestras, garantindo que os profissionais estejam sempre atualizados e preparados para oferecer o melhor atendimento à população.

Características do Imóvel Pretendido

Localização: Área UBS América

Área Construída: Mínimo de 200m² e Máximo 500m², não havendo necessidade de estacionamento interno.

Distribuição dos Espaços:

Recepção: Para suportar a demanda de atendimento ao público.

Salas Específicas:

Sala 01: Sala de Coleta;

Sala 02: 02 (dois) Consultórios;

Sala 03: 01 (um) Sala de Múltiplo Uso;

Sala 04: Arquivo e Depósito - CMUS;

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE SINOP
SETOR DE LICITAÇÃO

Sala 05: 04 (quatro) Banheiros.

A locação do imóvel na área da UBS América é justificada pela necessidade de proporcionar espaços adequados para o atendimento das demandas de saúde da população local, além de oferecer um ambiente apropriado para a formação e o bem-estar dos profissionais de saúde. A proximidade das unidades de saúde à população facilita o acesso aos serviços, promovendo a saúde e prevenindo doenças, enquanto um centro de formação bem estruturado garante que os profissionais estejam sempre capacitados e preparados para enfrentar os desafios do setor.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (QUANDO APLICÁVEL)

A locação do imóvel será realizada de forma continuada com contratação realizada por inexigibilidade de licitação, haja vista, serem as características da instalação e sua localização essencial ao desenvolvimento das atividades finalísticas. Tal premissa tem como base o Art. 74, V, §5ª, da Lei nº 14.133/21;

4.1. NATUREZA DO OBJETO:

O objeto da contratação tem a natureza de serviço comum de locação de imóvel. De acordo com que determina o dispositivo que trata dos requisitos necessários e suficientes à escolha da solução positivado do art. 6º inciso XIII e art. 18º da Lei 14.133/2021.

4.2. GARANTIA CONTRATUAL:

Não se aplica.

4.3. DURAÇÃO DO CONTRATO:

A vigência do contrato será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado de acordo com o artigo 105 a107 da Lei Federal 14.133/2021.

4.4. COTA EXCLUSIVA /PARCELAMENTO PARA ME E EPP:

Não se aplica

**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE SINOP
SETOR DE LICITAÇÃO**

4.5. CONTRATAÇÃO ANTERIOR PARA O OBJETO DA DEMANDA:

() Houve contratação anterior.

(X) Não houve contratação anterior.

Justificar novo pedido: Há a necessidade de novo processo de locação, tendo em vista que a vantajosidade e custo benefício de locação de imóvel será melhor que a construção de um novo imóvel na pretendida localidade ao qual atenderá a secretaria de saúde e seus setores.

(X) Não houve contratação anterior.

4.6. LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA SOBRE O OBJETO DE CONTRATAÇÃO:

() Não

(X) Sim

Legislação específica: Lei do Inquilinato nº 8.245/1991

Legislação aplicável:

4.7. NECESSIDADE DE CONSOLIDAÇÃO PARA TODA A ESTRUTURA:

() Aquisição consolidada para toda estrutura

(x) Aquisição exclusiva da unidade administrativa demandante

4.8. VIABILIDADE DA ADOÇÃO DA MODALIDADE NA FORMA ELETRÔNICA:

(X) Sim

() Não

Justificar: Considerando, que a Lei nº 14.133/2021 determina objetivamente e com

**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE SINOP
SETOR DE LICITAÇÃO**

clareza que as modalidades das licitações devem transcorrer de forma eletrônica de preferência, contudo, quando o processo não for possível nesta modalidade a lei admite que seja aplicado a modalidade de inexigibilidade de licitação, com motivação devida, onde deve-se a sessão pública ser registrada em ata e gravada em áudio e vídeo, conforme descreve a lei no seu artigo 17 em seu parágrafo 2º.

**5. METODOLOGIA DE ESTIMATIVA DE PREÇO E PREÇO DE
REFERÊNCIA**

5.1 Metodologia aplicável para a estimativa de preços ou preço de referência: A metodologia aplicada por estimar o valor do aluguel ocorreu através de avaliação de empresas do ramo imobiliário, afim de comprovar que o valor está dentro do praticado no mercado.

5.2 VALOR ESTIMADO PARA A CONTRATAÇÃO: O valor da contratação será em torno de R\$ 7.000,00 (Sete mil reais) até R\$ 8.000,00 (Oito mil reais) mensal.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO (QUANDO APLICÁVEL)

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado na internet, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento do CMUS e dos departamentos da SMS, a Administração Pública em geral poderia adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

- Aquisição: No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE SINOP
SETOR DE LICITAÇÃO

às condições necessárias para o funcionamento.

- Locação: No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.

Sendo a locação o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

Ainda quanto ao levantamento de mercado, em análise aos imóveis disponíveis para venda em sites especializados, com características semelhantes ao imóvel desejado, apresentam um valor médio de investimento inicial de aproximadamente R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais). Além disso, ao se considerar terrenos sem benfeitorias em diferentes regiões da cidade, os valores encontrados giram em torno de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Diante desses dados, é fundamental destacar que a aquisição de um imóvel, seja ele um imóvel já construído ou apenas um terreno, envolve um conjunto de considerações financeiras que vai além do custo inicial. Mas também despesas adicionais, como reformas, adequações ou construções necessárias para atender às necessidades, podem rapidamente se somar a esse montante. Outro aspecto relevante é a variação nos custos de manutenção e operação do imóvel ao longo do tempo. Todos esses fatores impactam não apenas o investimento inicial, mas também o custo total de propriedade ao longo dos anos.

Por outro lado, ao optar pela locação, o custo estimado de R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais) ao longo do período estabelecido torna-se uma alternativa economicamente mais viável, especialmente ao se considerar a urgência da demanda e o prazo restrito de necessidade do imóvel. A legalidade da presente contratação está regulamentada no Decreto Municipal 359/2021, em seu artigo 365, inciso I, que versa sobre Locação Tradicional, que é o caso em tela, ou seja, será

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE SINOP
SETOR DE LICITAÇÃO

uma locação de imóvel físico sem abranger serviços acessórios, estes sendo contratados independentemente.

A locação oferece maior flexibilidade, permitindo que a empresa ou instituição atenda suas necessidades imediatas sem comprometer um grande capital de forma permanente e está em acordo com a Nova Lei de Licitações e Contratos - NLLC, nº 14.133/2021 em seu artigo 6º Inciso XXIII e XXV.

7. ESCOLHA DA SOLUÇÃO

A Locação do imóvel, destinado ao funcionamento do Centro de Múltiplo Uso em Saúde - CMUS e departamentos da Secretaria Municipal de Saúde, é necessário para atender as demandas específicas da Administração Pública, conforme Memorando nº 482/DMAC/SMS/2024, ao qual demonstra a necessidade das atividades previstas, a escolha do imóvel é fundamentada na inviabilidade de competição, conforme previsto na lei de licitação; será realizada por Inexigibilidade de Licitação amparado no artigo 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela.

A declaração emitida pelo setor de patrimônio da Prefeitura Municipal de Sinop atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que possa atender aos critérios e necessidades desta pasta.

1. Características Específicas do Imóvel Necessário para atender aos objetivos operacionais desta pasta, o imóvel deve cumprir rigorosos critérios:

Características do Imóvel Pretendido

Localização: Bairro Jardim América.

Área Construída: Mínimo de 200m² e Máximo 500m², não havendo necessidade de estacionamento interno.

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE SINOP
SETOR DE LICITAÇÃO

Distribuição dos Espaços:

Recepção: Para suportar a demanda de atendimento ao público.

Salas Específicas:

Sala 01: Sala de Coleta;

Sala 02: 02 (dois) Consultórios;

Sala 03: 01 (um) Sala de Múltiplo Uso;

Sala 04: Arquivo e Depósito - CMUS;

Sala 05: 04 (quatro) Banheiros.

- a. Amplo espaço físico: O imóvel deve oferecer uma área considerável, permitindo a acomodação de equipamentos, materiais e a realização de atividades sem restrições de espaço.
- b. Condições adequadas de segurança e salubridade: O imóvel deve apresentar conformidade com as normas de segurança, incluindo sistemas de proteção contra incêndios, além de oferecer ambiente salubre, com boa ventilação, iluminação adequada e infraestrutura compatível com as atividades a serem desempenhadas.

3. Singularidade do Imóvel e Inviabilidade de Competição onde a Inexigibilidade de licitação está amparada no artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, que prevê que a licitação é inexigível quando inviável a competição, especialmente nos casos de locação de imóvel cujas características de instalações e localização sejam imprescindíveis para a escolha. Neste caso, o imóvel que melhor atende às especificações mencionadas é único em suas características, sendo singular no mercado local, tanto pela adequação às necessidades operacionais quanto pela localização estratégica fora do perímetro urbano central.

4. Vantagem para a Administração visto que a locação deste imóvel representa uma

**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE SINOP
SETOR DE LICITAÇÃO**

clara vantagem para a Administração Pública, pois oferece condições adequadas para o pleno desenvolvimento das atividades operacionais, ao mesmo tempo em que reduz custos indiretos associados ao tráfego urbano, como atrasos logísticos e congestionamentos. Além disso, o valor do aluguel está dentro dos parâmetros de mercado, conforme avaliado por laudo técnico anexado, o que garante a economicidade do contrato.

5. Inexistência de Imóvel Público Adequado conforme declaração emitida pelo setor de patrimônio da Prefeitura Municipal de Sinop, não há imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades desta pasta, o que reforça a necessidade da locação do imóvel privado. Esta constatação, embasada em pareceres técnicos, justifica a contratação direta e comprova a inviabilidade de outra solução dentro do patrimônio público municipal.

A escolha deste imóvel, portanto, se justifica pela inexistência de outros com condições comparáveis em termos de espaço, acessibilidade, segurança e localização, o que torna inviável a realização de um processo licitatório competitivo.

A administração deve instruir o processo de contratação direta integralmente no sistema eletrônico, conforme Artigo 337, § único do Decreto Municipal nº 359/2023, entretanto o Município de Sinop, ainda não disponibilizou tal recurso para que seja executado desta forma.

**8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (QUANDO
APLICÁVEL)**

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

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE SINOP
SETOR DE LICITAÇÃO

os requisitos necessários para o funcionamento dos departamentos elencados neste documento, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores.

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 da Lei 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Não se aplica. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

10. DEMOSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (QUANDO APLICÁVEL)

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

- a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
- b) Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
- c) Obter estrutura adaptada para atendimento aos munícipes.

11. PROVIDÊNCIAS ESPECÍFICAS A SEREM ADOTADAS (QUANDO APLICÁVEL)

(☒) Não há providências específicas (☒) Não há impactos ambientais

(☐) Há providências específicas (☐) Há impactos ambientais Quais?

12. DEMONSTRATIVO DE CONTRATAÇÕES SIMILARES OU QUE GUARDAM RELAÇÃO COM OBJETO

Não há contratação similar ou que guarda relação com o objeto.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE SINOP
SETOR DE LICITAÇÃO

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

- a) A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.
- b) Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

Sinop/MT, 22 de maio de 2024.

Responsável pela Elaboração ETP
FELIPE FERREIRA GIL BRAZ
GESTOR DE PROJETOS
Matrícula Nº 15048