

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

1. OBJETO

1.1 Locação de imóvel na cidade de Araçuaçu-Go, com fulcro no inciso V, do artigo 74 da Lei 14.133/2021, a fim de dar continuidade ao funcionamento do **Centro de Especialidades Médicas**.

2. EQUIPE DE PLANEJAMENTO

2.1. São membros da equipe de planejamento:

Nome	Matrícula	Email	Setor de lotação
AGENOR ALVES DE OLIVEIRA	22513	agenoralves08@gmail.com	PREFEITURA DE ARAÇU
ROSIMEIRE LIMA DOS SANTOS BARBOSA	22518	rosimere122@outlook.com	PREFEITURA DE ARAÇU
KELY RAMOS ALMEIDA	22563	compraspref.aracu21@gmail.com	PREFEITURA DE ARAÇU

3. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1. Tendo em vista que o município de Araçuaçu-Go não possui imóvel próprio na cidade que possibilite a instalação do **Centro de Especialidades Médicas**, foi realizada uma pesquisa sobre os imóveis disponíveis e que atendam as necessidades da contratante e identificada uma Casa, localizada à **Av. José Jacinto da Silva, Q. 01, L. 02, nº. 90, Centro, Araçuaçu-Go, CEP: 75.410 000**, na cidade Araçuaçu-Go.

3.2. A locação do imóvel objeto desta inexigibilidade, justifica-se sobretudo pela localização, uma vez que o prédio está situado **Av. José Jacinto da Silva, Q. 01, L. 02, nº. 90, Centro, Araçuaçu-Go, CEP: 75.410 000**.

3.3. Outro aspecto importante a ser considerado para sua contratação é que foi feita uma avaliação do imóvel pela Comissão de Avaliação, levando em conta uma ampla pesquisa de mercado imobiliário da cidade de Araçuaçu, tendo sido constatada a vantajosidade da contratação do referido imóvel.

3.4. Sob a perspectiva do interesse público, nos moldes da IN 2/2023, tratando-se dos modelos de locação, temos que a contratação ora pretendida se dá como: 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.

4. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA LOCAÇÃO

4.1. A estratégia de contratação dar-se-á por inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V, do art. 74 da Lei 14.133/2021: “aquisição ou locação de

imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”.

4.2. A Prefeitura Municipal de Araçuaçu-Go ainda não possui um prédio próprio para abrigar o **Centro de Especialidades Médicas** e necessita de instalações amplas, que comporte todos os setores e atividades finalísticas. O prédio localizado na **Av. José Jacinto da Silva, Q. 01, L. 02, nº. 90, Centro, Araçuaçu-Go, CEP: 75.410 000**, conforme necessidade do órgão destinatário, o prédio em questão é o único na cidade que atende as necessidades e exigências da Secretaria Municipal de Saúde. Desta forma, a locação do imóvel torna-se imprescindível para que o **Centro de Especialidades Médicas** possa continuar o atendimento público e o desenvolvimento de suas atividades administrativas e pedagógicas. É oportuno destacar que o imóvel supracitado atende os itens de: segurança; operacionalidade; habitualidade; saúde dos funcionários e usuários, trazendo conforto térmico, acústico, de iluminação; funcionalidade e acessibilidade; sustentabilidade; durabilidade, dentre outros parâmetros de desempenho definidos na ABNT NBR.

5. COMPROVAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS QUE ATENDAM AO OBJETO

5.1. Conforme delineado anteriormente, o município não possui prédio que atenda às necessidades da Secretaria de Saúde, para instalação do **Centro de Especialidades Médicas**, conforme pode se extrair da declaração emitida pela Secretaria Municipal de Administração. Assim sendo, os prédios existentes, ou não fornecem a estrutura adequada ou se encontram em locais impróprios para a instalação desejada.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. 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;

6.2. O imóvel a ser locado está em perfeito estado de conservação, atendendo, desta forma, a todas as características requisitadas no documento de formalização de demanda, tais quais: localização, estado de conservação, segurança, cumprimento da legislação de combate e prevenção de incêndios, atendimento as normas de acessibilidade - disposições da NBR 9050, etc.

6.3. Não serão necessárias adaptações, neste primeiro momento, que sejam imprescindíveis a utilização do imóvel locado, sendo desta forma, o local ideal para o desenvolvimento das atividades inerentes ao órgão a ser instalado.

6.4. O prazo de duração da contratação se dará por 10 (dez) meses, o que demonstra a vantagem para a administração.

6.5. O imóvel a ser locado, conforme características especificadas alhures, é o ideal para o atendimento às necessidades desta Administração, razão pela qual se faz necessária a contratação pretendida.

7. ESTIMATIVA DE QUANTIDADE E PREÇO

7.1. Conforme estudo realizado pela Comissão de Avaliação deste município, em razão da contratação de locação de imóvel para a Secretária Municipal de Saúde, para atender as necessidades de instalação do **Centro de Especialidades Médicas**, o imóvel localizado na **Av. José Jacinto da Silva, Q. 01, L. 02, nº. 90, Centro, Araçuaçu-Go, CEP: 75.410 000**, pretendido, considerando o estado de conservação do bem, não haverem custos de adaptações e a amortização dos investimentos, é a melhor escolha para a administração, conforme especificação do laudo emitido pela comissão.

7.2. A contratação leva em consideração as necessidades do órgão destinatário da contratação, visto o número de servidores e quantidade de entendimentos públicos realizados diariamente, elementos estes levados em consideração para basear o tamanho do imóvel locado, seu repartimento e demais considerações inerentes a escolha da contratação desejada.

7.3. A área útil do imóvel a ser ocupado, identificadas as seguintes áreas:

I – Imóvel a ser locada e composto por 12 (doze) cômodos compostos das seguintes descrições, sendo 05 (cinco) quartos sendo, 01 usado para Consultório de Psicologia, 01 usado para consultório de Cardiologia e Psiquiatria, 01 usado para consultório de nutricionista, 01 usado para sala de triagem, 01 usado para consultório médico clínico geral, 01 sala usada como recepção, 01 sala usada como espera de pacientes, 01 sala usada como centro de fisioterapia, 01 banheiro unissex, 01 cômodo usado como sala de arquivo e centro de internet, 01 cômodo usado como dispensa, 01 cômodo usado como copa e cozinha.

8. PARCELAMENTO DO OBJETO

8.1. Não haverá parcelamento do objeto, pois se trata de serviço continuado.

9. LEVANTAMENTO MERCADOLOGICO

9.1. Considerando o tamanho do município licitante, sua população, seu mercado local, a quantidade de imóveis disponíveis e da não existência de empresas imobiliárias aqui instaladas, a melhor forma de contratação se dá pela negociação direta com o proprietário do imóvel, conforme contratações pretéritas. Também consideramos o local do imóvel em razão das atividades a serem desempenhadas, seu tamanho e repartição.

10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO GERAL

10.1. Locação de imóvel para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde de Araçá, para instalação do **Centro de Especialidades Médicas**, por inexigibilidade de licitação, visto que o imóvel pretendido a locação seja o único que atenda às necessidades da administração, considerando os ditames do Art. 74, V, §5º, da Lei nº 14.133/2021, por meio de formalização de Contrato Administrativo entre o locador **CLEITON CAMARGO COSTA JUNIOR**, brasileiro, Solteiro, residente e domiciliado à Rua Vitoria 09, Vila Kennedy, Araçá-GO, portador do CPF nº 026.277.481-06 e RG nº 4987739 DGPC/GO e o Fundo Municipal de Saúde de Araçá – Goiás, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o nº 24.810.277/0001-48, com sede administrativa à Rua Para, nº 03, Centro, Araçá-GO, CEP 75.410-000a ser direcionado pela Divisão de Contratos e Convênios deste Poder.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. Manter o funcionamento do **Centro de Especialidades Médicas**, possibilitando a continuidade dos trabalhos e operações finalísticas deste, o que, sob a exigência legal é obrigação do gestor municipal, podendo, caso não seja atendida a determinação legal, ser penalizado.

12. PROVIDÊNCIAS PARA ADEQUAÇÃO DO OBJETO

12.1 Não se vislumbra qualquer necessidade de adequação do objeto, visto que, conforme Laudo de Avaliação da Comissão Pública, o estado de conservação do bem se encontra como exigido pela administração e pela legislação vigente; não serão necessárias adaptações neste primeiro momento.

13. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

13.1. A estimativa para contratação objeto desta inexigibilidade de licitação levou em consideração os custos com:

I – Desmobilização;

II – Custo mensal com a locação, incluindo custos diretos e indiretos;

13.2. Deste modo, a administração municipal estima como valor final da contratação, tendo por base as despesas inerentes ao preço de locação do imóvel, vez que, não será necessária nenhuma despesa excepcional com reforma, pintura, adequação ou outra qualquer que seja.

13.3. Salienta-se que não haverá despesas relacionadas a transporte, mudança, mão de obra especializada em montagem e desmontagem de moveis, vez que o órgão **Centro de Especialidades Médicas** já se encontra instalado no imóvel objeto desta inexigibilidade.

13.3. Assim sendo, conforme estudo realizado, com base nas premissas expostas anteriormente, estima-se como valor a ser despendido com a contratação almejada o montante de R\$ 9.612,00 (nove mil seiscentos e doze reais), a serem desembolsados em 10 (dez parcelas) de R\$ 961,20 (novecentos e sessenta e um reais e vinte centavos).

13.4. Destarte, considerando o levantamento realizado pela comissão municipal, a estrutura almejada pela administração que atenda às necessidades da Secretaria Municipal de Administração, e ainda, os valores a serem despendidos, temos que a contratação almejada é a mais vantajosa ao município.

14. CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS ESTABELECIDOS PARA A CONTRATAÇÃO

REQUISITOS	CUMPRIU	NÃO CUMPRIU
O prédio deve estar localizado na Av. José Jacinto da Silva, Q. 01, L. 02, nº. 90, Centro, Araçuaçu-Go, CEP: 75.410 000 ; Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação.	X	
Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação.	X	
Instalações hidrossanitário de acordo com o previsto na legislação.	X	
Imóvel em perfeitas condições de uso, atendendo as normas que tratam de segurança e prevenção e combate a incêndios.	X	
Ausência de trincas e fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura.	X	
Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel.	X	
Deverá os sistemas: elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel estar em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes e normativas técnicas legais.	X	
Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras.	X	
O prédio objeto desta locação deve estar de acordo com a Lei 10.098/2000, que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida; e NBR 9050.	X	

14.1. Todos os requisitos estabelecidos para a contratação forma cumpridos, evidenciando, deste modo, a possibilidade da contratação almejada.

15. RESULTADOS PRETENDIDOS

15.1. Pretende-se com a locação objeto desta inexigibilidade de licitação alcançar resultados positivos em termos de economicidade, eficácia, eficiência, melhor aproveitamento dos recursos financeiros disponíveis, inclusive com respeito a impactos ambientais positivos, visando a melhoria na qualidade dos serviços

prestados, buscando sempre atender as competências e finalidades dos órgãos públicos a serem alcançados pelo objeto contratado.

15.2. Desta forma, busca a contratação, ora em estudo, prover ao **Centro de Especialidades Médicas** instalações físicas e infraestrutura adequada ao desenvolvimento de suas atividades, proporcionando aos servidores e colaboradores um ambiente de trabalho salubre. Do mesmo modo, busca sofisticar e qualificar o atendimento ao público, cumprindo o papel social estabelecido como responsabilidade do poder público.

16. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

16.1. Não haverá contratações correlatas ou interdependentes.

17. ANÁLISE DOS RISCOS

17.1. Não se evidenciam riscos relevantes.

18. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

18.1. Os estudos preliminares não evidenciaram inviabilidade na contratação, haja vista, que os contratos de locação são celebrados corriqueiramente pelos diversos municípios do país. Desta forma, considerando a necessidade de gerenciamento das atividades administrativas, tais como o desempenho das atividades finalísticas de cada órgão, é necessária a contratação de locação de imóvel para sediar órgãos e secretarias da administração pública municipal.

Sem mais para o momento, é o que nos cabe concluir.

Araçá, aos, 08 de março de 2024.

Comissão de planejamento:

AGENOR ALVES DE OLIVEIRA
MEMBRO

ROSIMERE LIMA DOS SANTOS BARBOSA
MEMBRO

KELY RAMOS ALMEIDA
MEMBRO

Visto,

GUSTAVO FERRARI PALMEIRA
Gestor do Fundo Municipal de Saúde de Araçá