

Estudo Técnico Preliminar 5/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: AR/FCL 539/2024

2. Descrição da necessidade

1. A contratação tem como objeto a locação de um imóvel, destinado à nova instalação da Seção Técnica de Saúde (STS).
2. A Seção Técnica de Saúde necessita de um novo espaço para o seu funcionamento, pois o imóvel atual é antigo, enfrenta limitações de espaço físico, dificultando o atendimento das crescentes demandas e acomodação adequada da equipe, além de necessitar de grandes reformas e reparos para suprir as questões de acessibilidade, conforme disposições previstas na NBR 9050 e Lei no 10.098, de 2000. A locação de um imóvel novo, maior e adaptado às normas de acessibilidade é necessária para garantir condições de trabalho adequadas aos profissionais e proporcionar um ambiente propício para os serviços de atendimento ambulatorial aos seus pacientes, com maior qualidade, além do desenvolvimento de outras atividades da Seção.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
SEÇÃO TÉCNICA DE SAÚDE	Fernanda Sotrate da Silva

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

1. O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, observar os seguintes requisitos:

a) Estar localizado em área urbana central ou próxima das Unidades da Unesp no município de Araraquara, considerando o fácil acesso para alunos e servidores das unidades.

b) Dimensão mínima aproximada de 300 m² (trezentos metros quadrados de área construída);

c) Possibilitar adequada acessibilidade, atendendo às disposições previstas na NBR 9050 e Lei no 10.098, de 2000;

d) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;

e) Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeita condição de utilização, devidamente atestadas;

f) Possuir no mínimo: espaço para recepção; 05 salas de atendimentos para a equipe técnica (odontologia, psicologia, médico e enfermagem); área de esterilização e expurgo, área para depósito de material de limpeza (DML); no mínimo 03 (três) banheiros coletivos, sendo pelo menos um deles com adaptação para pessoas com deficiência, e outro para uso de funcionários; copa;

g) Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo), em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;

h) Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;

i) Teto, piso e paredes deverão ser revestidas de cores claras, de material lavável com ausência de pontos de infiltrações, mofos e manchas;

j) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras.

l) Sistema de refrigeração em perfeitas condições de funcionamento ou com instalações prontas para receber aparelhos de ar condicionado individuais do tipo Split;

j) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;

l) Número de pontos lógicos, telefônicos e elétricos compatíveis com o quantitativo de servidores que irá ocupar o imóvel;

p) O hidrômetro e o medidor de energia elétrica devem ser individualizados ou seja exclusivos do imóvel;

5. Levantamento de Mercado

1. Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da economicidade e eficiência.
2. Conforme quadro a seguir foram analisadas as opções: Ocupar imóvel ou espaço do município ou estado; permanecer no imóvel atual; ocupar imóvel ou espaço cedido por outra unidade da Unesp; e nova locação:

ALTERNATIVA DE MERCADO	VANTAGEM	DESVANTAGEM	DISPONIBILIDADE / VIABILIDADE
Ocupar imóvel do município ou estado	Menor custo para a administração	Imóvel não atender às necessidades específicas do órgão demandante ou às exigências da vigilância sanitária.	Não
	Menor número de contratos a serem geridos	Eventualidade de problemas nas condições estruturais do imóvel	
	Autonomia na contratação e serviços comuns		
Permanência no imóvel atual	Eliminação de custos de mudança	Necessidade de reformas para adaptação das exigências da vigilância sanitária e ampliação do prédio	Não
	Localização conhecida pelo público usuário		

Ocupar imóvel ou espaço cedido por outra unidade da Unesp	Menor número de contratos a serem geridos	Imóvel não atender às necessidades específicas do órgão demandante	Não
	Rateio de Custos	Falta de autonomia na contratação de serviços comuns	
	Melhora do grau de ocupação	Custo de mudanças	
		Eventualidade de problemas nas condições estruturais do imóvel	
Locação de outro imóvel	Menor custo para a administração	Complexidade na contratação	Sim
	Adequação às necessidades do órgão demandante	Custos de mudanças	
	Melhora do grau de ocupação	Necessidade de ajustes nas instalações	

3. Referente às opções possíveis, descarta-se as opções "Ocupar imóvel do município ou estado", visto que há declaração de indisponibilidade em respostas ao Ofício nº 14/2024 CD/FCL/AR e "Ocupar imóvel ou espaço cedido por outra unidade da Unesp", considerando resposta à consulta feita pelo Conselho Diretor às Unidades, conforme despachos nos Ofícios nº 11/2024 CD/FCL/AR destinado ao Instituto de Química, nº 12/2024 CD/FCL/AR destinado à Faculdade de Ciências Farmacêuticas e nº 13/2024 CD/FCL/AR destinado à à Faculdade de Ciências e Letras , que seguem anexos.
4. Considerando a natureza dos serviços ofertados pela Seção Técnica de Saúde (STS), bem como o sigilo necessário nos atendimentos, a possibilidade de dividir prédio com outro órgão foi descartada.

6. Descrição da solução como um todo

1. A STS é uma seção que oferece serviços assistenciais e ocupacionais de atenção primária de saúde (baixa complexidade), que deve ter espaços que garantam o desenvolvimento de ações, procedimentos e atividades previstos pelos serviços. Estes espaços devem ter ambiência, ser amplo e de qualidade, possuir condições de realizar atendimentos com sigilo, privacidade e dignidade, bem como, deve contar com acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.
2. Em pesquisa sobre o panorama do mercado na internet, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento da STS a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

a) Aquisição:

a.1) 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 às condições necessárias para o funcionamento.

b) Locação:

b.1 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.

3. Diante do cenário demonstrado no item 5 deste ETP, a solução mais viável é a locação de um imóvel para continuidade dos serviços prestados pela STS. Isso porque, uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel ou construção de um imóvel.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

1. **Para este cálculo foi considerando todos os fatores necessários para o desenvolvimento das tarefas de atendimentos aos usuários do STS, de forma que as atividades possam ser elaboradas de forma eficiente, conforme características mínimas do imóvel a ser locado a seguir:**

Locação de 01 (um) imóvel para instalação da Seção Técnica de Saúde, com as seguintes características:

1. espaço para recepção;
2. 05 salas de atendimentos para a equipe técnica (odontologia, psicologia, médico e enfermagem);
3. área de esterilização e expurgo;
4. área para depósito de material de limpeza (DML);
5. 03 (três) banheiros coletivos, no mínimo, sendo pelo menos um deles com adaptação para pessoas com deficiência, e outro para uso de funcionários;
6. copa;

2. Quantidade de servidores:

1. **O imóvel a ser locado contará com uma equipe de 10 (dez) servidores.**
3. Média de atendimentos: A STS realiza em média 225 atendimentos/mês realizados pela equipe de profissionais da saúde, sendo estes atendimentos assistenciais e ocupacionais.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 240.000,00

1. O valor estimado para a contratação/locação é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês, totalizando R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) anuais.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

1. Pela natureza da prestação do serviço de locação de imóvel, não há possibilidade de parcelamento da solução.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

1. **Aditivo no contrato de serviços de limpeza para abranger o novo espaço.**
2. **Contratação de empresa visando a coleta de lixo hospitalar para o novo local.**
3. **Pagamento de IPTU, conforme previsão em contrato.**
4. **Serviço de monitoramento de centrais de alarmes e cercas elétricas;**
5. **Pagamentos de água, luz, telefone e internet**

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

1. **O objeto da contratação não está previsto no Plano de Contratações Anual 2024, pois sua formulação foi facultativa para o ano corrente, conforme Decreto Estadual nº 67.689/2023. Porém, apesar de não constar formalmente no PCA, conforme descrito acima, essa contratação está integrada ao planejamento do Campus de Araraquara e da Unesp como um todo.**

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

1. **A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:**
 1. **Melhoria nas condições de atendimento à comunidade do Campus de Araraquara, em um ambiente de trabalho seguro e salubre, com dimensionamento adequado para as atividades precípua da Administração;**
 2. **Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos aumentando a eficiência e satisfação;**
 3. **Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;**
 4. **Obter estrutura adaptada para atendimento aos pacientes, tornando os atendimentos mais eficientes.**

13. Providências a serem Adotadas

1. **Iniciar o processo de contratação conforme as diretrizes da Lei 14.133 /2021, elaborando o Termo de Referência (TR) e a Matriz de Riscos;**
2. **Realizar visitas aos imóveis selecionados para verificação de conformidade com os requisitos;**
3. **Negociar valores e compor a pesquisa de preços;**
4. **Elaboração da minuta do contrato de aluguel e o envio dos documentos à Assessoria Jurídica da UNESP para emissão do parecer referente à esta contratação;**
5. **Em caso de parecer favorável, realizar as adequações solicitadas necessárias à assinatura do contrato;**

6. **Empenho da despesa e assinatura do contrato;**
7. **Atualizar contratos de serviços correlatos e/ou interdependentes.**
8. **Providenciar a mudança e instalação no novo imóvel, garantindo a continuidade das atividades da Seção Técnica de Saúde.**
9. **Definições dos servidores que farão parte da equipe de fiscalização e gestão contratual;**
10. **Definição de planos de trabalho com vistas à boa execução contratual;**
11. **Acompanhamento rigoroso da execução contratual.**

14. Possíveis Impactos Ambientais

1. Pela natureza do serviço de locação de imóvel, não existem critérios de sustentabilidade a serem seguidos pela contratada a serem aplicados no caso em tela.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

1. Justificativa da Viabilidade
 1. A Seção de Saúde enfrenta atualmente limitações de espaço físico em sua localização atual, o que impacta negativamente a qualidade do atendimento prestado à comunidade e o bem-estar da equipe. Diante da necessidade urgente de um espaço maior e mais adequado, foi realizada uma análise detalhada para determinar a viabilidade da locação de um novo imóvel.
2. Análise de Viabilidade
 1. Viabilidade Técnica
 1. Adequação ao Uso: O imóvel deverá atender plenamente às necessidades da Seção Técnica de Saúde, oferecendo espaço suficiente para todas as atividades, incluindo salas de atendimento, salas de espera, áreas administrativas e de apoio, além de estar em conformidade com as exigências legais de acessibilidade e segurança.
 2. Infraestrutura: O imóvel deverá possuir infraestrutura adequada, incluindo sistemas elétricos e hidráulicos em boas condições, climatização eficiente e acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida. Não havendo necessidade de reformas significativas, permitindo a ocupação imediata.
 2. Viabilidade Econômica

1. **Custo-Benefício:** O valor mensal da locação, estimado em R\$ 10.000,00, está dentro das previsões orçamentárias e foi considerado competitivo em relação ao mercado local. O valor total para o período de 24 meses é de R\$ 240.000,00, um custo que se justifica pela importância da continuidade e melhoria dos serviços de saúde prestados.
2. **Prevenção de Gastos Futuras:** A locação do imóvel permite evitar custos significativos que seriam necessários para a reforma ou expansão do imóvel atual, além de evitar possíveis interrupções nos serviços devido à inadequação do espaço existente.
3. **Viabilidade Jurídica**
 1. **Modalidade de Contratação:** A contratação será realizada por meio da modalidade de inexigibilidade de licitação, conforme previsto na Lei 14.133/2021, artigo 74, que diz:

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.

2. **Conformidade Legal:** O imóvel e o processo de contratação estão em conformidade com todas as normas legais e regulamentares aplicáveis, garantindo a legalidade e transparência da contratação.
4. **Viabilidade Operacional**
 1. **Localização Estratégica:** O imóvel deverá estar localizado em uma área de fácil acesso, próximo ao campus da UNESP e a pontos de transporte público, facilitando a chegada dos pacientes e dos funcionários.
 2. **Continuidade dos Serviços:** A mudança para o novo imóvel garantirá a continuidade do atendimento à comunidade do Campus de Araraquara
5. **Conclusão**
 1. Por todo o exposto, declaramos viável a locação do imóvel com base neste Estudo Técnico Preliminar.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

FERNANDA SOTRATE DA SILVA

REQUISITANTE Supervisora da Seção Técnica de Saúde do Campus de Araraquara



Assinou eletronicamente em 02/09/2024 às 15:35:38.

FELIPE SIQUEIRA GUERMANDI

Supervisor da Seção Técnica de Materiais - FC/CAr.



Assinou eletronicamente em 02/09/2024 às 11:37:52.