

MEMORANDO INTERNO

De: Secretaria Municipal de Saúde

Para: Setor de Licitações, Compras, Patrimônio e Almoxarifado

Assunto: Solicitação de locação de imóvel para instalação e funcionamento da Unidade Básica de Saúde da Família- Bairro São Judas Tadeu

Data: 22/07/2024

OBJETO RESUMIDO	ANEXOS
Tem como objeto a compra direta por inexigibilidade, em caráter de urgência, para Locação de imóvel para instalação e funcionamento da Unidade Básica de Saúde da Família no Bairro São Judas Tadeu para atendimento à população residente na localidade.	1- Memorando Interno 2- Estudo Técnico Preliminar 3- Relação dos Itens 4- Termo de Referência
TIPO DE OBJETO	FORMA DE EXECUÇÃO / FORNECIMENTO
Locação de Imóvel	Locação mensal
MODALIDADE	TIPO DE LICITAÇÃO
Inexigibilidade	
FUNDAMENTO	
Lei Federal nº 14.133/2021 Decreto Municipal nº 4.815/2023	
CONDIÇÕES DE PAGAMENTO	
O pagamento será realizado no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, contados a partir do recebimento da Nota Fiscal ou Fatura, através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicado pelo contratado.	
PRAZO DE EXECUÇÃO / FORNECIMENTO	
A duração do contrato de locação do imóvel será de 12 meses.	
DOS RESPONSÁVEIS PELA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO	
O contrato será fiscalizado pelos responsáveis indicados pela Portaria nº 62/2023.	



ETP – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Informações Gerais

Área solicitante: Secretaria Municipal de Saúde

Servidor Responsável: Maysa Monteiro Rosa

Fundamentação Legal: Art. 18 INC. I LEI Nº 14.133/2021 e ART. 13 DO DECRETO MUNICIPAL 4.815/2023

Descrição da necessidade da contratação:

1 - Problema a ser resolvido e solução através da aquisição:

O Bairro São Judas Tadeu enfrenta desafios relacionados ao acesso a serviços de saúde da Atenção Primária. Atualmente, os moradores do bairro dependem de um ponto de apoio no complexo de saúde. No entanto, este ponto de apoio será fechado temporariamente devido a reformas, deixando a população local sem acesso imediato aos serviços de saúde. Além disso, a construção da nova UBS no bairro São Judas Tadeu ainda não está concluída, criando uma lacuna na prestação de serviços de saúde.

- 1. Acesso Facilitado:** Com a UBS localizada dentro do bairro São Judas Tadeu, os moradores não precisarão deslocar para outro bairro para acessar os serviços de saúde. Isso torna o atendimento mais acessível e conveniente.
- 2. Continuidade dos Serviços:** A locação da casa permitirá que os serviços de saúde continuem a ser prestados à comunidade local até a conclusão da nova UBS.
- 3. Descongestionamento de Outras Unidades:** A nova UBS temporária ajudará a aliviar a pressão sobre as unidades de saúde em bairros vizinhos, melhorando a qualidade e a eficiência do atendimento nessas unidades.
- 4. Redução de Custos para os Moradores:** Com a UBS mais próxima de suas residências, os moradores do bairro São Judas Tadeu economizarão



em custos de transporte, facilitando o acesso às consultas e procedimentos médicos.

5. **Melhoria na Qualidade de Vida:** Um atendimento de saúde mais acessível e eficiente contribuirá para uma melhoria significativa na qualidade de vida dos moradores do bairro, promovendo bem-estar e saúde para a comunidade.
6. **Capacidade de Atendimento:** A UBS temporária será equipada para atender à demanda local, oferecendo serviços como consultas médicas, vacinação, exames básicos e programas de prevenção e promoção da saúde.

A contratação para a locação deste imóvel é essencial para garantir que a população do bairro São Judas Tadeu continue a ter acesso a serviços de saúde de qualidade durante este período de transição.

2 – Previsão no Plano de Contratações Anual:

A locação da casa para funcionamento temporário da Unidade Básica de Saúde no bairro São Judas Tadeu está prevista no Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal para o exercício de 2024. Esta previsão considera:

1. **Necessidade Urgente:** A urgência de realocar os serviços de saúde devido às reformas no ponto de apoio atual e à não conclusão da nova UBS no bairro São Judas Tadeu.
2. **Alocação de Recursos:** A previsão de alocação de recursos orçamentários necessários para a contratação da locação do imóvel, incluindo custos de aluguel, adaptações e manutenção do espaço.
3. **Planejamento Estratégico:** O alinhamento com o planejamento estratégico da Secretaria Municipal de Saúde para garantir a continuidade e a qualidade dos serviços de saúde prestados à população.
4. **Prazo de Execução:** O prazo de locação está previsto para iniciar imediatamente após a aprovação e liberação dos recursos, com duração até a conclusão das obras da nova UBS no bairro São Judas Tadeu.



A previsão no Plano de Contratações Anual reforça o compromisso da Prefeitura Municipal em assegurar a prestação contínua de serviços de saúde de qualidade para os moradores do bairro São Judas Tadeu, atendendo às necessidades emergenciais de forma planejada e eficiente.

3 – Requisitos da Contratação:

3.1. Critérios da aceitabilidade da proposta:

Para a aceitabilidade da proposta de locação do imóvel para funcionamento da Unidade Básica de Saúde no bairro São Judas Tadeu, os seguintes critérios deverão ser atendidos:

3.1.1 Localização:

- Imóvel situado no bairro São Judas Tadeu, em uma área de fácil acesso para os moradores.

3.1.2. Condições Físicas:

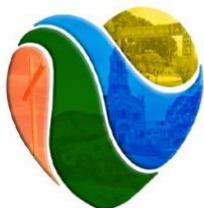
- Estar em boas condições estruturais, sem necessidade de grandes reformas, e adequado para a instalação de uma unidade de saúde.

3.1.3. Conformidade com Normas de Saúde:

- O imóvel deve cumprir as normas de segurança exigidas para o funcionamento de uma unidade de saúde.
- Deve ser possível adaptar o imóvel, se necessário, para atender às regulamentações específicas dos órgãos competentes.

3.1.4. Condições de Locação:

- O contrato de locação deve ser anual, permitindo a desocupação do imóvel no vencimento do contrato ou quando a nova UBS no bairro São



Judas Tadeu estiver concluída.

- O valor do aluguel deve estar dentro do orçamento previsto pela Prefeitura Municipal e deve incluir eventuais custos de manutenção do imóvel.

3.1.5. Infraestrutura Básica:

- O imóvel deve possuir infraestrutura básica adequada, como instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e acessibilidade para pessoas com deficiência.
- Deve haver possibilidade de instalação de equipamentos médicos e tecnológicos necessários para a operação da UBS.

3.1.6. Segurança:

- A casa deve estar localizada em uma área segura, com baixo índice de criminalidade, garantindo a segurança dos pacientes e profissionais de saúde.,
- Preferencialmente, deve haver sistemas de segurança como iluminação pública, vigilância e controle de acesso.

4. – Quantidades:

A quantidade prevista em meses de Locação de imóvel para instalação e funcionamento da Unidade Básica de Saúde da Família São Judas Tadeu para atendimento a população residente na localidade.

Item	Descrição do Produto	Unidade	Quantidade
1	Locação de imóvel comercial em alvenaria medindo aproximadamente 280m ² com portas, janelas de vidros, com instalações de água, esgoto e energia elétrica.	Mensal	12

5. Estimativa do Valor e Publicidade do Orçamento:

5.1.1. O custo estimado total para a presente contratação, referente à Secretaria Municipal de Saúde e de **R\$26.400,00 (vinte e seis mil e quatrocentos reais) ao ano.**



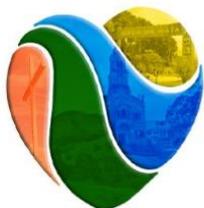
5.1.2. O valor de referência do item consta no quadro a seguir e é explicitado conforme Anexo I.

Item	Descrição do Produto	Valor de Referência	Fonte
01	Locação de imóvel comercial em alvenaria medindo aproximadamente 280m ² com portas, janelas de vidros, com instalações de água, esgoto e energia elétrica.	2.200,00	Laudo de Avaliação de Imóveis

Prospecção de Soluções

6. – Levantamento de Mercado, alternativas, e escolha da solução:

SOLUÇÕES	VANTAGENS	DESVANTAGENS
1 - Locação de Imóvel no Bairro São Judas Tadeu	<p>Acesso Facilitado: Os moradores não precisarão utilizar transporte para acessar os serviços de saúde, tornando o atendimento mais acessível e conveniente.</p> <p>Continuidade dos Serviços: Permite que os serviços de saúde continuem a ser prestados à comunidade local durante a reforma do ponto de apoio atual e até a conclusão da nova UBS.</p> <p>Descongestionamento de Outras Unidades: Ajuda a aliviar a pressão sobre as unidades de saúde em bairros vizinhos, melhorando a qualidade e a eficiência do atendimento.</p> <p>Redução de Custos para os Moradores: Economiza</p>	<p>Custos de Adaptação: Podem ser necessários investimentos em adaptações e melhorias no imóvel para que ele atenda às exigências de uma unidade de saúde.</p> <p>Contrato Temporário: A locação é uma solução temporária, e a UBS precisará ser transferida novamente uma vez que a nova unidade esteja concluída.</p> <p>Manutenção e Gestão: Exige a gestão contínua de manutenção e limpeza do imóvel para garantir condições adequadas de funcionamento.</p>



	<p><i>custos de transporte para os moradores, facilitando o acesso às consultas e procedimentos médicos.</i></p> <p>Melhoria na Qualidade de Vida: <i>Um atendimento de saúde mais acessível e eficiente contribui para uma melhoria significativa na qualidade de vida dos moradores.</i></p>	
<p><i>2 - Utilização de Estruturas Modulares Temporárias.</i></p>	<p>Rapidez de Instalação: <i>Estruturas modulares podem ser instaladas rapidamente, oferecendo uma solução ágil para a necessidade emergencial.</i></p> <p>Flexibilidade: <i>Podem ser realocadas e reutilizadas em diferentes locais, conforme necessário.</i></p> <p>Menor Custo de Adaptação: <i>Pode ter menor custo de adaptação em comparação com a locação e adaptação de um imóvel tradicional</i></p>	<p>Conforto e Espaço: <i>Pode oferecer menor conforto e espaço em comparação com um imóvel tradicional, impactando a experiência dos pacientes e profissionais.</i></p> <p>Durabilidade: <i>Estruturas modulares podem ser menos duráveis e exigir mais manutenção em comparação com um imóvel tradicional.</i></p> <p>Aparência Temporária: <i>Pode não transmitir a mesma sensação de permanência e confiança que um prédio tradicional, afetando a percepção da comunidade.</i></p>
<p><i>3 - Parceria com Instituições Locais (Ex. Escolas, Igrejas).</i></p>	<p>Custo Reduzido: <i>Pode envolver custos mais baixos ou até mesmo nenhuma despesa, dependendo da parceria estabelecida.</i></p> <p>Engajamento Comunitário: <i>Fortalece o engajamento e a cooperação comunitária,</i></p>	<p>Adequação do Espaço: <i>Instituições locais podem não ter a infraestrutura adequada para funcionar como unidade de saúde, exigindo adaptações significativas.</i></p>



	<p><i>promovendo um senso de solidariedade e apoio mútuo.</i></p> <p>Acesso Local: <i>Utiliza estruturas já existentes no bairro, facilitando o acesso para a comunidade.</i></p>	<p>Disponibilidade Limitada: <i>A disponibilidade desses espaços pode ser limitada e dependente de outras atividades da instituição parceira.</i></p> <p>Coordenação e Gestão: <i>Exige uma coordenação e gestão cuidadosa para garantir que as operações da unidade de saúde não interfiram nas atividades regulares da instituição parceira.</i></p>
--	--	--

6.1.1. Ao observar as soluções postas, ponderando os custos de cada uma delas, assim como os preceitos legais implícitos nas opções apresentadas, na infraestrutura da contratante, entende-se como mais adequado o formato apresentado pela Solução 1, por oferecer uma medida equilibrada, prática e eficaz para atender às necessidades emergenciais da comunidade, garantindo um acesso contínuo e de qualidade aos serviços de saúde e por já ser um modelo utilizado pela administração, com um histórico satisfatório.

6.1.2. A modalidade de inexigibilidade se mostra a mais adequada para essa locação, pois não há concorrência viável que atenda às especificidades exigidas pela Secretaria Municipal de Saúde. A inexigibilidade permite a contratação direta do imóvel que melhor se adapta às necessidades da UBS, garantindo rapidez e eficiência na implantação dos serviços de saúde. A escolha pela inexigibilidade também assegura condições contratuais favoráveis e um mecanismo ágil para o início das atividades da UBS, promovendo um atendimento mais rápido à população residente no Bairro São Judas Tadeu.

7. - Descrição da solução como um todo:

7.1. Devido ao caráter emergencial da aquisição, a locação de um imóvel no bairro São Judas Tadeu através da modalidade de inexigibilidade se mostra a melhor solução para a Administração Pública.

8. - Descrição do Restante da Solução:

8.1. Prazo de execução dos serviços:

8.1.1. A duração do contrato de locação do imóvel será de 12 meses.



8.2. Do local a ser atendido pelos serviços:

8.2.1. O local a ser atendido pelos serviços de saúde temporários é a casa situada na Rua Raquel Gouveia, 155, no bairro São Judas Tadeu, Borda da Mata – MG.

8.3. Sobre a execução dos serviços:

8.3.1. A CONTRATADA deve locar o imóvel de acordo com as especificações da dispensa de licitação.

8.3.2. A CONTRATADA deve atender prontamente a quaisquer exigências da Secretaria, inerentes ao objeto da presente dispensa de licitação.

8.3.3. A CONTRATADA deve comunicar a Secretaria, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias de antecedência, motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação.

8.3.4. A CONTRATADA deve manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na dispensa.

8.3.5. A CONTRATADA deve entregar o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina.

8.3.6. A CONTRATADA deve garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.

8.3.7. A CONTRATADA deve responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

8.3.8. A CONTRATADA deve fornecer o imóvel licitado, no preço, prazo e forma estipulados na proposta.

8.3.9. A CONTRATADA deve responsabilizar-se pelas despesas dos tributos, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, taxas, seguros e quaisquer outras que incidam ou venham a incidir na execução do contrato.

9. – Justificativa para Parcelamento ou Adjudicação Conjunta:

9.1. Dado o caráter único da aquisição, o presente tópico não se aplica.

10. - Contratações Correlatas ou Interdependentes:

10.1. A presente contratação não possui vínculo com outras contratações da pasta ou de outros órgãos desta administração.

11. – Demonstrativo dos Resultados Pretendidos:

11.1. Com a solução adotada, esta administração espera atender as demandas das unidades requisitantes produzindo assim uma maior qualidade do serviço prestado.



12. - Providências a Serem Adotadas para a Contratação e Execução:

12.1. Não se aplica nenhuma providência a ser adotada quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização para celebração da Ata de Registro de Preço.

13. – Possíveis Impactos Ambientais e Medidas Mitigadoras:

13.1. O Dada a natureza do objeto que se pretende contratar, não se verifica impactos ambientais relevantes, sendo necessário, tão somente, que a licitante atenda aos critérios dos órgãos fiscalizadores e as normas vigentes da política de sustentabilidade ambiental.

Conclusão

14 - Justificativa em cumprimento ao art. 18, §2º da Lei Federal nº 14.133, de 2021

14.1. Os elementos opcionais que não foram contemplados neste estudo foram dispensados por não se adequarem ao caso concreto, conforme permissivo do art. 18, §2º da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

15 - Posicionamento Conclusivo:

15.1. Assim, entendemos que a contratação em questão, desde que respeitados os critérios técnicos, definições e exigências neste ETP, é a solução adequada para a questão enfrentada pela administração pública no momento, sendo o gasto público empenhado nos moldes aqui descritos vantajoso para a administração municipal e, por consequência, aos administrados.

Borda da Mata, 22 de julho de 2024



Anexo I - Valores de Referência

Cotação em empresa especializada



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

- 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO:** RAFAEL VICTOR MORENO, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, CRECI 33.255, engenheiro civil, agrimensor e cartógrafo, CREA-MG 203.354/D, CPF/MF 061.677.606-32, portador da cédula de identidade N° 13.504.732 SSP/MG, com escritório profissional na Rua Herculaço Cobra, n° 473, térreo, bairro centro, município de Borda da Mata – MG, CEP 37.564-000;
- 2. PROPRIETÁRIO:** SILVIA GRAZIELLA BRANDÃO KREPP, brasileira, solteira, maior e capaz, inscrita no CPF sob o n° 109.129.706-18, portadora da cédula de identidade n° RG 15.784.907 PC/MG, residente e domiciliado na Rua Raquel Gouvêa, n°155, bairro São Judas Tadeu, Borda da Mata- MG, CEP 37564-000.
- 3. OBJETIVO:** Determinação do valor de mercado para locação do imóvel urbano.
- 4. OBJETO DA AVALIAÇÃO:** Uma casa contendo um pavimento térreo e uma área de subsolo, situada na Rua Raquel Gouvêa, bairro São Judas Tadeu, n° 155, município de Borda da Mata – MG, inscrito no cartório de Registro de Imóveis de Borda da Mata – MG, matrícula n° 6632.
- 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO**

Área do terreno: o lote do imóvel descrito nesta avaliação contém uma área de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), sendo o lote n° 9, da quadra H, do loteamento Brandão.



DIVISAS APROXIMADA DO IMÓVEL

af?
Página 1 de 2



Área construída: O imóvel possui uma área construída de aproximadamente 287,54m² (duzentos e oitenta e sete metros quadrados).

Desta forma o imóvel se encontra dividido em duas partes, sendo elas:

01 – Uma casa principal contendo: 3 amplos quartos, sendo um deles uma suíte, uma sala com grande espaço, uma cozinha, uma lavanderia e uma área para garagem de dois carros.

02- Uma área construída de subsolo contendo: cinco amplos cômodos, um banheiro e um amplo espaço de quintal.

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A região do bairro São Judas, especificamente nas proximidades deste imóvel, na cidade de Borda da Mata – MG, se encontra adensada, porém com alguns lotes vagos, com casas de médio a alto padrão construtivo, sendo quase que em sua totalidade um bairro residencial. O bairro apresenta grande valorização dos imóveis, pois encontram poucos imóveis disponíveis para locação.

7. METODOLOGIA EMPREGADA

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

8. DA VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 25/06/2024, por volta das 9:00h e acompanhado da proprietária.

9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO (VALOR DE MERCADOLÓGICO)

De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado na região de localização do imóvel, AVALIO o imóvel, que será entregue pintado, limpo e livre de móveis, em R\$2.200,00 (dois mil e duzentos reais) mensais, ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

Nada mais tendo a acrescentar, o presente Laudo é encerrado. O referido é verdade e DOU FÉ.

Borda da Mata – MG, 26 de junho de 2024.


RAFAEL VICTOR MORENO

Corretor de Imóveis CRECI - MG 4º Região: 33.255
Engenheiro Civil, Agrimensor e Cartógrafo CREA/MG 203.354/D