



PREFEITURA MUNICIPAL DE BONFINÓPOLIS DE MINAS

CNPJ/MF 18.125.138/0001-82 – www.bonfinopolis.mg.gov.br

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

I - SOLUÇÃO DA NECESSIDADE / DESCRIÇÃO SUCINTA DO OBJETO

Constitui o objeto a Locação de imóvel para funcionamento do serviço de unidade básica de saúde Vandeir José Brandão.

II - JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (OBRIGATÓRIO, art. 18, §1º, I).

A justificativa reside na necessidade de reforma/construção urgente do espaço de saúde PSF Vandeir José Brandão, tendo em vista as severas avarias causadas pela deterioração do tempo que culminaram na prejudicialidade do telhado, incluindo, danos no sistema elétrico e estrutural. O período de aluguel resume somente no tempo necessário da reforça, prevista para execução total em 8 meses. A reforma será total, com construção de novas salas, extensão dos espaços já existentes, equipando e estruturando adequadamente a distribuição de uso do PSF para melhor atender a população.

III - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

| ITEM | DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO |
|------|--|
| 1 | LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO SERVIÇO DE UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE VANDEIR JOSÉ BRANDÃO. |

a) Características do imóvel:

1. Dimensão: No mínimo 300m².
2. Localização: Bairros Arrozal ou Centro no Município de Bonfinópolis de Minas.
3. Tipo de construção: Alvenaria
4. Número de salas: mínimo 14 – 01 recepção e espera; 01 Consultório Médico-Banheiro; 01 Consultório de Enfermagem-Banheiro; 01 Consultório de Odontologia; 01 Consultório para Especialidade; 01 Sala de Vacinação; 01 Sala de procedimentos; 01 Sala de Esterilização; 01 Sanitários; 01 Copa/Cozinha; 01 Depósito de Materiais; 01 Espaço para reuniões e Atividades Educativas; 01 Área Externa.

As salas deverão possuir entre 20 a 30m².

A área útil/privativa disponível do imóvel deverá ser de no mínimo 300m², e a área externa de no mínimo 60m².

Vale ressaltar que se for apresentada proposta com medidas menores de área ou de salas, caberá avaliação da comissão técnica para verificar se atende ao requisito tamanho.

5. Acessibilidade: sim



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
BONFINÓPOLIS DE MINAS**

CNPJ/MF 18.125.138/0001-82 – www.bonfinopolis.mg.gov.br

6. As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos;

7. As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação;

8. As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica;

9. O imóvel deve possuir medição individual de energia e água para as áreas ofertadas, por meio de relógio medidor.

IV - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES, ACOMPANHADAS DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE (OBRIGATÓRIO, art. 18, §1º, IV)

| ITEM | DESCRIÇÃO | UNID. MED. | TOTAL |
|------|---|------------|-------|
| 01 | LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO SERVIÇO DE UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE VANDEIR JOSÉ BRANDÃO | Mensal | 12 |

V - LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

Avaliamos que a locação de imóvel é a mais adequada, visto que:

a) Em consulta ao acervo prédio públicos do Município, verificamos que “não existe imóvel próprio disponível que atenda a necessidade do serviço”; e

b) Quanto a aquisição de imóvel, avaliamos a relação custo x benefício e concluímos que a aquisição é inviável tendo em vista que a opção pela locação temporária de outro imóvel reside na condição de construção/reforma do atual prédio público que ocupa a Unidade Básica de Saúde que atualmente se encontra precário demandando intervenção urgente.

VI - ESTIMATIVAS DE PREÇOS OU PREÇOS REFERENCIAIS (OBRIGATÓRIO, art. 18, §1º, VI)

Os valores obtidos pela média de valores praticados no mercado e perante contratação similares realizadas pela Administração Pública:

| Aluguel Espaço Ima | Espaço Polo Escolar | Espaço CAPS | Espaço Capoterapia |
|--------------------|---------------------|-------------|--------------------|
| R\$1.412,00 | R\$2.000,00 | R\$2.824,00 | R\$1.000,00 |

Alguns pontos merecem ser destacados na busca da pesquisa de preços. Os valores dos alugueis do espaço Ima e Capoterapia representam o aluguel de pequeno espaço de dois cômodos. O espaço do Polo escolar representa o aluguel de um salão. O espaço do CAPS representa o aluguel de uma casa, com área externa, quartos, banheiros e com metragem



PREFEITURA MUNICIPAL DE BONFINÓPOLIS DE MINAS

CNPJ/MF 18.125.138/0001-82 – www.bonfinopolis.mg.gov.br

aproximada da pretendida. Sendo assim, considerando os espaços com locação vigente no município, o que mais se assemelha ao pretendido é o Espaço CAPS.

VII - JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO QUANDO NECESSÁRIA PARA INDIVIDUALIZAÇÃO DO OBJETO (OBRIGATÓRIO, art. 18, §1º, VIII)

Não se aplica, uma vez que o objeto é indivisível ou insuscetível de parcelamento.

VIII - PROVIDÊNCIAS PARA A ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DO ÓRGÃO, SE FOR O CASO

A contratação necessita de adequações por parte da Prefeitura Municipal. O custo das adaptações será calculado após análise do local vencedor do certame, mediante fiscalização da COMISSÃO DE AVALIAÇÃO a ser definida pela Secretaria Municipal de Saúde.

IX - DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação é viável e necessária, e encontra-se dentro da previsão de despesas, ante a justificativa para contratação, vez que o Município não possui prédio público desocupado para utilização, bem como o aluguel se torna condição para a construção/reforma do novo espaço da Unidade Básica de Saúde Vandeir Jose Brandão, sendo considerada a melhor solução.

X - CRITÉRIOS E PRÁTICAS DE SUSTENTABILIDADE, SE CABÍVEL

Não se aplica.

XI - CRITÉRIOS E PRÁTICAS DE ACESSIBILIDADE, SE CABÍVEL

A observação da acessibilidade será observada na contratação da locação do imóvel, tendo em vista o público que será atendido no espaço.

XI – MAPA DE RISCOS

O mapa de riscos encontra-se anexado a este ETP.

XII - CONCLUSÃO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA. (OBRIGATÓRIO, art. 18, §1º, VI)

Considerando o Estudo Preliminar, declaramos a viabilidade da formalização de procedimento de contratação de LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO SERVIÇO DE UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE VANDEIR JOSÉ BRANDÃO.

Bonfinópolis de Minas, 22 de novembro de 2024.

NILVÉSIA APARECIDA LUIZ BRANDÃO
Secretária Municipal de Saúde



ANEXO I

GERENCIAMENTO DE RISCO

Em toda contratação há riscos que permeiam a formalização do contrato e riscos que são voltados à gestão da fiscalização do contrato ou ata de registro de preço. Neste momento preliminar, será construído mapa de riscos presentes nas etapas até a formalização do contrato.

Assim, para fins de definição, entende-se por Ações Preventiva as ações a serem tomadas, com base no desenho do mapa de riscos, de forma a prevenir a ocorrência dos riscos. Outrossim, entende-se por Ações de Contingência aquelas necessárias na ocasião dos danos provocados com a materialização dos riscos previstos.

| FASE DE ANÁLISE | | | |
|--|--|-------------------------------|----------|
| (x) | Planejamento da aquisição e Seleção de Fornecedor | | |
| () | Gestão de Contratos ou Ata de Registro de Preços | | |
| RISCO nº 1 | | | |
| Selecionar equipe inadequada para o planejamento da contratação. | | | |
| GRAU DE RISCO | | | |
| Probabilidade | (X) Baixa | () Média | () Alta |
| Impacto | () Baixo | (X) Médio | () Alto |
| nº | Dano | | |
| 1 | Realizar estudo falho, incompleto ou impreciso, podendo ocasionar prejuízos na aquisição. | | |
| nº | Ação Preventiva | Responsável | |
| 1 | Escolher equipe com conhecimentos suficientes para os estudos em tempo hábil para que não haja prejuízos durante a fase de planejamento. | Secretaria Municipal de Saúde | |
| nº | Ação de Contingência | Responsável | |
| 1 | Substituir membros da equipe de planejamento que não estejam tendo rendimento. | Secretaria Municipal de Saúde | |
| 3 | Designar membros com mais experiência em contratações | Secretaria Municipal de Saúde | |
| FASE DE ANÁLISE | | | |



PREFEITURA MUNICIPAL DE
BONFINÓPOLIS DE MINAS

CNPJ/MF 18.125.138/0001-82 – www.bonfinopolis.mg.gov.br

| | | | |
|--|---|--------------------------------|----------|
| () | Planejamento da aquisição e Seleção de Fornecedor | | |
| (X) | Gestão de Contratos ou Ata de Registro de Preços | | |
| RISCO nº 2 | | | |
| Falta de qualificação dos servidores responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato. | | | |
| GRAU DE RISCO | | | |
| Probabilidade | (X) Baixa | () Média | () Alta |
| Impacto | () Baixo | (X) Médio | () Alto |
| nº | Dano | | |
| 1 | Deixar de executar ou executar de forma ineficiente a gestão e fiscalização do contrato. | | |
| nº | Ação Preventiva | Responsável | |
| 1 | Providenciar treinamento para gestores e fiscais de contrato. | Coordenadoria de Treinamento | |
| nº | Ação de Contingência | Responsável | |
| 1 | Destacar servidores que atuam na gestão e fiscalização de contratos para participarem de treinamento. | Secretaria Municipal de Saúde | |
| RISCO nº 3 | | | |
| Prestação do serviço ineficiente | | | |
| GRAU DE RISCO | | | |
| Probabilidade | (X) Baixa | () Média | () Alta |
| Impacto | () Baixo | (X) Médio | () Alto |
| nº | Dano | | |
| 1 | Defeito no sistema com ineficiência do tratamento | | |
| nº | Ação Preventiva | Responsável | |
| 1 | Acompanhar e cobrar o cumprimento integral do contrato. | Fiscais e gestores do contrato | |
| nº | Ação de Contingência | Responsável | |
| 1 | Advertir e se necessário aplicar penalidades previstas em ata à empresa assim que tomar ciência de irregularidades, minimizando assim os prejuízos. | Fiscais e gestores do contrato | |