



SECRETARIA DE  
SAÚDE

PREFEITURA DE  
**CAMPESTRE**  
DO MARANHÃO  
*Cuidando da nossa parte!*

**ESTUDO TÉCNICO**  
**PRELIMINAR**

**OBJETO:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER O CENTRO DE APOIO AO AUTISTA DO MUNICÍPIO DE CAMPESTRE DO MARANHÃO, SITUADO NA RUA BELÉM, S/N, PRIMAVERA – CAMPESTRE DO MARANHÃO

**CAMPESTRE DO MARANHÃO**

**2024**



SECRETARIA DE  
EDUCAÇÃO

PREFEITURA DE  
**CAMPESTRE**  
DO MARANHÃO  
*Convidando da nossa gente!*

## INTRODUÇÃO.

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública

## DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE.

A demanda ora em análise refere-se ao objeto a locação de imóvel, destinado ao **FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE APOIO AO AUTISTA DO MUNICÍPIO DE CAMPESTRE DO MARANHÃO ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**. Vez que a municipalidade não possui prédio para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde desta municipalidade.

É importante frisar que o imóvel objeto da locação serverá como apoio a secretaria de Saúde para apoio ao as crinças autistas desta municipalidade uma vez que a mesma não dispõe de imóvel publico para atender as necessidades da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas

Desta feita, tendo por base as informações da demandante faz-se imprescindível a manutenção da referida locação, para dar continuidade aos serviços e atividades realizadas pela mencionada Secretaria Municipal de Saúde.

## REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO.

A locação de imóvel se justifica pela necessidade de ter um local para o **FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE APOIO AO AUTISTA DO MUNICÍPIO DE CAMPESTRE DO MARANHÃO ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**, onde serão prestados apoi as atividades escolares.

O imóvel foi escolhido com base na necessidade informada pela Secretaria Municipal de Saúde, e, em atenção ao preenchimento dos requisitos necessários impostos pela legislação vigente, conforme documentos contidos nos autos deste processo administrativo

Frisa-se ainda que consta no termo de justificativa, a informação de que o imóvel em questão atende as necessidades de **FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE APOIO AO AUTISTA DO MUNICÍPIO DE CAMPESTRE DO MARANHÃO ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento da demanda do departamento em questão.

## LEVANTAMENTO DE MERCADO.

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 daconveniência, economicidade e eficiência, conforme Laudo Técnico emitido pelo setor de engenharia.

Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado, observouse que, em matéria de soluções para o **FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE APOIO AO AUTISTA DO MUNICÍPIO DE CAMPESTRE DO MARANHÃO ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**, a administração pública em geral



SECRETARIA DE  
EDUCAÇÃO

PREFEITURA DE  
**CAMPESTRE**  
DO MARANHÃO  
*Cidade da nossa gente!*

costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

**a) 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 às condições necessárias para o funcionamento.

**b) 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.

Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

**c) Análise da Solução**

**Desta feita concluímos pela seguinte solução:**

Solução: Locação de imóvel, destinado ao **FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE APOIO AO AUTISTA DO MUNICÍPIO DE CAMPESTRE DO MARANHÃO ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela. Uma vez que a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

**DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO.**

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 os requisitos necessários para o funcionamento do centro de apoio ao autista do município de campestre do maranhão através da secretaria municipal de saúde. ademais, 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: lojas, farmácias entre outros.

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 nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

Assim, por força de tais fatos, impõe-se a imperiosa necessidade de locação de imóvel que possua características compatíveis com a necessidade do setor requisitante, tudo com amparo na Lei municipal.

**ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES.**

A presente locação tem como período, 07 (sete) meses para atendimento da demanda estabelecida, conforme o objeto desse processo. As quantidades dos meses previstos para a locação do imóvel foram



SECRETARIA DE  
EDUCAÇÃO

PREFEITURA DE  
**CAMPESTRE**  
DO MARANHÃO  
*Cuidando da nossa gente!*

estabelecidas em uma previsão média, com base na demanda informada pela Administração, mas que se acredita que serão necessárias, conforme documentos contidos nos autos deste processo administrativo.

#### **ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO.**

Após a pesquisa de mercado e busca de imóveis com características próximas a do referido imóvel, já que não existe na cidade outro com as mesmas características, houve consenso da Comissão no valor máximo de R\$ 8.400,00 (oito mil e quatrocentos reais) a título de aluguel mensal. Sendo que este valor corresponde a 80% do valor apresentado pela proprietária do imóvel, conforme laudo técnico emitido pelo setor de engenharia.

#### **JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO.**

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

#### **CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES.**

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralisação das funções essenciais desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Saúde.

#### **ALINHAMENTO COM O PLANO DE ANUAL DE CONTRATAÇÕES.**

No momento, a Administração Pública Municipal não possui um Plano de Contratações Anual. Entretanto, a contratação está alinhada com os objetivos e metas do órgão. Ainda que não haja um Plano de Contratações Anual, a contratação está em conformidade com os princípios e diretrizes estabelecidos na legislação aplicável e no interesse público.

A previsão de recursos financeiros necessários para a realização desta contratação será incluída no orçamento do órgão ou entidade, garantindo a viabilidade financeira da contratação.

#### **DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS.**

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

- a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos da Saúde;
- b) Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade nos serviços de apoio aos autistas;
- c) Obter estrutura adaptada para atendimento aos serviços de apoio aos profissionais de saúde;
- d) Não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Saúde do Município de Campestre do Maranhão

#### **PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO.**

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades durante a vigência do Contrato. De maneira que no presente contrato não há a que se falar em providências prévias.

#### **IMPACTOS AMBIENTAIS.**

Não se aplica.

#### **VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO.**



SECRETARIA DE  
EDUCAÇÃO

PREFEITURA DE  
**CAMPESTRE**  
DO MARANHÃO  
*Cuidando da nossa gente!*

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

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

Considerando os pontos listados acima, esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

**LOCAL DE REALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS.**

Não se aplica.

**CONTATO.**

Fone: 9 99 8511-2940

Campestre do Maranhão, 02 de maio de 2024.

**MAIANY LOPES JADÃO**  
Secretário Municipal de Saúde



SECRETARIA DE  
SAÚDE

PREFEITURA DE  
**CAMPESTRE**  
DO MARANHÃO  
*Cuidando da nossa gente!*

**DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA – DFD**

<b>Setor Requisitante (Unidade/Setor):</b>
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
<b>Responsável pela Demanda (Nome/Cargo/Função):</b>
MAIANY LOPES JADÃO - Secretário Municipal de Saúde
<b>Classificação do objeto:</b>
( ) Aquisição de bens; (X) Serviços de Locação de Imóvel

<b>1. Objeto da contratação:</b>
<p>1.1. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER O CENTRO DE APOIO AO AUTISTA DO MUNICÍPIO DE CAMPESTRE DO MARANHÃO, SITUADO NA RUA BELÉM, S/N, PRIMAVERA – CAMPESTRE DO MARANHÃO.</p> <p>1.2. O imóvel deve possuir no mínimo: 300,m sendo 145.m - de área construída, já constante de 01 (uma) casa, construída de tijolos, rebocada, pintada, teto de madeira serrada e coberta de telhas comuns, com piso de cerâmica e calçada de cimento, murada, toda em torço de gesso, com instalação elétrica e sanitária, em bom estado de conservação, com: 01 área/garagem, 01 sala, 01 corredor, 02 quartos, 01 cozinha, 02 banheiro social, 01 área de serviço com lavanderia, localizado à RUA BELÉM, S/N, PRIMAVERA – CAMPESTRE DO MARANHÃO</p>
<b>2. Justificativa da necessidade da contratação:</b>
<p>2.1. Com a locação do imóvel pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades básicas de funcionamento das aulas uma vez que a escola principal está em reforma. Desta forma é imprescindível a locação deste imóvel.</p> <p>2.2. 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 nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.</p>
<b>3. Quantitativo a ser adquirido/contratado:</b>



SECRETARIA DE  
SAÚDE

PREFEITURA DE  
**CAMPESTRE**  
DO MARANHÃO  
*Cidade de dez meses gesta!*

Item	Bandas/cantores	Und	Quant meses	de Valor unitário	Preço Total
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER O CENTRO DE APOIO AO AUTISTA DO MUNICÍPIO DE CAMPESTRE DO MARANHÃO, SITUADO NA RUA BELÉM, S/N, PRIMAVERA - CAMPESTRE DO MARANHÃO.	Locação	07	R\$ 1.200,00	R\$ 8.400,00
( R\$ 8.400,00 (oito mil e quatrocentos reais)					R\$ 8.400,00
<b>4. Previsão de data em que pode ser prestado os serviços:</b>					
Os serviços deverão ser presta por 07 meses					
<b>5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E MEMÓRIA DE CÁLCULO</b>					
CONFORME LAUDO TÉCNICO					
<b>6. Indicação da Equipe de Planejamento (se for o caso):</b>					
<b>6.1. Na Prefeitura Municipal de Campestre do Maranhão, não tem equipe de planejamento. As demandas são oriundas das Secretarias Municipais requisitantes.</b>					
Declaro que os servidores indicados foram comunicados e estão cientes de suas atribuições.					
Campestre do Maranhão – MA, 02 de maio de 2024					
 MAIANY LOPES JADÃO Secretário Municipal de Saúde					