

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

Órgão: SECRETARIA DE SAÚDE
Responsável pela Demanda: SOCORRO EMANUELA NERY DUARTE RODRIGUES, Ordenador de Despesas
E-mail: saude.quixere@gmail.com Telefone: (85) 4042-5536
1. Objeto: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA CORONEL JOSÉ BRITO, Nº 161, CENTRO-QUIXERÉ, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO INTEGRADO DE REABILITAÇÃO (CIR), PARA ATENDER PACIENTES COM DEFICIÊNCIA OU QUE NECESSITAM DE REABILITAÇÕES DIVERSAS, JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ.
2. Justificativa da necessidade da contratação A locação de um imóvel específico para o funcionamento do Centro Integrado de Reabilitação é essencial para oferecer serviços especializados e de qualidade, atendendo às necessidades de pessoas com deficiências físicas, sensoriais, intelectuais, entre outras. Abaixo alguns pontos que podem ser considerados na justificativa: <ul style="list-style-type: none">a) Atendimento à Demanda Populacional: A crescente demanda por serviços de reabilitação exige uma estrutura física adequada, de fácil acesso e com a capacidade de atender à população local de maneira eficiente e acolhedora. Um espaço próprio e adequado é crucial para garantir que o serviço possa atender à procura crescente.b) Infraestrutura Adequada: As atividades de reabilitação necessitam de um ambiente com salas específicas para consultas, fisioterapia, fonoaudiologia, psicologia, terapia ocupacional, entre outros serviços, que permitam o atendimento multidisciplinar. Além disso, o imóvel deve possuir acessibilidade adequada, como rampas, corrimãos, banheiros adaptados e outras facilidades para garantir o conforto e a segurança dos pacientes.c) Localização Estratégica: Para facilitar o acesso dos usuários, a localização do imóvel deve ser central ou em área de fácil acesso por transporte público, visando atender a um maior número de pessoas e reduzir barreiras para os usuários com limitações de mobilidade.d) Qualidade e Eficiência dos Serviços: A disponibilidade de um espaço dedicado exclusivamente ao Centro Integrado de Reabilitação possibilita a organização e a otimização dos serviços oferecidos, ampliando a capacidade de atendimento e proporcionando um ambiente propício para o desenvolvimento de atividades e tratamentos contínuos.e) Promoção de Inclusão Social e Melhoria da Qualidade de Vida: Oferecer um espaço adequado para reabilitação impacta diretamente na qualidade de vida dos usuários, proporcionando-lhes maior autonomia e inclusão social. Esse benefício é de suma importância, considerando o impacto positivo que o tratamento contínuo pode ter na vida dos pacientes.f) Atendimento às Normas e Regulamentações: É necessário que o Centro funcione em um espaço que cumpra as normas técnicas e regulamentações de segurança e acessibilidade exigidas para ambientes de saúde e reabilitação. A locação de um imóvel adequado visa atender essas exigências, proporcionando um espaço legalmente regularizado e seguro. <p>Portanto, a locação de um imóvel para o funcionamento do Centro Integrado de Reabilitação é uma medida estratégica e necessária para oferecer serviços de qualidade, facilitar o acesso dos usuários e cumprir com a legislação vigente, contribuindo para a saúde e o bem-estar da comunidade.</p>
3. Descrições e quantidades



GOVERNO MUNICIPAL
SECRETARIA DE SAÚDE
QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”



O objeto se caracteriza na LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA CORONEL JOSÉ BRITO, N° 161, CENTRO-QUIXERÉ, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO INTEGRADO DE REABILITAÇÃO (CIR), PARA ATENDER PACIENTES COM DEFICIÊNCIA OU QUE NECESSITAM DE REABILITAÇÕES DIVERSAS, JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ, necessitando conter o mesmo as características que se seguem:

3.1. SERVIÇOS PÚBLICOS EXISTENTES

A rua é contemplada com vários imóveis residenciais, comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

Água encanada: CAGECE;
Comunicação: rede Telefônica;
Energia Elétrica: Enel;
Segurança: inexistente;
Transporte: inexistente;
Limpeza Pública: Periódica semanal.
Pavimentação Asfáltica

3.2. ACABAMENTOS, CONSERVAÇÃO E ESPECIFICAÇÕES DO PRÉDIO

Cobertura: Telha cerâmica,
Piso: Cerâmico e piso de alta resistência,
Pintura: Simples interna,
Instalações: Elétricas e hidráulicas, sem restrição.

O imóvel encontra-se em bom estado, aparentemente não necessitando modificações na estrutura, apenas adaptações dos ambientes para o funcionamento do CIR.

A área total do imóvel referente ao aluguel contém uma recepção, doze salas, cinco banheiros e uma área de serviço.

4. PRAZO PARA PAGAMENTO

A SECRETARIA DE SAÚDE pagará ao LOCADOR mensalmente o valor estipulado de aluguel, até o 10° (décimo) dia útil subsequente ao do vencimento, por meio de Ordem de Pagamento, que poderão ser realizados na conta bancária do destinatário.

5. DOS RECURSOS E DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA.

As despesas em questão serão custeadas pela Dotação Orçamentária N° **0601.10.122.1001.2.049** – GERENCIAMENTO DA SECRETARIA DE SAÚDE; Fonte: **1500000000**; Elemento de Despesas n° **3.3.90.36.15** – Locação de Imóveis.

6. Observações gerais

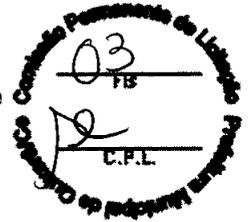
Unidade e servidor responsável para esclarecimentos:
SECRETARIA DE SAÚDE, através do(a) Ordenador(a) de Despesas, mediante os meios de comunicação constantes no preâmbulo do presente documento.

Quixeré/CE, 21 de outubro de 2024.

Fernanda Leda de Freitas

Fernanda Leda de Freitas

DIRETORA DO CENTRO INTEGRADO DE REABILITAÇÃO



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

1. INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de 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.

2. OBJETO

Atualmente, a Secretaria de Saúde enfrenta dificuldades devido à falta de um espaço adequado para oferecer um atendimento contínuo e humanizado aos pacientes que necessitam de fisioterapia, fonoaudiologia, terapia ocupacional e outras modalidades de reabilitação essenciais para a melhoria da qualidade de vida.

Essa deficiência compromete a eficiência do serviço público de saúde e evidencia a necessidade de um local fixo, acessível e devidamente estruturado para garantir um atendimento qualificado e integral.

Diante desse cenário, foi realizada uma pesquisa junto ao Departamento de Patrimônio da Prefeitura Municipal de Quixeré, contudo, não foi identificado nenhum imóvel público compatível com as exigências para abrigar as atividades do Centro Integrado de Reabilitação (CIR). Assim, torna-se imprescindível a locação de um imóvel pela Secretaria de Saúde para viabilizar a prestação adequada desses serviços essenciais à população.

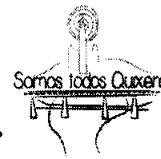
2.1. OBJETO

LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA CORONEL JOSÉ BRITO, N° 161, CENTRO-QUIXERÉ, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO INTEGRADO DE REABILITAÇÃO (CIR), PARA ATENDER PACIENTES COM DEFICIÊNCIA OU QUE NECESSITAM DE REABILITAÇÕES DIVERSAS, JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

A locação de um imóvel específico para o funcionamento do Centro Integrado de Reabilitação é essencial para oferecer serviços especializados e de qualidade, atendendo às necessidades de pessoas com deficiências físicas, sensoriais, intelectuais, entre outras. Abaixo alguns pontos que podem ser considerados na justificativa:

- Atendimento à Demanda Populacional: A crescente demanda por serviços de reabilitação exige uma estrutura física adequada, de fácil acesso e com a capacidade de atender à população local de maneira eficiente e acolhedora. Um espaço próprio e adequado é crucial para garantir que o serviço possa atender à procura crescente.
- Infraestrutura Adequada: As atividades de reabilitação necessitam de um ambiente com salas específicas para consultas, fisioterapia, fonoaudiologia, psicologia, terapia ocupacional, entre outros serviços, que permitam o atendimento multidisciplinar. Além disso, o imóvel deve possuir acessibilidade adequada, como rampas, corrimãos, banheiros adaptados e outras facilidades para garantir o conforto e a segurança dos pacientes.
- Localização Estratégica: Para facilitar o acesso dos usuários, a localização do imóvel deve ser central ou em área de fácil acesso por transporte público, visando atender a um maior número de pessoas e reduzir barreiras para os usuários com limitações de mobilidade.
- Qualidade e Eficiência dos Serviços: A disponibilidade de um espaço dedicado exclusivamente ao Centro Integrado de Reabilitação possibilita a organização e a otimização dos serviços oferecidos, ampliando a capacidade de atendimento e



proporcionando um ambiente propício para o desenvolvimento de atividades e tratamentos contínuos.

- Promoção de Inclusão Social e Melhoria da Qualidade de Vida: Oferecer um espaço adequado para reabilitação impacta diretamente na qualidade de vida dos usuários, proporcionando-lhes maior autonomia e inclusão social. Esse benefício é de suma importância, considerando o impacto positivo que o tratamento contínuo pode ter na vida dos pacientes.
- Atendimento às Normas e Regulamentações: É necessário que o Centro funcione em um espaço que cumpra as normas técnicas e regulamentações de segurança e acessibilidade exigidas para ambientes de saúde e reabilitação. A locação de um imóvel adequado visa atender essas exigências, proporcionando um espaço legalmente regularizado e seguro.

Portanto, a locação de um imóvel para o funcionamento do Centro Integrado de Reabilitação é uma medida estratégica e necessária para oferecer serviços de qualidade, facilitar o acesso dos usuários e cumprir com a legislação vigente, contribuindo para a saúde e o bem-estar da comunidade.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A fim de atender de modo satisfatório a demanda em tela, é necessário que a solução escolhida atenda à demanda de modo a viabilizar que o imóvel locado atenda aos padrões de estrutura que se seguem:

4.1. SERVIÇOS PÚBLICOS EXISTENTES

A rua é contemplada com vários imóveis residenciais, comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos: Água encanada: CAGECE, Comunicação: Rede Telefônica, Energia Elétrica e Iluminação Pública: Enel, Limpeza Pública (Coleta de Lixo): periódica semanal, Pavimentação Asfáltica.

4.2. ACABAMENTOS, CONSERVAÇÃO E ESPECIFICAÇÕES DO PRÉDIO

Cobertura de telha cerâmica, piso cerâmico e piso de alta resistência. Pintura simples interna e instalações elétricas e hidráulicas, sem restrição. O imóvel encontra-se em bom estado, aparentemente não necessitando modificações na estrutura, apenas adaptações dos ambientes para o funcionamento do CIR.

4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A área total do imóvel referente ao aluguel contém uma recepção, doze salas, cinco banheiros e uma área de serviço.

Por sua vez, no que se refere às normas contratuais específicas para orientação do pacto, passamos a expor os requisitos intrínsecos ao ajuste com o futuro contratante.

A vigência contratual será de **11 (onze) meses**, podendo ser prorrogada no interesse da Administração, observada a legislação aplicável.

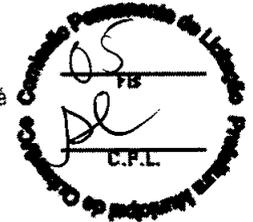
A LOCATÁRIA poderá realizar benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias no imóvel.

As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, bem como as úteis, estas desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

As benfeitorias voluptuárias introduzidas pela LOCATÁRIA, finda a locação, podem ser levantadas, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, nos termos do art. 36 da Lei Federal 8.245/91.

Já o IPTU deverá ficar a cargo do locatário.

A futura contratação ainda deverá estar em conformidade com a Lei N° 8.245, de 18 de outubro de 1991 que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.



Devem, ainda, ser avaliadas regularidade do imóvel, estando desimpedido e livre de ônus que possam representar riscos à devida execução do objeto. Além disso, a aptidão do proprietário para firmar pacto com o poder público.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A quantidade, no presente caso, corresponde a 01 (um) imóvel que reúna as características bastantes, já identificadas neste documento, para atender a demanda da SECRETARIA DE SAÚDE para funcionar como CENTRO INTEGRADO DE REABILITAÇÃO (CIR), JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Dentre as possibilidades que poderiam representar solução para viabilizar espaço que possa ser adequado ao funcionamento como CENTRO INTEGRADO DE REABILITAÇÃO (CIR), JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ, encontram-se:

- a) Locação de imóvel compatível com a finalidade;
- b) Aquisição de um imóvel adequado para o funcionamento como CENTRO INTEGRADO DE REABILITAÇÃO (CIR), JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ.
- c) Disponibilidade de imóvel da SECRETARIA DE SAÚDE adequado para o uso disposto;
- d) Construção de um novo imóvel para a referida destinação.

A alternativa “c” não se faz viável, porquanto, conforme certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, documento que compõe os presentes autos, anexo a este estudo.

A alternativa “d” não representa a solução mais adequada porquanto tratamos de necessidade imediata que não pode aguardar o tempo necessário para construção de imóvel adaptado. Ademais, a SECRETARIA DE SAÚDE, DESTE MUNICÍPIO não dispõe de terrenos com características de localização e tamanho que atendam ao propósito em tela.

Assim, para compra ou locação de um imóvel, fora realizada busca que culminou na identificação de que apenas um imóvel disponível para locação atenderia de forma adequado à finalidade, sendo ele devidamente discriminado em laudo que segue anexo. O mesmo não se encontra à venda, o que inviabiliza a alternativa “b”, que igualmente fica obstada em face de não haver sido encontrado outro imóvel adequado e à venda. Ademais, seria inviável investimento correspondente ao valor integral do imóvel neste momento porquanto o capital disponível não é suficiente para tal aquisição. Dessa forma, a opção de compra do imóvel não se apresenta como viável no momento.

7. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

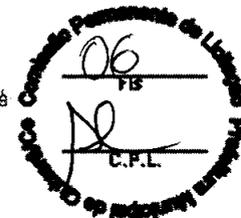
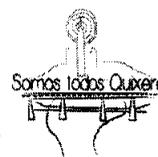
O valor mensal estimado da contratação é de **R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais)**, apurado em conformidade com laudo em anexo.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Identifica-se no presente caso que a solução que se mostra viável e necessária é a locação do imóvel devidamente identificado no laudo em anexo, porquanto o mesmo é compatível com as especificações que se impõem ao caso, sendo identificado como único apto e disponível, com localização, área, infraestrutura, dimensões, acabamento e conservação, que demonstram sua singularidade para a finalidade em tela.

Em face do exposto, cumpre observar que a Lei Nº 14.133/21 define, em seu art. 74, inciso V, acerca da aplicação da figura jurídica da inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, desde que cumpridos os requisitos legais, valendo destaque aos dispositivos adiante colacionados:

Art. 74. 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.

[...]

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Desse modo, em conformidade com os documentos ora anexados, notadamente certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e laudo técnico com as exposições pertinentes ao estado do imóvel e demais elementos necessários e que demonstram a singularidade do imóvel, entende-se, *a priori*, como viável a contratação por meio de inexigibilidade, o que deverá ser submetido ao crivo do órgão de assessoramento jurídico para fins de emissão de parecer acerca dos aspectos legais envolvidos.

O imóvel em questão se refere ao situado na RUA CORONEL JOSÉ BRITO, Nº 161 – CENTRO QUIXERÉ/CE, de propriedade da Sr. Juan Pedro Fagundes Loureiro, portador do RG 2016181982 SPSP/CE e do CPF 624.493.733-30, residente no Setor Lagoa do Boi, S/N, Zona Rural, Quixeré/CE, cujos detalhes e especificações encontram-se devidamente detalhados em documentação anexa.

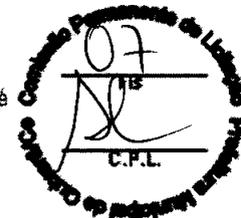
9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO

Considerando as especificidades do presente objeto, se tratando de locação de imóvel a ser firmado por meio de inexigibilidade, não se justifica o parcelamento do objeto, posto que, pela natureza da avença, não comporta divisibilidade.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a locação do imóvel pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades básicas para o funcionamento do CENTRO INTEGRADO DE REABILITAÇÃO (CIR), JUNTO A SECRETARIA DE SAÚDE alcançando os seguintes resultados:

- **Acesso Facilitado e Inclusivo aos Serviços de Reabilitação:** Aumento do número de atendimentos e diminuição do tempo de espera para tratamentos especializados, possibilitando que mais pacientes sejam atendidos localmente e com maior agilidade.
- **Atendimento Integrado e Multidisciplinar:** Melhoria na qualidade do atendimento, com abordagens mais completas e humanizadas, que favorecem a recuperação física e mental dos pacientes.
- **Redução de Deslocamentos para Tratamento em Outros Municípios:** Diminuição dos custos de transporte e menor desgaste físico e emocional para pacientes e familiares, fortalecendo o vínculo com a rede de saúde municipal e aumentando a satisfação dos usuários.
- **Fortalecimento da Rede de Saúde Municipal:** Melhoria na coordenação dos cuidados em saúde e no acompanhamento dos pacientes, promovendo um fluxo eficiente entre os diferentes níveis de atendimento, o que contribui para a continuidade e integralidade dos cuidados.



- **Sustentabilidade Financeira:** Otimização de recursos, com redução de gastos em infraestrutura inicial e alocação dos fundos para melhorar os serviços oferecidos, bem como a adaptação do imóvel para garantir a qualidade do atendimento.
- **Promoção da Inclusão e Conscientização Social:** Maior sensibilização da população em relação às questões de inclusão e reabilitação, gerando uma cultura de apoio e respeito aos usuários do CIR e promovendo uma comunidade mais inclusiva.
- **Monitoramento e Melhoria Contínua dos Serviços:** Aumento da eficiência e eficácia dos serviços de reabilitação, com a satisfação dos pacientes e suas famílias e uma taxa de recuperação e bem-estar mais elevada entre os usuários do CIR.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Não será realizada nenhuma providência previa à contratação

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não existem contratações correlatas/interdependentes previstas para o objeto em apreço.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

Os impactos ambientais gerados pela locação do imóvel localizado na Rua Coronel José Brito, nº 161, Centro - Quixeré, destinado ao funcionamento do Centro Integrado de Reabilitação (CIR), podem ser analisados em diferentes aspectos, considerando o funcionamento da unidade de saúde e suas atividades diárias. Alguns possíveis impactos incluem:

1. CONSUMO DE RECURSOS NATURAIS

Energia elétrica: O CIR pode ter um alto consumo energético devido ao uso de equipamentos médicos, iluminação, climatização e informática.

Água: O funcionamento do centro envolve consumo de água para limpeza, banheiros, uso clínico e hidratação de pacientes.

Materiais descartáveis: Uso de papel, luvas, seringas, ataduras e outros insumos médicos podem gerar grande demanda por matéria-prima.

2. GERAÇÃO DE RESÍDUOS

Resíduos comuns: Papel, plástico, restos de alimentos e outros materiais do uso administrativo e cotidiano.

Resíduos hospitalares/infeciantes: Materiais perfurocortantes, luvas, seringas e outros resíduos biológicos que exigem descarte adequado conforme as normas da ANVISA e CONAMA.

Resíduos eletrônicos: Possível descarte de lâmpadas fluorescentes, baterias, equipamentos médicos e eletrônicos obsoletos.

3. EMISSÕES E POLUIÇÃO

Poluição sonora: Funcionamento contínuo do centro pode gerar ruído devido ao fluxo de pacientes, equipamentos médicos e veículos de transporte.

Poluição atmosférica: O deslocamento de pacientes e profissionais gera emissão de gases poluentes por veículos particulares ou da frota da Secretaria de Saúde.

Esgoto sanitário e efluentes líquidos: Dependendo da estrutura do imóvel e da rede de esgoto local, pode haver impacto no tratamento de águas residuais.

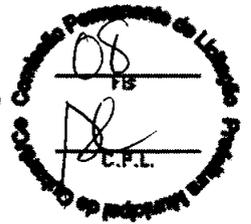
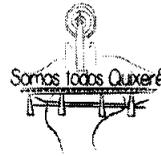
4. IMPACTO NA MOBILIDADE URBANA E INFRAESTRUTURA LOCAL

Aumento do fluxo de pessoas e veículos na região pode impactar o trânsito e a acessibilidade.

Necessidade de adequação da infraestrutura do imóvel, como reformas ou instalações de equipamentos que podem gerar resíduos e consumo extra de materiais.

5. MEDIDAS DE MITIGAÇÃO

Para minimizar os impactos ambientais, algumas ações podem ser adotadas:



- ✓ Implementação de um Plano de Gestão de Resíduos de Serviços de Saúde (PGRSS) adequado.
- ✓ Uso de equipamentos eficientes para reduzir o consumo de energia e água.
- ✓ Adoção de práticas sustentáveis, como reciclagem de resíduos comuns e descarte correto de resíduos hospitalares.
- ✓ Incentivo ao uso de transportes alternativos para minimizar emissões de CO₂.
- ✓ Realização de ações educativas para funcionários e pacientes sobre consumo consciente e descarte correto de resíduos.

14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Conclui-se pela viabilidade da contratação, considerando os requisitos expostos, os preços avaliados, a aptidão para concretização do resultado pretendido, e, ainda, por haver adequação orçamentária.

Quixeré/CE, 15 de janeiro de 2025.

ADRIANO DEODATO LIMA OLIVEIRA
PRESIDENTE DA COMISSÃO DE PLANEJAMENTO

CLAUDIA MONICA SOUZA SILVA
MEMBRO DA COMISSÃO DE PLANEJAMENTO

JULIA TALITA BRITO SANTIAGO LIMA
MEMBRO DA COMISSÃO DE PLANEJAMENTO