

## **Documento de Formalização de Demanda Nº 005/2025**

### **Requisição Nº [005/2025]**

#### **Fundamento legal da contratação/aquisição:**

Lei 14.133/2021, Art. 74 - É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: Inciso V – Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

#### **1. Área requisitante:**

A presente demanda é requisitada pela Supervisão da Saúde do Idoso da Secretaria Municipal de Saúde.

#### **2. Descrição do objeto e Justificativa da necessidade:**

O Município de Itajaí/SC enfrenta um acelerado processo de envelhecimento populacional, contando com cerca de 41.200 idosos, segundo o Censo de 2022 do IBGE. A ausência de um serviço especializado em Itajaí para atendimento deste público, com uma estrutura física adequada e adaptada à vulnerabilidade da pessoa idosa, compromete esta linha de cuidado, consequentemente sobrecarregando os serviços de urgência e a atenção básica.

A implantação do Núcleo de Atendimento ao Idoso é medida prioritária para garantir atendimento humanizado, funcional e integral a esta população, conforme orientam as normas da Política Nacional de Saúde da Pessoa Idosa. Além disso, a criação deste serviço no município está incluída entre as diretrizes constantes tanto no Plano Municipal de Saúde quanto no Plano Plurianual/PPA.

Este serviço deverá oferecer consultas e acompanhamentos multiprofissionais, contando em seu quadro clínico médicos, fisioterapeutas, entre outros, além de espaço amplo e acessível, tanto interna quanto externamente, permitindo atividades de lazer e reabilitação ao ar livre e a fácil circulação dos pacientes cadeirantes e com mobilidade reduzida. Sua localização deverá ser central, perto dos terminais de transporte público urbano, auxiliando diretamente os pacientes na aderência ao tratamento.

A inauguração deste serviço proporcionará um atendimento mais qualificado à população idosa que utiliza os serviços de saúde municipais, oferecendo um ambiente mais adequado às suas necessidades e garantindo condições apropriadas para a adesão e continuidade do cuidado.

#### **3. Justificativa da quantidade:**

Com o intuito de incluir o Núcleo de Atendimento ao Idoso aos serviços atualmente oferecidos aos usuários do Sistema Único de Saúde/SUS no município, o espaço que o abrigará deverá:

- i. Estar localizado em uma região central e de fácil acesso em Itajaí;
- ii. Ter espaço suficiente para a instalação de consultórios para atendimento médico e multiprofissional, recepção, banheiros com acessibilidade, salas de espera, salas para sessões de fisioterapia, farmácia, arquivo, etc;
- iii. Ter Acessibilidade para idosos e pessoas com deficiência em todas as áreas do imóvel, como rampas de acesso, banheiros adaptados, espaço amplo para circulação de cadeirantes, etc;

- iv. Ter ampla área externa para atividades ao ar livre, como pequenas caminhadas, alongamento e fisioterapia;
- v. Ter condições estruturais e de segurança compatíveis com normas sanitárias e de vigilância;
- vi. Possuir infraestrutura básica (água, luz, ventilação, acessos);
- vii. Oferecer a possibilidade de adequação mínima para instalação de todos os equipamentos e mobiliários de saúde.

Com base na necessidade funcional deste projeto de implantação, o imóvel deverá possuir vários ambientes que serão divididos entre consultórios, salas de espera, área externa para tarefas ao ar livre, área de fisioterapia, áreas administrativas e técnica. Estima-se que o imóvel capaz de abrigar adequadamente o Núcleo de Atendimento ao Idoso deverá ter área de, no mínimo, 500 m<sup>2</sup>.

A contratação se dará inicialmente pelo prazo mínimo de 60 (sessenta) meses. Assegurando um período de permanência longo no imóvel, a Administração evita os custos e os transtornos de uma realocação, garante que o serviço de saúde se estabeleça no local, integre-se ao cotidiano da população atendida e tende a pagar um valor de locação menor por metro quadrado.

**4. Justificativa da modalidade:**

Considerando as especificidades estruturais e territoriais necessárias ao atendimento do público-alvo e à funcionalidade do serviço de saúde especializado, esta contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, conforme previsto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que admite a locação de imóvel cujas características de instalação e localização condicionem a sua escolha.

**5. Data em que o objeto/serviço necessita ser adquirido/executado:**

Imediatamente após a homologação.

**6. Grau de prioridade da contratação, se [baixa], [média] ou [alta]:**

A prioridade desta contratação é considerada alta.

**7. Indicação dos servidores responsáveis pelo planejamento, fiscalização e gestão do contrato:**

Servidores responsáveis pela fiscalização administrativa e técnica:

- i. Dra. Maria Cristina Collina de Castro, matrícula 2403501, Supervisora da Saúde do Idoso
- ii. Ana Julia Moraes Guerreiro, matrícula n. 2175801, Enfermeira Supervisora da Saúde do Idoso

Servidor responsável pela gestão contratual:

- iii. Mylene Martins Lavado (Secretária Municipal de Saúde).

**8. Estimativa preliminar do valor da contratação:**

Em busca de referências de mercado, verificou-se que o valor médio do metro quadrado de salas comerciais na região central de Itajaí é de R\$ 102,29 (cento e dois reais e vinte e nove centavos).

Foram consultados os seguintes imóveis para compor esta estimativa de preços:

- i. <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-itajai-90m2-aluquel-RS8000-id-2835260816/?source=ranking%2Crp>  
R\$ 88,88 o metro quadrado;
- ii. <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-itajai-115m2-aluquel-RS13210-id-2824205925/?source=ranking%2Crp>  
R\$ 114,87 o metro quadrado;
- iii. [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-240-m-venda-por-r\\$-3000499879.html?duplicated=true](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-240-m-venda-por-r$-3000499879.html?duplicated=true)  
R\$ 125,00 o metro quadrado;
- iv. <https://portaltransparencia.itajai.sc.gov.br/epublica-portal/#/itajai/portal/compras/contratoView?params=%7B%22id%22:%22MV81MzUw%22,%22mode%22:%22INFO%22%7D&entidade=411>  
Contrato 100/2022 do Município de Itajaí, R\$ 80,39 o metro quadrado.

Considerando o tamanho mínimo de 500m<sup>2</sup> justificado no Item 05 deste ETP, estima-se o valor mensal desta locação em R\$ 51.145,00, totalizando R\$ 613.740,00 por ano.

**9. Indicação de vinculação ou dependência do objeto com contratações correlatas:**

Não haverá outras contratações/aquisições relacionadas a este objeto, pois o município já possui licitações dos serviços acessórios, como móveis, materiais de construção, entre outros.

**10. Previsão no Plano de Contratação Anual [PCA]:**

Esta contratação está prevista no PCA.

**DECLARAÇÃO:**

*“Assumo que os colaboradores designados como membros da equipe de planejamento e o responsável pela formalização dessa demanda, ficarão à disposição para dirimir eventuais dúvidas sobre esta solicitação, bem como para acompanhar todo o processo de contratação, fornecendo todas as informações técnicas necessárias à Diretoria Executiva de Licitações e Contratos. Certifico que a formalização da demanda acima identificada se faz necessária pelos motivos expostos na justificativa da contratação elaborada, garantindo que é a forma mais vantajosa de contratação de todas às disponíveis, estando em pleno acordo com todos os requisitos legais”.*

**Autorizo, por fim, a contratação por meio de inexigibilidade de licitação.**

**Itajaí/SC, setembro de 2025.**

**Mylene Martins Lavado**  
Secretária Municipal de Saúde