

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

Processo de Contratação Direta (artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021)

1 - INTRODUÇÃO (art. 6º, § 1º, I)

De acordo com o previsto no artigo 72, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, o processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deve ser instruído com vários documentos, dentre os quais o Estudo Técnico Preliminar.

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

O objetivo principal é detalhar a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em conformidade com as normas vigentes e os princípios que regem a Administração Pública.

2 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 18, § 1º, I)

Objeto: Locação do imóvel situado à Rua Raimundo Correa, nº 1208, Bairro Caçador, destinado ao funcionamento do EMAD (Equipe Multidisciplinar de Atendimento Domiciliar).

2.1 - Justificativa

A locação do imóvel situado na Rua Raimundo Correa, nº 1208, Bairro Caçador, é necessária para a instalação de uma unidade do EMAD (Equipe Multidisciplinar de Atendimento Domiciliar), com o objetivo de cumprir os requisitos estabelecidos pelo Ministério da Saúde para acompanhamento contínuo, humanizado e multiprofissional ao atendimento domiciliar, garantindo a organização dos serviços prestados, assegurando as condições de trabalho apropriadas aos profissionais, resguardando a privacidade e o acolhimento dos usuários.

Atualmente, não há unidade de saúde em funcionamento no bairro que atenda de forma adequada à demanda crescente da comunidade. A ausência de um espaço próprio compromete o atendimento contínuo e humanizado à população, especialmente àquelas em situação de maior vulnerabilidade social.

2.2 - Justificativa da Singularidade do Imóvel

O imóvel apresenta características que o tornam adequado e singular para a instalação de uma unidade do EMAD. Sua localização estratégica, no bairro, proporciona fácil acesso à população local, facilitando o deslocamento de pacientes e servidores, além de permitir maior resolutividade e cobertura dos serviços de saúde. Após análise do mercado imobiliário local, constatou-se que o imóvel objeto da presente demanda reúne as condições indispensáveis para o funcionamento da

EMAD, destacando-se: localização estratégica, de fácil acesso aos profissionais e pacientes; adequação estrutural para implantação de consultórios, salas de atendimento e área administrativa; metragem compatível com as necessidades da equipe; condições de acessibilidade e mobilidade adequadas ao público atendido. Estas características tornam o imóvel singular e tecnicamente mais adequado à finalidade pública pretendida.

Além disso, o imóvel possui ventilação adequada, boa iluminação natural e estrutura compatível com as normas sanitárias vigentes, sendo possível adaptá-lo para o atendimento às exigências da Vigilância Sanitária. A segurança do local também é um fator relevante, contribuindo para a proteção de equipamentos, insumos e prontuários.

2.3 - Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis

Atualmente, não há imóveis públicos vagos e disponíveis no Bairro Caçador que possuam estrutura física e localização adequadas para a implantação de uma unidade do EMAD. A inexistência de alternativas viáveis dentro do patrimônio público reforça a necessidade da locação do imóvel em questão.

Ressalta-se que a destinação de um espaço inadequado poderia comprometer a qualidade dos serviços prestados, dificultando o acesso da população e limitando a efetividade das ações de promoção, prevenção e cuidado à saúde. A busca por imóveis alternativos no bairro revelou escassez de opções com o porte necessário e condições estruturais compatíveis, o que justifica a escolha do presente imóvel para fins de locação.

Realizada consulta junto ao patrimônio imobiliário do Município, não foram identificados imóveis públicos vagos, disponíveis ou adequados ao funcionamento da EMAD. Assim, restou inviável a utilização de bens próprios municipais, tornando-se necessária a adoção de medidas alternativas, como a locação do imóvel ora indicado.

3 - PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL (art. 18, § 1º, II)

O presente Estudo Técnico Preliminar não contempla o inciso II, § 1º, do artigo 18, da Lei nº 14.133/2021, pois o Município ainda não possui Plano de Contratações Anual formalizado.

4 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 18, § 1º, III)

A contratada deverá atender aos requisitos de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista e econômico-financeira, bem como apresentar a inscrição do imóvel.

5 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES (art. 18, § 1º, IV)

A estimativa de quantidades resulta no seguinte quantitativo:

Item	Descrição/Especificação	CATSER	Unidade de Medida	Quantidade
1	Locação do imóvel situado à Rua Raimundo Correa, nº 1208, Bairro Caçador, destinado ao funcionamento do EMAD (Equipe Multidisciplinar de Atendimento Domiciliar)	4316	Mês	12

6 - LEVANTAMENTO DE MERCADO (art. 18, § 1º, V)

O valor mensal a ser pago ao Locador está respaldado no documento "**PARECER DA COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS**", anexo, que ratifica a compatibilidade do preço com as condições de mercado.

7 - ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO (art. 18, § 1º, VI)

Item	Descrição/Especificação	Unidade de Medida	Qde	Vlr. Unit.	Vlr. Total
1	Locação do imóvel situado à Rua Raimundo Correa, nº 1208, Bairro Caçador, destinado ao funcionamento do EMAD (Equipe Multidisciplinar de Atendimento Domiciliar)	Mês	12	R\$ 2.400,00	R\$ 28.800,00

A estimativa está baseada em análises de mercado realizadas pela **Comissão Especial de Avaliação de Bens Imóveis**.

8 - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO (art. 18, § 1º, VIII)

A contratação ocorrerá de forma parcelada, mensalmente, para garantir maior coerência financeira e melhor gestão dos recursos.

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (art. 18, § 1º, IX)

Com esta contratação, o Município pretende obter os seguintes resultados:

Ampliar o acesso da população local aos serviços de atenção primária em saúde, descentralizando o atendimento e aproximando os serviços das comunidades;

Melhorar a resolutividade das ações de saúde preventiva, curativa, de promoção e vigilância à saúde, contribuindo para a redução de encaminhamentos desnecessários à média complexidade;

Fortalecer o vínculo entre equipe de saúde e comunidade, por meio da presença contínua e territorializada da unidade do EMAD;

Melhorar as condições de trabalho dos profissionais de saúde, com espaços adequados, acessíveis e organizados, favorecendo a produtividade e o bem-estar das equipes;

Atender às exigências sanitárias e legais com infraestrutura compatível com as normas da Vigilância Sanitária e do SUS;

Reduzir desigualdades no acesso aos serviços de saúde no município, promovendo equidade e atenção integral à saúde da população.

10 - IMPACTOS AMBIENTAIS (art. 18, § 1º, XII)

Não haverá impactos ambientais significativos decorrentes da locação do imóvel.

11 - VANTAJOSIDADE DA LOCAÇÃO FRENTE À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL

Com base em todas as informações apresentadas, é evidente que a contratação satisfaz plenamente os principais objetivos da Administração. A solução proposta demonstra viabilidade técnica, operacional e orçamentária, além de estar totalmente alinhada com a necessidade identificada na demanda de contratação.

SERGIO FERNANDO DOMINGOS ARENT
Secretário Municipal de Saúde