



Prefeitura de Goiânia
Secretaria Municipal de Saúde
Gerência de Infraestrutura e Manutenção da Rede

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

1 - OBJETO

Locação de imóvel localizado na Rua da Vitória, Quadra 01, Lote 27, Setor Grajaú – Goiânia/GO.

2- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A demanda ora em análise decorre da necessidade apresentada pela área do serviço, conforme memorando nº 8/2025 (6438043) quanto a locação de imóvel para a transferência dos serviços do Centro de Saúde da Família Grajaú, que por sua natureza, está inserida na Estratégia Saúde da Família (ESF) e tem papel essencial na reorganização da atenção básica no país, de acordo com os preceitos do Sistema Único de Saúde, promovendo a ampliação da resolutividade e impacto na situação de saúde das pessoas e coletividades, com assistência mais próxima à comunidade de sua abrangência.

Ressaltamos que o imóvel pretendido possui boa localização e a proprietária deverá efetuar as adequações no mesmo, de acordo com estudo elaborado pela área técnica de engenharia, visando melhorar as condições de atendimento e ampliar os serviços ofertados a população na unidade de saúde.

Considerando que ainda não tem previsão de construção de sede própria, em curto prazo, e o imóvel possui características que possibilita melhorias em relação ao imóvel atualmente utilizado, informamos que se torna oportuna a locação do mesmo para a transferência da unidade de saúde.

3– REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A locação do imóvel se justifica pela necessidade de se ter um local adequado para a continuidade do funcionamento dos serviços do Centro de Saúde da Família Grajaú, com melhores condições em relação ao atualmente utilizado pela unidade.

Visto que o imóvel é destinado ao desempenho das atividades da rede de saúde com características de atendimento ao público, e por conseguinte da administração Pública Municipal, no caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do parágrafo 5º, inciso III do artigo 74 da lei 14.133/2021, uma vez que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

4– LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

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 da conveniência, economicidade e eficiência.

Considerando o objeto demandado, conjectura-se as possibilidades de reestruturação de unidades existentes, construção de estruturas próprias para a finalidade precípua, aquisição/alienação/desapropriação de bens imóveis e locação de imóveis;

a) Considerando que para a demanda específica exarada nos autos no evento 6438043, a qual se trata de obtenção de espaço físico para continuidade de serviços do Centro de Saúde da Família Grajaú, com melhores condições de atendimento, e que para tal não se possui previsão de breve construção de sede própria. Considerando que a área competente para informar sobre a disponibilização de imóveis existentes no rol de

bens patrimoniais imobiliários do município foi consultada por meio do processo SEI 23.29.000012478-1, e manifestou que atualmente o município não dispõe de imóveis públicos vagos, disponíveis para cessão (7396624).

b) A possibilidade de aquisição de imóvel, perpassa por acordo conforme interesse de proprietário e/ou Administração Pública, seja através de processo de alienação ou desapropriação. Em ambos os casos o Município adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção/reforma e manutenção. Essa solução é adotada em situações específicas ou quando a locação não se mostra uma opção viável, ou seja, não é localizado nenhum imóvel que se adeque as condições necessárias para o funcionamento ao qual é destinado.

c) Nos casos de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com as características requeridas pela contratante, formalizados em termos contratuais, uma vez que não haja local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Sendo este, o modelo mais utilizado atualmente, quando, ainda não sejam possíveis a disponibilização de espaços próprios para a instalação dos serviços da administração pública.

Assim, considerando a necessidade do espaço demandado para a solução do caso em tela, conclui-se que a locação de imóvel destinado ao Centro de Saúde da Família Grajaú, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidencia-se a opção mais vantajosa.

5- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Em relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel, visto que uma das vantagens apresentadas é custo mais baixo em relação a aquisição de imóvel para a finalidade.

6– ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

O quantitativo foi estabelecido com base na demanda para locação de imóvel para os serviços da Centro de Saúde da Família Grajaú.

7– ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

A pesquisa de mercado é realizada pela equipe técnica da Comissão de Avaliação Imobiliária do Município de Goiânia (GBP/PRECAIMU), a qual determina o valor referencial para a finalidade de locação do imóvel proposto, cujo laudo de avaliação/parecer técnico estará nos autos.

8– JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não aplicável.

Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível não há que se falar de parcelamento.

9– CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações para manutenção do funcionamento de serviços essenciais desenvolvidas pela Rede Municipal de Saúde.

10- DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;

Obter estrutura adaptada para atendimento a paciente e manutenção das atividades essenciais desenvolvidas pela administração pública.

11- PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

A proprietária compromete a disponibilizar o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades da Rede Municipal de Saúde, durante a vigência do Contrato.

12 - DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Não se aplica.

13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A equipe técnica que participou e elaborou o presente instrumento de planejamento declara viável esta contratação, desde que atendida as providências prévias pela proprietária.

Goiânia, 10 de julho de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **Hatus Bruno Gomes Barbosa**, **Gerente de Infraestrutura e Manutenção da Rede**, em 10/07/2025, às 17:31, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://www.goiania.go.gov.br/sei> informando o código verificador **7396630** e o código CRC **6E286FA2**.

Avenida do Cerrado, nº 999, APM-09, Bloco D, 2º andar -
- Bairro Park Lozandes
CEP 74884-900 Goiânia-GO

Referência: Processo Nº 25.29.000010325-4

SEI Nº 7396630v1