



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARTINÓPOLIS - SP

AVENIDA CORONEL JOÃO GOMES MARTINS, Nº 525 – MARTINÓPOLIS - SP

Fone: (18) 3275-9500 – (18) 3275-9520 – CEP 19500-000

CNPJ: Nº 44.855.443/0001-30 – INSCR. EST Nº 440.068.996.110

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Martinópolis/SP, em 07 de Fevereiro de 2025.

1. OBJETO

- 1.1. Locação de imóvel para manutenção de funcionamento da ESF "Felintr Alves dos Santos" do Bairro Vila Alegrete e adjacências.

2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

2.1. O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo tratar da necessidade de Locação de imóvel para instalação e funcionamento da Estratégia de Saúde da Família, "Felintr Alves dos Santos" que atende uma população de aproximadamente 2.700 pessoas do Bairro Vila Alegrete, a área rural dos assentamentos "Chico Castro Alves", "Nova Vida" e "Nova Conquista" e bairros adjacentes.

A contratação tem por finalidade manter o funcionamento da Estratégia de Saúde da Família, "Felintr Alves dos Santos" que atende uma população de aproximadamente 2.700 pessoas do Bairro Vila Alegrete, a área rural dos assentamentos "Chico Castro Alves", "Nova Vida" e "Nova Conquista" e bairros adjacentes. No momento a Unidade de Saúde já se encontra estabelecida no imóvel pretendido, porém, o contrato anterior, feito sob os termos da revogada Lei 8.666/93, necessita ser refeito, sendo atualmente obedecidos os critérios da vigente Lei de Licitações, Contratos e Convênios, nº 14.133 de 01/04/2021 em especial ao Art. 51 que trata da locação de imóveis. O Departamento de Atenção Básica/SAS/MS orienta que disponibilizem, conforme orientações e especificações do manual de infraestrutura: 1 Consultório médico/enfermagem; consultório odontológico e consultório com sanitário; sala multiprofissional de acolhimento à demanda espontânea; sala de administração e gerência; e sala de atividades coletivas para os profissionais da atenção básica; 2 Área de recepção, local para arquivos e registros; sala de procedimentos; sala de vacinas; área de dispensação de medicamentos e sala de armazenagem de medicamentos (quando há dispensação na USF); sala de inalação coletiva; sala de procedimentos; sala de curativos; sala de observação, entre outros, além de que devem estar cadastradas no sistema de cadastro nacional vigente de acordo com as normas vigentes. Com exceção da área de dispensação de medicamentos, que não se faz necessária devido à ausência de farmácia na unidade e da sala de inalação coletiva, que também se fez dispensável após a pandemia do vírus SARS-CoV-2 (Covid 19), o imóvel cumpre fielmente com as exigências para o funcionamento da unidade de saúde.

É válido ressaltar que existiu uma avaliação prévia do prédio em questão, como impõe o Art. 51 da Lei 14.133/21 "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários" sendo que as solicitações de melhorias e adaptações feitas pela Engenharia Civil competente foram na sua totalidade atendidas pelo proprietário do imóvel, não trazendo qualquer tipo de ônus para a Administração Pública, ou seja, não gerando custos aos cofres públicos sem comprometimento dos padrões de qualidade.

Assim sendo, afirmo que o prédio em questão possui as características ímpares que este Departamento necessita, para acomodar a Unidade de Saúde sem despesas extras para adequações. A localização do imóvel é privilegiada, sendo de fácil acesso para a população residente na área assistida pela ESF e estando de acordo com a divisão de área ao qual trata a PNAB – Política Nacional da Atenção Básica. Isso facilita o deslocamento dos pacientes e contribui para a eficiência operacional da unidade.

3. ALINHAMENTO COM O PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL:

- 3.1. A presente solução está prevista no Plano de Contratações Anual, com data prevista para início da prestação dos serviços para o dia 14/05/2025.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

4.1. Para atender às necessidades do Departamento de Saúde, Saneamento e Bem Estar Social, o imóvel a ser locado deve possuir características descritas no item 5, pois esses requisitos são necessários para assegurar que o órgão funcione de maneira eficiente e adequada, proporcionando condições de trabalho apropriadas para aos usuários e atendimento às normas de acessibilidade.

4.2. Para fins de execução do objeto que se pretende contratar, o proprietário deverá apresentar:

- a) Certidão de Matrícula do Imóvel atualizada, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
b) Documento de identidade do proprietário (RG/CPF ou CNH, comprovante de endereço e comprovante do estado civil);

5. ESTIMATIVA DA DEMANDA:

5.1. Os quantitativos estimados para esta contratação foram definidos no Documento de Formalização de Demanda, de acordo com necessidades do Departamento Municipal de Saúde, Saneamento e Bem Estar Social, conforme discriminado abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UND.	QTD.
01	Locação de imóvel urbano , localizado à Rua José Coelho de Carvalho nº 458 Bairro Vila Alegrete, contendo as especificações mínimas descritas no termo de referência, conforme detalhado a seguir: 01 sala com no mínimo 9,0 m² destinada a RECEPÇÃO ; 01 sala destinada a Consultório Médico ; 01 sala destinada a Consultório de Psicólogo ; 01 sala destinada a Pré Consulta ; 01 sala destinada a Atendimento do(a) Enfermeiro(a) ; 01 sala destinada a Curativos ; 01 sala destinada a Sala de Vacinas ; 01 sala destinada a Consultório Odontológico ; 01 cozinha/ refeitório de funcionários ;	Mês	12



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARTINÓPOLIS - SP

AVENIDA CORONEL JOÃO GOMES MARTINS, Nº 525 – MARTINÓPOLIS - SP

Fone: (18) 3275-9500 – (18) 3275-9520 – CEP 19500-000

CNPJ: Nº 44.855.443/0001-30 – INSCR. EST Nº 440.068.996.110

01 sala destinada aos **Agentes Comunitários de Saúde**;
04 sanitários, sendo pelo menos 01 com adaptações para atender pessoas portadoras de necessidades especiais ou mobilidade reduzida;
Corredores;
Quintal para atividades.

Classe: 721

Código: 4316 similar

PARA DESCRIÇÃO DO PRODUTO O RESPONSÁVEL PELA DEMANDA DEVERÁ CONSULTAR O CATÁLOGO DE COMPRAS DO GOVERNO FEDERAL, ACESSADO ATRAVÉS DO LINK: <https://catalogo.compras.gov.br/cnbs-web/busca>

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

6.1. O valor estimado da contratação foi definido a partir da avaliação prévia do imóvel que se pretende locar, realizada pela Comissão de Avaliação da Prefeitura Municipal de Martinópolis, com o objetivo de verificar a compatibilidade do preço do aluguel com o valor de mercado, conforme detalhado abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UND.	QTD.	V. UNT.	V. TOTAL
01	Locação de imóvel urbano , localizado à Rua José Coelho de Carvalho nº 458 Bairro Vila Alegrete, contendo as especificações mínimas descritas no termo de referência, conforme detalhado a seguir: 01 sala com no mínimo 9,0 m² destinada a RECEPÇÃO ; 01 sala destinada a Consultório Médico ; 01 sala destinada a Consultório de Psicólogo ; 01 sala destinada a Pré Consulta ; 01 sala destinada a Atendimento do(a) Enfermeiro(a) ; 01 sala destinada a Curativos ; 01 sala destinada a Sala de Vacinas ; 01 sala destinada a Consultório Odontológico ; 01 cozinha/ refeitório de funcionários ; 01 sala destinada aos Agentes Comunitários de Saúde ; 04 sanitários, sendo pelo menos 01 com adaptações para atender pessoas portadoras de necessidades especiais ou mobilidade reduzida; Corredores; Quintal para atividades. Classe: 721 Código: 4316 similar PARA DESCRIÇÃO DO PRODUTO O RESPONSÁVEL PELA DEMANDA DEVERÁ CONSULTAR O CATÁLOGO DE COMPRAS DO GOVERNO FEDERAL, ACESSADO ATRAVÉS DO LINK: https://catalogo.compras.gov.br/cnbs-web/busca	Mês	12	2.500,00	30.000,00
				TOTAL	30.000,00

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

7.1. Para a elaboração deste ETP, foi realizado um levantamento de mercado para saber quais são as alternativas possíveis, para alcançar a economicidade, eficácia, eficiência, sustentabilidade e atender à necessidade da contratação:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARTINÓPOLIS - SP

AVENIDA CORONEL JOÃO GOMES MARTINS, Nº 525 – MARTINÓPOLIS - SP

Fone: (18) 3275-9500 – (18) 3275-9520 – CEP 19500-000

CNPJ: Nº 44.855.443/0001-30 – INSCR. EST Nº 440.068.996.110

Solução 1:

Compra ou Construção de Imóvel:

Tal opção seria inviável, devido ao alto custo inicial, tempo necessário para encontrar imóvel e concluir o processo de aquisição ou longo prazo para conclusão das obras, burocracia e necessidade de licitações e projetos específicos.

Solução 2:

Utilização de outro imóvel próprio.

Tal opção não está disponível devido não ter espaço necessário para o fim

Solução 3:

Utilização de outro imóvel locado.

Tal opção não está disponível devido os outros imóveis alugados já estarem sendo utilizados.

Solução 4:

Locação de imóvel para instalação e funcionamento do Departamento.

Essa opção, em termos de economicidade e eficiência é a que se demonstra viável ao Município.

Solução 5:

Locação de outro imóvel.

Após realizar uma pesquisa junto às imobiliárias do município, não foi possível localizar nenhum imóvel na região especificada, conforme indicado nos e-mails, conforme estabelecido pela legislação vigente, a unidade de saúde deve ser instalada no mesmo bairro.

Singularidade do Imóvel:

Como ressaltado em todas as opções demonstrada o imóvel tem uma característica única naquele bairro não existindo nenhum imóvel igual ou parecido, vale ressaltar que além da negativa da imobiliárias fizemos uma pesquisa com moradores a respeito se existe algum imóvel para locação os mesmo deram na informação que não havia nenhum imóvel com a essas características.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

- 8.1.** No presente caso, após o estudo comparativo entre as soluções existentes no mercado, a que se mostrou mais vantajosa para Administração, a melhor disponível no momento é a locação do imóvel pretendido. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.
- 8.2.** Desse modo, trata-se de uma solução simples, visto que, a partir dela não será necessária nenhuma contratação complementar.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:

- 9.1.** Não se vislumbra a possibilidade de parcelamento da solução em análise.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS:

- 10.1** A presente contratação, em termos de economicidade e de melhor aproveitamento de recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis possibilitará o atendimento a demanda formalizada por este Departamento, que consiste em locação de imóvel urbano para manutenção do funcionamento da Estratégia Saúde da Família "Felintra Alves dos Santos" do Bairro Vila Alegrete e adjacências.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO:

- 11.1.** Não há providências a serem adotadas pela Administração Pública previamente à celebração do Contrato.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

- 12.1.** Não se verifica contratações correlatas e nem interdependentes para a solução a ser contratada.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS:

- 13.1.** A presente contratação não apresenta a possibilidade de ocorrência de impactos ambientais.

14. ANÁLISE DE RISCO, ADEQUAÇÕES E BENEFÍCIOS:

14.1. Descrição do Risco: Custo de restituição de imóvel

Risco: Médio

Ação de Prevenção: O departamento preza pela boa manutenção do imóvel, desde o início da sua utilização, com o objetivo de evitar custos.

Ação de Contingência: Realização de inspeções periódicas no imóvel durante o período de ocupação para identificar e corrigir pequenos problemas antes que se tornem grandes reparos. Podendo incluir a manutenção de sistemas elétricos, hidráulicos, e estruturas.

14.2. Descrição do Risco: Aspectos técnicos, mercadológicos e de gestão que podem interferir na boa execução contratual

Risco: Alto

Ação de Prevenção: Previsão de cláusulas contratuais contendo o índice de reajuste conforme os preços de mercado, indicando deveres e direitos das partes do contrato, o objeto e as finalidades.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARTINÓPOLIS - SP

AVENIDA CORONEL JOÃO GOMES MARTINS, Nº 525 – MARTINÓPOLIS - SP

Fone: (18) 3275-9500 – (18) 3275-9520 – CEP 19500-000

CNPJ: Nº 44.855.443/0001-30 – INSCR. EST Nº 440.068.996.110

Ação de Contingência: Sanções contratuais em caso de não atendimento.

14.3. Descrição do Risco: Localização específica cujas características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária sua escolha

Risco: Alto

Ação de Prevenção: O imóvel atualmente utilizado pela Estratégia Saúde da Família (ESF) é essencial para garantir a continuidade do atendimento médico e de saúde de qualidade à população do bairro Vila Alegrete. A localização estratégica e as condições do imóvel são fundamentais para o bom funcionamento dos serviços e para a acessibilidade dos pacientes, de forma que a mudança para outra localidade comprometeria o acesso à saúde de um grande número de moradores, especialmente aqueles em situações de vulnerabilidade social.

Ação de Contingência: Demonstração, através de pesquisa de mercado, de que não há disponibilidade de imóveis com as mesmas características.

15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO ACERCA DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

15.1. O presente Estudo Técnico Preliminar evidencia que a contratação da solução descrita no item **"1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO"** se mostra tecnicamente viável e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, **CONCLUÍMOS SER VIÁVEL** a contratação pretendida.

15.2. O objeto que se pretende executar é enquadrado como "V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha", devendo ser utilizada, obrigatoriamente, a modalidade Inexigibilidade de licitação, conforme dispõe o artigo 74, V, da Lei federal nº 14.133/2021.

16. RESPONSÁVEL(IS) PELA ELABORAÇÃO DO ETP:

Maria Fernanda Fávero de Toledo Pinheiro
Diretora Departamento de Saúde, Saneamento e Bem Estar Social

Cássio Souza Figueiredo
Encarregado de Serviços Médicos

Assinado por 2 pessoas: MARIA FERNANDA FAVERO DE TOLEDO PINHEIRO e JOÃO PAULO AMADIO GUERRERO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://martinopolis.tdoc.com.br/verificacao/3082-648D-5796-4F40> e informe o código 3082-648D-5796-4F40



Assinado por 2 pessoas: MARIA FERNANDA FAVERO DE TOLEDO PINHEIRO e JOÃO PAULO AMADIO GUERRERO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://martinopolis.tdoc.com.br/verificacao/3082-648D-5796-4F40> e informe o código 3082-648D-5796-4F40

