



PREFEITURA MUNICIPAL DE BROTAS

Secretaria Municipal de Saúde

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. OBJETO

1.1 -Inexigibilidade para LOCAÇÃO DE IMÓVEL com objetivo de implantação de espaço físico para o Centro de Atendimento à Criança - CAC, proporcionando ampliação, organização e atendimento integrado dos profissionais da equipe multidisciplinar às crianças do município.

2.NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A população residente do Município de Brotas/SP corresponde a 23.898 habitantes (*fonte: IBGE/2022*) e deste número, aproximadamente 85% (20.000) são pessoas dependentes do Sistema Único de Saúde (*fonte: Grupo Desenvolve*);

2.2. O imóvel atual possui apenas 4 salas em condições de uso para consultórios e atendimentos aos pacientes, com pisos em tacos de madeira, com frestas que impossibilita a higienização correta de um ambiente de saúde, pois não permite limpeza molhada e tão pouco desinfecção correta conforme preconização da Vigilância Sanitária;

2.3. As atuais salas não possuem dimensões apropriadas para a prestação de serviços de saúde, o que provoca acomodações irregulares dos equipamentos de trabalho para os atendimentos mais específicos.

2.4. O imóvel atual não comporta ampliação de serviços e novos atendimentos necessários às atividades realizadas pelo CAC, tais como: terapia ocupacional, fonoaudiologia, avaliações neuropsicológicas e neuro pediátricas, com demanda crescente dos serviços prestados à população. Para exemplificar, não conseguimos mais aumentar o número de pacientes atendidos devido a ausência de salas para ampliação.

2.5. O imóvel em que o CAC está instalado conta apenas dois sanitários em estados precários, um para atender aos funcionários (homens e mulheres) e outro para os pacientes (crianças de ambos sexos, pais e responsáveis), contrariando em muito a legislação pertinente para oferta de sanitários para o público em geral.

2.6. Organizar os espaços físicos de atenção direta às crianças do município influencia diretamente em melhorias dos serviços prestados pelo município, refletindo inclusive nos encaminhamentos para serviços de urgência e emergência, entre outros.

2.7. Faz-se necessária a locação de um prédio específico para instalar mínimo de 5 (cinco) consultórios para atendimento de sessões de fisioterapia, terapia ocupacional, neuro pediatria, psicologia, tendo ainda mínimo de 4 (quatro) sanitários em condições de uso dos pacientes, acompanhantes e funcionários, ter espaço para área de espera e recepção, sala de enfermagem e áreas para guarda de resíduos e tanque para higienização e carro de limpeza.

2.9 - A Administração Municipal tem interesse na construção de uma sede própria para abrigar o Centro de Atendimento à Criança - CAC, porém tal solução deve passar por aspectos burocráticos e legais, como autorização pela Câmara Municipal, reserva de dotação, definição de projeto de engenharia, processo licitatório, etc. sendo um objetivo a longo prazo;

2.10 - Entre os imóveis de propriedade da Prefeitura Municipal de Brotas-SP, não há nenhum desocupado que possa abrigar o CAC, sendo imprescindível a locação de um imóvel apto para receber essa unidade de atenção à saúde das crianças, até que seja feita construção para abrigar em prédio próprio.

3. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA LOCAÇÃO

3.1. A estratégia de contratação dar-se-á por inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V, do art. 74 da Lei 14.133/2021: “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”.

3.2. O imóvel localizado na Avenida Ângelo Piva, nº 381, Centro, nesta cidade de Brotas-SP, configura o único disponível na cidade que atende as necessidades e exigências da Secretaria Municipal de Saúde. Desta forma, a locação de referido imóvel torna-se imprescindível para que se possa dar continuidade ao atendimento público e o desenvolvimento de suas atividades administrativas.

3.3. É oportuno destacar que o imóvel supracitado atende os itens de:

segurança; operacionalidade; habitualidade; saúde dos funcionários e usuários, trazendo conforto térmico, de iluminação; funcionalidade e acessibilidade; sustentabilidade; durabilidade, dentre outros parâmetros de desempenho definidos na ABNT NBR.

3.4. Outro aspecto importante a ser considerado para sua contratação é a realização de avaliação do imóvel pela Comissão de Avaliação da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Brotas-SP, levando em conta ampla pesquisa de mercado imobiliário da cidade, tendo sido constatada a vantajosidade da contratação do referido imóvel.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. A locação do imóvel será realizada de forma continuada com contratação realizada mediante inexigibilidade de licitação, haja vista serem as características da instalação e sua localização essencial ao desenvolvimento das atividades finalísticas. Tal premissa possui como base o Art. 74, V, §5ª, da Lei nº 14.133/21;

4.2. O imóvel a ser locado encontra-se em perfeito estado de conservação, atendendo, desta forma, a todas as características requisitadas no documento de formalização de demanda, tais quais: localização, estado de conservação, segurança, cumprimento da legislação de combate e prevenção de incêndios, atendimento as normas de acessibilidade, etc.

4.3. Não serão necessárias adaptações, neste primeiro momento, que sejam imprescindíveis à utilização do imóvel locado, sendo desta forma, o local ideal para o desenvolvimento das atividades inerentes ao órgão a ser instalado.

4.4. O prazo de duração da contratação dar-se-á inicialmente por 24 (vinte e quatro) meses, o que demonstra a vantajosidade para a Administração.

4.5. O imóvel a ser locado, conforme características especificadas, é o ideal para o atendimento às necessidades desta Administração, razão pela qual se faz necessária a contratação pretendida.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. Considerando o tamanho do Município da Estância Turística de Brotas-SP, população, mercado local, a quantidade de imóveis indisponíveis objetivando a locação pretendida, a melhor forma de contratação se dá pela negociação direta com o proprietário do imóvel. Também consideramos o local do imóvel em razão das atividades a serem desempenhadas, seu tamanho e repartição. O levantamento considerou

também os valores de mercado e as condições de contrato, como prazo de locação e reajustes.

6.DESCRICÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.1. A locação de imóvel apresenta vantagens significativas em relação à aquisição ou construção. Entre os principais benefícios estão:

- **Agilidade:** A locação permite a ocupação imediata do espaço, enquanto a construção ou aquisição pode levar meses ou anos.
- **Flexibilidade:** A locação possibilita adaptação às mudanças de demanda, com a opção de renovar ou rescindir o contrato conforme necessário.
- **Redução de Custos:** A locação elimina gastos com obras e manutenção inicial, permitindo alocar recursos para outras áreas prioritárias.

7. ESTIMATIVA DE QUANTIDADE E PREÇO

7.1. Conforme estudo realizado pela Comissão de Avaliação deste Município, em razão da contratação de locação de imóvel para abrigar o Centro de Atendimento à Criança - CAC, localizado na Avenida Ângelo Piva, nº 381, Centro, nesta cidade de Brotas-SP, considerando o estado de conservação do bem, não haverem custos de adaptações e a amortização dos investimentos, é a melhor escolha para a Administração, conforme especificação do laudo emitido pela Comissão.

7.2. A contratação leva em consideração as necessidades do órgão destinatário da contratação, visto o número de servidores e quantidade de atendimentos públicos realizados diariamente, elementos estes levados em consideração para basear o tamanho do imóvel locado, suas repartições e demais considerações inerentes à escolha da contratação desejada.

7.3. A área útil do imóvel a ser ocupado, conta com as seguintes áreas:

I – Imóvel conta com 18 (dezoito) cômodos.

7.4. A Administração Municipal estima como valor final da contratação, tendo por base as despesas inerentes ao preço de locação do imóvel, vez que não será necessária nenhuma despesa excepcional com reforma, pintura, adequação ou outra qualquer que seja.

7.5. Assim sendo, em conformidade com o Relatório - Laudo de Avaliação (0111187) expedido pelo Departamento de Engenharia da Prefeitura, estima-se como valor mensal a ser despendido com a contratação

almejada o importe entre R\$ 6.834,20 (seis mil oitocentos e trinta e quatro reais e vinte centavos) e R\$ 13.668,40 (treze mil seiscentos e sessenta e oito reais e quarenta centavos).

7.7. Destarte, considerando o levantamento realizado pela Comissão Municipal de Avaliação, a estrutura almejada pela Administração que atenda às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde, visando a mudança de endereço do Centro de Atendimento à Criança e ainda, os valores a serem despendidos, temos que a contratação almejada configura vantajosidade para o Município.

8. PARCELAMENTO DO OBJETO

8.1. Não haverá parcelamento do objeto, pois se trata de serviço continuado.

9 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INDEPENDENTES

9.1. Não se aplicam à presente contratação.

10 – PREVISÃO NO PCA

10.1. O processo em questão não está incluso no PCA neste momento, pois o PCA ainda não foi elaborado. Assim que o PCA for desenvolvido, o processo será devidamente incluído conforme apropriado.

11 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. Pretende-se com a locação, objeto desta inexigibilidade de licitação, alcançar resultados positivos em termos de economicidade, eficácia, eficiência, melhor aproveitamento dos recursos financeiros disponíveis, inclusive com respeito a impactos ambientais positivos, visando a melhoria na qualidade dos serviços prestados, buscando sempre atender as competências e finalidades dos órgãos públicos a serem alcançados pelo objeto contratado.

11.2. Desta forma, busca a contratação em estudo, prover o Centro de Atendimento à Criança, instalações físicas e infraestrutura adequada ao desenvolvimento de suas atividades, proporcionando aos servidores e colaboradores um ambiente de trabalho salubre. Do mesmo modo, busca sofisticar e qualificar o atendimento ao público, cumprindo o papel social estabelecido como responsabilidade do Poder Público.

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1 – Será de responsabilidade da CONTRATADA a destinação final ambientalmente adequada, resultado da realização dos serviços em tela, atendendo Resolução da Diretoria Colegiada - RDC nº 222, de 28 de março de 2018 e legislações/normas ambientais.

13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

13.1. Os estudos preliminares não evidenciaram inviabilidade na contratação, haja vista que os contratos de locação são celebrados pelos diversos municípios do País. Desta forma, considerando a necessidade de gerenciamento das atividades administrativas, tais como o desempenho das atividades finalísticas do órgão, necessária se faz a contratação de locação de imóvel para sediar órgãos da Saúde pública municipal.

Brotas, na data da assinatura digital.

NÁDIA BRESSAN BIRUEL
Diretor Administrativo
Secretaria Municipal de Saúde



Documento assinado eletronicamente por **Nadia Bressan Biruel**, **DIRETOR ADMINISTRATIVO**, em 21/05/2025, às 15:26, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023 e Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/campinas/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0187450** e o código CRC **5E71DC5A**.

Referência: Processo nº
3507902.405.00001589/2025-46

SEI nº 0187450