

ANEXO I

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

1.1 A centralização dos atendimentos em um espaço exclusivo configura-se como uma estratégia fundamental para a qualificação da assistência à saúde da mulher, promovendo maior efetividade, resolutividade e humanização no cuidado. Essa medida possibilita a atuação articulada da equipe multiprofissional, com estímulo à capacitação contínua, troca de saberes e fortalecimento das ações intersetoriais.

1.2 Tal organização favorece a implementação de fluxos assistenciais padronizados e de protocolos específicos, em conformidade com os preceitos estabelecidos pela **Política Nacional de Atenção Integral à Saúde da Mulher** (Portaria nº 1.459/2011) e pela **Política Nacional de Enfrentamento à Violência contra as Mulheres**, instituída pela **Lei Maria da Penha (Lei nº 11.340/2006)** e operacionalizada na saúde por meio da **Nota Técnica nº 01/2016 da Área Técnica de Saúde da Mulher – Ministério da Saúde**. encaminhamento ágil e eficaz para os serviços complementares, como assistência social, psicologia, segurança pública e apoio jurídico.

1.3 Além disso, a centralização contribui para o aprimoramento da articulação com a rede de proteção e demais serviços da atenção básica, especializada e intersetorial, garantindo maior agilidade, acolhimento qualificado e segurança nos atendimentos, especialmente nos casos de violência, abuso ou violação de direitos.

1.4 Ao assegurar ambiente físico adequado, sigilo, confidencialidade e respeito às especificidades das usuárias, essa medida reafirma o compromisso com os princípios do Sistema Único de Saúde (SUS), em especial a equidade, a integralidade e a universalidade do cuidado.

1.5. SC 2922/2025.

2 ÁREA REQUISITANTE

2.1 Secretaria Municipal de Saúde.

3. DESIGNAÇÃO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

3.1 A equipe da Divisão de Assistência à Saúde - DAS, foi designada como responsável pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar.

EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO	
Integrantes Requisitantes / Técnicos.	Valéria Cristiane Rosa e Silva Diretora do Dep. Assistência à Saúde Matrícula 24.699
Integrantes da Área de Apoio Administrativo.	Valéria Cristiane Rosa e Silva Diretora do Dep. Assistência à Saúde Matrícula 24.699 Nivia Barbosa Pereira Agente Administrativo Matrícula 6.937

4. DIRETRIZES QUE NORTEARÃO ESTE ETP

4.1 A presente contratação, que tem por objeto a **locação de imóvel para instalação do Centro de Referência à Saúde da Mulher – Pró Mulher**, está fundamentada em diretrizes legais, normativas técnicas e políticas públicas voltadas à promoção da saúde integral e à proteção dos direitos das mulheres, especialmente em situação de vulnerabilidade.

As diretrizes que norteiam este Estudo Técnico Preliminar (ETP) são:

4.1.1 Diretrizes legais e normativas aplicáveis à contratação:

- **Lei Federal nº 14.133/2021** – Nova Lei de Licitações e Contratos, que estabelece normas gerais para contratações públicas nas esferas federal, estadual e municipal.



- **Lei nº 8.245/1991** – Dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos pertinentes.
- **Decreto Estadual nº 41.043/42** – Estabelece normas para locação de imóveis pela Administração Pública estadual.
- **Decreto Municipal nº 1.789/2023** – Regulamenta a Lei Federal nº 14.133/2021 no município de Caraguatatuba.
- **Instrução Normativa SEGES/ME nº 22/2021** – Trata da obrigatoriedade e padronização da elaboração de Estudos Técnicos Preliminares (ETP) no âmbito da Administração Pública.
- **ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2** – Normas técnicas para avaliação de bens imóveis urbanos, assegurando critérios objetivos para análise da viabilidade da locação.
- **Restrições legais vigentes** – Consideração das vedações legais quanto à contratação com empresas impedidas ou inidôneas, conforme legislação vigente.
- **Lei nº 2.788 de 17 de junho de 2025** – Dispõe sobre descrição de informações sobre locações de imóveis através da fixação de placa ou painel.

4.2. Diretrizes técnicas e de políticas públicas de saúde:

4.2.1 Política Nacional de Atenção Integral à Saúde da Mulher (Portaria nº 1.459/2011) – Prevê a organização da rede de atenção com foco na integralidade, equidade e humanização do cuidado à saúde da mulher.

4.2.2 Lei nº 11.340/2006 – Lei Maria da Penha – Estabelece diretrizes para o enfrentamento da violência contra as mulheres, reforçando a importância da rede intersetorial de acolhimento.

4.2.3 Nota Técnica nº 01/2016 – Saúde da Mulher / Ministério da Saúde – Define parâmetros para estruturação física e organizacional dos serviços especializados no atendimento às mulheres em situação de violência.

4.2.4 Pacto Nacional pelo Enfrentamento à Violência contra as Mulheres (2007) – Documento orientador da atuação articulada entre entes federativos na proteção e promoção dos direitos das mulheres.

4.3 Essas diretrizes garantem que a contratação proposta atenda tanto aos requisitos legais de regularidade da locação quanto à finalidade pública do serviço, assegurando estrutura física adequada, acessibilidade, privacidade e condições técnicas para a implantação de um serviço de referência, em conformidade com os princípios do SUS e os marcos legais de proteção à mulher.

4.4 Não há catálogo eletrônico para o serviço a ser contratado.

5. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE, JUSTIFICATIVA, OBJETIVO E RESULTADOS PRETENDIDOS.

5.1 A presente contratação tem por objeto a **locação de imóvel urbano não residencial** para a **implantação do Centro de Referência à Saúde da Mulher – Pró Mulher**, vinculado à Secretaria Municipal de Saúde, visando garantir um espaço físico exclusivo, adequado e acessível para o atendimento integral à saúde da mulher, com ênfase nos casos de violência, vulnerabilidade social e violação de direitos.

5.2 A atual configuração da rede municipal de saúde não dispõe de um espaço próprio com estrutura adequada para comportar, de forma integrada e especializada, os serviços multidisciplinares voltados à atenção à mulher, sobretudo nas situações que exigem escuta qualificada, privacidade, acolhimento humanizado e articulação com a rede de proteção social.

5.3 Dessa forma, a locação de um imóvel específico se faz necessária para viabilizar a implantação e funcionamento do serviço, respeitando os critérios de localização estratégica, acessibilidade, adequação física e viabilidade técnica conforme as exigências legais, normativas técnicas e diretrizes da Política Nacional de Atenção Integral à Saúde da Mulher.

5.4 Justificativas

A justificativa para a locação do imóvel está ancorada em múltiplos aspectos técnicos, legais e sociais:

1. Técnica e assistencial: A centralização do atendimento em um único espaço favorece a organização dos serviços, a atuação integrada da equipe multiprofissional (formada por profissionais das áreas médica, psicológica,

social e de enfermagem), bem como a padronização de fluxos e protocolos de cuidado. Isso proporciona maior resolutividade, qualificação da escuta e fortalecimento das ações de acolhimento.

2. Legal e normativa: A proposta está respaldada por diretrizes nacionais como a **Política Nacional de Atenção Integral à Saúde da Mulher (Portaria nº 1.459/2011)**, a **Lei nº 11.340/2006 (Lei Maria da Penha)** e a **Nota Técnica nº 01/2016** do Ministério da Saúde, que recomendam a existência de espaços exclusivos e seguros para o atendimento das mulheres, especialmente aquelas em situação de violência.

3. Infraestrutura existente inadequada: As unidades básicas de saúde e demais pontos da rede assistencial não oferecem, atualmente, ambiente físico que assegure os requisitos de sigilo, acolhimento e cuidado especializado exigidos para os atendimentos do público-alvo do Pró Mulher.

4. Agilidade na implantação: A locação permite viabilizar a implantação do serviço de forma mais célere do que a construção ou reforma de imóvel público, o que é fundamental diante da urgência social da demanda e dos compromissos pactuados com as políticas públicas nacionais.

5. Garantia do direito à saúde e à proteção: A proposta busca assegurar o cumprimento dos princípios constitucionais do SUS – universalidade, integralidade, equidade – e garantir às mulheres o acesso a um serviço que respeite sua dignidade, direitos e especificidades.

5.5 Objetivos

5.5.1 Objetivo Geral: Implantar o Centro de Referência à Saúde da Mulher – Pró Mulher em imóvel locado, dotado de infraestrutura adequada e estratégica, a fim de ofertar atendimento qualificado, humanizado e integrado às mulheres do município, com foco especial em situações de violência e vulnerabilidade.

5.5.2 Objetivos Específicos:

1. Disponibilizar espaço físico exclusivo, acessível e devidamente estruturado para atendimento especializado à mulher;
2. Garantir condições para o funcionamento de equipe multiprofissional de forma integrada e articulada;

3. Fortalecer a rede de enfrentamento à violência contra as mulheres no âmbito municipal;
4. Promover a escuta qualificada, o acolhimento seguro e a proteção das usuárias;
5. Ampliar o acesso das mulheres aos serviços de saúde, orientação jurídica, psicossocial e encaminhamentos intersetoriais.

6.6 Resultados Pretendidos:

- **Implantação física e operacional do Centro Pró Mulher**, com funcionamento em imóvel adequado e bem localizado;
- **Melhoria da qualidade do atendimento** prestado às mulheres em situação de violência, vulnerabilidade ou em demanda por cuidado integral;
- **Redução do tempo de resposta e encaminhamentos** nos casos de violência, através da centralização e integração dos serviços;
- **Aumento da resolutividade e efetividade das ações** de saúde e proteção voltadas ao público feminino;
- **Maior articulação com a rede de proteção social, segurança pública, assistência social e sistema de justiça**, promovendo a integralidade do cuidado;
- **Fortalecimento das políticas públicas municipais voltadas à saúde da mulher**, com monitoramento e avaliação contínuos dos indicadores de impacto e qualidade.

7 PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO

7.1 O objeto está previsto no plano anual de contratação, <https://www.caraguatatuba.sp.gov.br/pmc/2023/06/plano-de-contratacoes-anual/>.

8 DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

8.1 A contratação objeto deste Estudo deverão abranger os seguintes requisitos:

✉ saude@caraguatatuba.sp.gov.br

📘 @prefeituradecaraguatatuba

📷 @caraguatatuba_oficial

(12) **3886-4400**

8.2 São critérios de aceitabilidade as características e requisitos indispensáveis que deve dispor a locação a contratar como: acessibilidade, sustentabilidade, espaço físico suficiente para atender a demanda da entidade com no mínimo:

- Rampa de acesso (acessibilidade)
- 1 (uma) cozinha
- 7 (sete) sala convencional
- 1 (uma) sala para preparo de material limpo e sujo
- 1 (uma) para realização de grupos
- 1 (uma) sala de espera / pós consulta

8.3 Disponibilidade para visita técnica com vias de proporcionar a instrução processual.

8.4 O imóvel deverá estar livre, e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação.

8.5 Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento.

8.6 Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo), em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio

8.7 Ausência de trincas ou fissuras que possam comprometer a segurança da estrutura.

8.8 Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras.

8.9 Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel.

8.10 Deverá os sistemas elétricos, hidráulicos e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais.

8.11 Teto, piso e paredes com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras.

8.12 O imóvel deve estar de acordo com todas as normas legais de acessibilidade principalmente a Lei nº 10.098/2000 que estabelece normas

gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade e a NBR 9050 da ABNT que detalha os requisitos de acessibilidade em edificações e inclui informações sobre rampas, escadas, corredores, banheiros, elevadores, etc.

8.13 O imóvel deve estar localizado em área acessível e segura conforme as leis de acessibilidade.

8.14 Deve ter fácil acesso a transporte público e serviços básicos.

8.15 O perímetro deve ter acessibilidade para pedestres e veículos e iluminação adequada.

8.16 Natureza jurídica: Como partes identificadas com razão social/nome, endereço completo e representante legal. Objeto do contrato claramente descrito como Locação de imóvel mão residencial, cláusulas em conformidade com as Leis 14.133/2021 e 8.245/91, o Decreto 1789/2023 e a Lei Municipal 2.788 de 17 de junho de 2025, sobre a responsabilidade de a locadora instalar a placa de identificação do imóvel locado e Instrução Normativa SEGES/ME/22 que dispões sobre elaboração do Estudo Técnico Preliminar e garantias locatícias e condições de sua devolução.

8.17 Natureza Fiscal: certidões negativas ou de regularidades com a Receita Federal, Prefeitura, Estado e órgãos competentes e identificação fiscal correta. Incluir no contrato o cumprimento ao Decreto Municipal 1.862 de 01 de setembro de 2023, a Administração Pública Municipal fará a retenção do imposto de renda sobre o pagamento a ser realizado ao prestador de serviço ou fornecedor de bens, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.234 de 11 de janeiro de 2012 e alterações promovidas pela Instrução Normativa RFB nº 2.145 de 26 de junho de 2023.

8.18 Natureza Trabalhista: Não há trabalhadores vinculados à Contratante,

8.19 Natureza Social: Acessibilidade e inclusão, pois o imóvel deve estar de acordo com todas as normas legais de acessibilidade principalmente a Lei nº 10.098/2000 que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade e a NBR 9050 da ABNT que detalha os requisitos de

acessibilidade em edificações e inclui informações sobre rampas, escadas, corredores, banheiros, elevadores, etc. Não haverá impactos negativos para a sociedade, pois a Locação está situada na região central da cidade, de fácil acesso para munícipes e servidores.

9 ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES E DO VALOR PARA CONTRATAÇÃO

9.2 O Objeto trata de bem ou serviço comum de locação de 01 (um) imóvel de uso não residencial, no valor mensal de R\$ 11.000,00 (onze mil reais) e o caráter da contratação deverá ser continuado, sendo assim os usuários terão como referência o endereço do Centro de Referência à Saúde da Mulher – Pró Mulher para atendimento.

9.3 O contrato deverá ter o período máximo que a Lei permite, visando a continuidade dos atendimentos de forma centralizada aos servidores municipais e munícipes que necessitam dos atendimentos oferecidos pelo Departamento supramencionado.

9.4 É de responsabilidade de a Locatária quitar o Imposto Predial e Territorial Urbano, que incidir sobre o imóvel, durante o período em que estiver na sua ocupação, assim como as despesas de água, esgoto, energia, imediatamente a partir da assinatura do contrato, isentando o Locador de tais despesas e encargo.

10 LEVANTAMENTO DE MERCADO

10.1 Diante da necessidade de viabilizar a implantação da sede física para o Centro de Referência à Saúde da Mulher – Pró Mulher, foi realizado um levantamento de mercado com o intuito de prospectar e analisar as soluções disponíveis, avaliando-se as alternativas sob os critérios de vantajosidade, economicidade e eficiência para a Administração Pública, conforme as justificativas a seguir.

10.2 Aquisição de Imóvel Próprio: A primeira alternativa analisada,

consistente na aquisição de um imóvel não residencial, demonstrou-se inviável sob os prismas orçamentário, legal e operacional. A concretização de tal opção demandaria não apenas o dispêndio de recursos para a compra do bem, mas também ônus subsequentes com reformas, manutenção e encargos patrimoniais permanentes. Do ponto de vista orçamentário, a aquisição se mostra inexecutável, uma vez que inexiste dotação específica para esta finalidade no Plano Plurianual (PPA) e na Lei Orçamentária Anual (LOA) vigentes.

10.3 No aspecto legal, a alternativa esbarra em vedações normativas expressas, notadamente na Portaria MS/SEAS nº 246/2005 (IGD), que veda a utilização de recursos vinculados para a aquisição de bens imóveis. Por fim, a prospecção de mercado não identificou qualquer imóvel disponível que reunisse, de forma satisfatória, os requisitos indispensáveis de localização, área útil e layout funcional para o serviço. Desta forma, conclui-se que a aquisição de imóvel comprometeria recursos essenciais e retardaria a implantação imediata do serviço, sendo, portanto, uma solução rechaçada.

10.4 Continuidade do uso do imóvel atual: O atual prédio em que se encontra o Centro de Referência à Saúde da Mulher – Pró Mulher está em uso o Centro de Especialidades Médicas - CEM, sendo assim, o local atualmente destinado ao atendimento das mulheres vítimas de violência mostra-se insuficiente, uma vez que não oferece a privacidade necessária. O espaço não dispõe de salas apropriadas para esse tipo de acolhimento. Ressalta-se, ainda, que além do compromisso assumido pelas políticas públicas de saúde da mulher, trata-se de uma prioridade desta gestão, que busca assegurar um atendimento mais qualificado e digno, tornando-se inviável continuar com o Pró-Mulher no local atual.

10.4 Locação de Imóvel: A singularidade e a vantajosidade são as razões da escolha como a locação de um novo imóvel, as quais se apresentam como a opção mais adequada à situação atual do Centro de Referência à Saúde

da Mulher – Pró Mulher, pois atende de forma específica às necessidades operacionais, sem depender de adaptações estruturais extensas. As características destacadas – localização estratégica e fácil acesso, espaços para recepção, escuta qualificada e atendimento multiprofissional, infraestrutura técnica para arquivos e equipamentos, acessibilidade plena e condições de segurança - conferem singularidade ao imóvel escolhido, que passa a suportar diretamente as atividades do Pró-Mulher.

10.5 A locação do imóvel destinado ao funcionamento do Departamento em comento será realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Saúde, não havendo credenciamento pelo processo administrativo de chamamento público para prospectar o mercado de imóveis, com as especificações e características selecionadas pela Secretaria, tendo em vista a necessidade de locação de imóvel com urgência para acomodar os servidores e realizar os atendimentos aos munícipes.

10.6 Destaca-se que fica prejudicada qualquer possibilidade de flexibilizar as exigências para a locação pretendida, haja vista que os requisitos apontados são mínimos diante da necessidade do Centro de Referência à Saúde da Mulher – Pró Mulher. Embora o Memorando 285/2025 do Patrimônio Imobiliário aponte três imóveis na tentativa de atender o solicitado, nenhum deles possui condições de atendimento das necessidades atuais do Pró-Mulher, conforme demonstrado nos item 8 deste documento.

10.7 Em conformidade ao art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II – certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III – justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

10.8 Justifica-se a escolha do prédio apresentado devido às suas características quanto a área construída, disposição das salas, acessibilidade, layout, localização, segurança apresentando-se como melhor oportunidade encontrada para atendimento das exigências da Secretaria de Saúde e o Pró-Mulher.

10.9 Utilização de imóveis próprios: Considerando os imóveis relacionados pelo Patrimônio Imobiliário, justificamos inviável a utilização deles, pois:

- a. Praça do Centro (antigo Acessa SP e Salão de Exposição):** Espaço amplo, porém sem divisórias e estrutura inadequada para setor de saúde;
- b. Prédio desapropriado (antigo Modulinho):** Edificação com comprometimentos estruturais e sem condições seguras de uso;
- c. SUCEN – Avenida Minas Gerais, 50:** Prédio com destinação institucional restrita e layout incompatível

11 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

11.1 Trata-se de processo licitatório para locação de imóvel não residencial, em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de contratação. Isso porque, uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição do imóvel.

11.2 Conforme explanado no item 10.5, a locação de um novo imóvel mostra-se como a melhor e mais adequada solução, pois possui o número ideal de salas, espaço destinado arquivos, localização de fácil acesso, acessibilidade, entre outros fatores que darão aos servidores públicos e munícipes que diariamente acessam nossos serviços, mais conforto e condições para melhor atendê-los. Insta salientar que a escolha pela inexigibilidade se dá em razão do imóvel encontrado possuir as características necessárias para o uso do Pró-Mulher, bem como a razão de estar em bom estado de conservação, não apresentar problemas estruturais aparentes e demais aspectos já listados no presente documento.

12 JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

12.1. Não aplicável em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

13 PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

13.1 As providências para adequação do ambiente a ser locado será a implantação e instalação do sistema e equipamentos de informática com a conexão à internet e afins, instalação de aparelhos de ar condicionado e sistema de telefonia.

14 CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

14.1 Não há necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes para execução do objeto deste pedido;

15 POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

15.1 Não foi verificada a possibilidade de impactos ambientais decorrente da contratação, haja vista tratar-se de prédio urbano já consolidado em sua construção.

16 POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

16.1 Restou demonstrado à importância da avaliação e a ponderação da qualidade singular da aquisição opinou pela inexigibilidade de licitação devido à inviabilidade de concorrência.

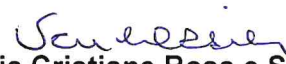
16.2 Certificamos, para devidos fins, que a Secretaria Municipal de Saúde, é responsável pela elaboração do presente documento.

16.3 Após a análise dos dados e informações coletadas, do histórico do órgão, do tipo de solução escolhida (Contrato), pelos motivos explicitados, é possível afirmar que a contratação que se pretende É VIÁVEL e adequada para o Órgão.

Caraguatatuba, data da ultima assinatura eletrônica.



Nivia Barbosa Pereira
Agente Administrativo
Matrícula 6.937



Valéria Cristiane Rosa e Silva
Diretora do Dep. Assist. à Saúde
Matrícula 24.699



Raphael Ghetti Bauermann Oliveira
Secretário Municipal de Saúde

ANEXO "A"

1.1 Os valores obtidos através da pesquisa de mercado junto às empresas do ramo de atuação do objeto deste estudo.

1.2 Conforme item 11.1, faz-se necessário que a compra seja realizada por lote.



Item	Qtd	Uni	Descrição	Valor Mensal	Valor Anual
01	12	Serv	LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	R\$ 11.000,00	R\$ 132.000,00
			Locação de 01 (um) imóvel não residencial, pelo período de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por igual período, conforme interesse da administração pública e necessidade do serviço.		
			O imóvel deverá conter, no mínimo, os seguintes ambientes:		
			Rampa de acesso (acessibilidade);		
			01 (uma) cozinha;		
			07 (sete) salas convencionais;		
			01 (uma) recepção;		
			01 (uma) área para preparo de material limpo e sujo;		
			01 (uma) sala para realização de grupos;		
			01 (uma) sala de espera/pós-consulta.		
				Total	R\$ 132.000,00

R.