

PREFEITURA MUNICIPAL DE CRUZEIRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Av. Minas Gerais, 500 – II Retiro da Mantiqueira – Cruzeiro/SP – Cep: 12.712-010

ANEXO II **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)**

1 – INFORMAÇÕES BÁSICAS

SECRETARIA REQUISITANTE: Secretaria Municipal de Saúde.

EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO:

Requisição de compra:	Grazielli Teixeira da Rocha Santos
Solicitação de compra:	Cassiano Emanuel Gussen Faria
Cotação:	João Vitor dos Santos Machado
Elaboração do ETP:	Sarah Calais de Oliveira Caiana
Justificativa e acompanhamento:	Ana Inês Costa da Silva

2 – DIRETRIZES NORTEADORAS

Trata-se da locação de imóvel para funcionamento de Estratégia de Saúde da Família no bairro Vila Brasil em Cruzeiro/SP.

A contratação deverá respeitar as disposições das seguintes legislações:

Considerando o que dispõe a Constituição Federal de 1988, em seu artigo 196: *“A saúde é direito de todos e dever do Estado, garantido mediante políticas sociais e econômicas que visem à redução do risco de doença e de outros agravos e ao acesso universal e igualitário às ações e serviços para sua promoção, proteção e recuperação”*.

O artigo 37 da Constituição Federal e seus incisos: *“A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência”*.

A Lei Federal nº 14.133/2021, e suas alterações, que regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, a qual institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências.

Lei 8.080, de 19 de setembro de 1990, instituiu o Sistema Único de Saúde, garantindo que a saúde é direito de todos e dever do Estado, devendo garantir o acesso universal e igualitário às ações e serviços para sua promoção, proteção e recuperação da saúde.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRUZEIRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Av. Minas Gerais, 500 – II Retiro da Mantiqueira – Cruzeiro/SP – Cep: 12.712-010

E a Resolução RDC nº 50/2002 da ANVISA dispõe sobre o regulamento técnico para planejamento, programação, elaboração e avaliação de projetos físicos de estabelecimentos assistenciais de saúde.

Por fim, deve-se observar os princípios da legalidade, economicidade e transparência, conforme estabelecido pela legislação vigente, para assegurar a correta aplicação dos recursos públicos na locação de imóvel.

A diretriz norteadora para a locação do imóvel é garantir a prestação ininterrupta e com qualidade dos serviços de saúde realizados na ESF – Vila Brasil, durante o período de reforma do atual imóvel, o que justifica a locação de um imóvel temporário para possibilitar a continuidade de suas atividades.

3 – DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

3.1. DESCRIÇÃO DO PROBLEMA A SER RESOLVIDO OU DA NECESSIDADE APRESENTADA, conforme artigo 18, § 1º, I, da Lei nº 14.133/2021:

A Estratégia Saúde da Família da Vila Brasil é uma ESF fundamental para que a população do bairro tenha melhor acesso a serviços básicos de saúde.

O imóvel onde está situada a ESF- Vila Brasil atualmente passará por uma reforma completa, visando melhorias na infraestrutura, adequação às normas sanitárias e de acessibilidade, além da ampliação da capacidade de atendimento. Por esse motivo, durante o período de reforma, será necessário garantir a continuidade dos serviços de saúde sem interrupção, o que justifica a locação de um imóvel no mesmo bairro.

A locação temporária é essencial para assegurar que a população do bairro Vila Brasil continue recebendo atendimento médico, preventivo e curativo, durante todo o período de reforma do imóvel original, pois, interrupções nos serviços poderão resultar em graves prejuízos à saúde pública, agravamento de doenças e sobrecarga de outras unidades de saúde da cidade de Cruzeiro/SP.

Ao garantir um local adequado e devidamente equipado para a continuidade dos serviços de saúde, a Administração Pública preserva a qualidade do atendimento oferecido à população, evitando a descontinuidade no acompanhamento de tratamentos e na realização de consultas preventivas e curativas.

A locação do imóvel será realizada de acordo com as normas técnicas e regulamentações aplicáveis, garantindo um ambiente seguro e apropriado para pacientes e profissionais de saúde.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRUZEIRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Av. Minas Gerais, 500 – II Retiro da Mantiqueira – Cruzeiro/SP – Cep: 12.712-010

Já a reforma do imóvel onde está instalada a ESF – Vila Brasil atualmente, permitirá que a ESF esteja em conformidade com as normas mais recentes de infraestrutura e acessibilidade, resultando em melhorias a longo prazo.

3.2. ALINHAMENTO DA CONTRATAÇÃO COM O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO, conforme artigo 18, § 1º, II, da Lei nº 14.133/2021:

No presente ano, não houve a elaboração do Plano de Contratações Anual (PCA), o que justifica a ausência da previsão de locação de imóvel para abrigar a Estratégia Saúde da Família do bairro Vila Brasil no ano de 2025.

3.3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO, conforme artigo 18, § 1º, III, da Lei nº 14.133/2021:

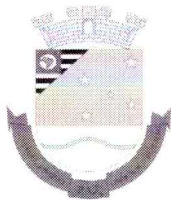
Para garantir a continuidade dos serviços de saúde da ESF da Vila Brasil durante a reforma da unidade atual, a locação do imóvel temporário deve atender aos seguintes requisitos técnicos:

- **Localização:** O imóvel deve estar situado na região do bairro Vila Brasil ou em um local de fácil acesso para a população atendida, visando minimizar o impacto no deslocamento dos pacientes e garantindo a continuidade dos atendimentos;
- O imóvel deverá ter área suficiente para acomodar os pacientes de forma confortável e segura, para a atender às atividades laborais da administração, médicos e enfermeiros da ESF, além de área para recepção, arquivo e sala de reuniões;
- O imóvel deve estar em conformidade com as normas de segurança contra incêndio, incluindo saídas de emergência e extintores de incêndio, sendo de responsabilidade da Locadora providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- O valor da locação deve ser compatível com o mercado imobiliário local, garantindo economicidade na contratação.

4 – PREVISÃO DO QUANTITATIVO

4.1. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA CONTRATAÇÃO, conforme artigo 18, § 1º, IV, da Lei nº 14.133/2021:

Para a estimativa das quantidades a serem contratadas, consideramos uma provável utilização do imóvel durante o período de reforma do atual imóvel em que está instalada a



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRUZEIRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Av. Minas Gerais, 500 – Il Retiro da Mantiqueira – Cruzeiro/SP – Cep: 12.712-010

ESF – Vila Brasil, como a reforma está prevista para durar 12 meses, período em que a ESF precisa operar integralmente em um imóvel temporário, o prazo estimado de locação do imóvel é de 12 meses, podendo ser prorrogado conforme necessário.

5 – PROSPECÇÃO DE SOLUÇÕES

5.1. LEVANTAMENTO DE MERCADO, conforme artigo 18, § 1º, V, da Lei nº 14.133/2021:

Perante a necessidade do objeto deste estudo, foi realizado um levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam a critérios mais vantajosos para a Administração Pública sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Assim, foram realizadas pesquisas nas mediações do bairro Vila Brasil da cidade de Cruzeiro/SP, região que pretende-se locar um imóvel para atender à necessidade, tal pesquisa de mercado foi realizada pelo setor de Compras da Secretaria Municipal de Saúde.

Observou-se que, em matéria de solução para o caso em questão, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para a execução deste serviço, são eles:

- **AQUISIÇÃO:** No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos decorrentes, construção, reforma e manutenção, essa solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento, nesse caso o imóvel encontrado está de acordo com as condições pretendidas por essa Administração.
- **LOCAÇÃO:** De acordo com o modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, uma vez que não haja local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

Além disso, como já citado em outro tópico, a locação do imóvel se dará pelo prazo de 12 meses, período considerado adequado para a realização e término das obras no imóvel em que a ESF - Vila Brasil está instalada atualmente, apenas se necessário, tal período será prorrogado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRUZEIRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Av. Minas Gerais, 500 – II Retiro da Mantiqueira – Cruzeiro/SP – Cep: 12.712-010

imóvel em que a ESF - Vila Brasil está instalada atualmente, apenas se necessário, tal período será prorrogado.

5.2. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO, conforme artigo 18, § 1º, VI, da Lei nº 14.133/2021:

A estimativa do valor da locação do imóvel no bairro Vila Brasil é de aproximadamente R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), sendo R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) por mês.

Esta estimativa foi obtida através de consulta à imobiliária responsável pelo imóvel que a Administração Pública Municipal pretende locar.

6 – DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

6.1. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, conforme artigo 18, § 1º, VII, da Lei nº 14.133/2021:

A solução escolhida para suprir à necessidade garantir a continuidade dos serviços de saúde sem interrupções durante a reforma do imóvel em que está instalada a ESF da Vila Brasil, foi a locação de outro imóvel na mesma região através de inexigibilidade de licitação, para que os munícipes atendidos não sejam prejudicados.

Ao garantir um local adequado e devidamente equipado para a continuidade dos serviços de saúde, a Administração Pública preserva a qualidade do atendimento oferecido à população, evitando a descontinuidade no acompanhamento de tratamentos e na realização de consultas preventivas e curativas.

A locação do imóvel será realizada de acordo com as normas técnicas e regulamentações aplicáveis, garantindo um ambiente seguro e apropriado para pacientes e profissionais de saúde. A reforma da unidade atual, por sua vez, permitirá que a ESF da Vila Brasil esteja em conformidade com as normas mais recentes de infraestrutura e acessibilidade, resultando em melhorias a longo prazo.

A locação temporária, em comparação com outras alternativas, como a construção de uma nova unidade provisória, é uma solução mais eficiente e econômica, pois, permite a alocação racional dos recursos públicos, garantindo que os investimentos sejam direcionados tanto para a reforma quanto para a continuidade dos serviços.

A locação de um imóvel temporário para a Estratégia de Saúde da Família da Vila Brasil é uma medida necessária e justificada pela necessidade de continuidade dos serviços



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRUZEIRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Av. Minas Gerais, 500 – II Retiro da Mantiqueira – Cruzeiro/SP – Cep: 12.712-010

A locação do imóvel será feita através de inexigibilidade de licitação, conforme estabelece o artigo 74, inciso V da Lei 14.133/21:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Portanto, após pesquisas por imóveis na região da Vila Brasil, identificou-se o imóvel situado na Rua Eurico de Azevedo Quintanilha, n.º 51, bairro Vila Brasil o qual atende às necessidades para abrigar a ESF temporariamente.

Assim sendo, a locação de um imóvel já existente permite uma implementação rápida e eficaz da solução, minimizando o tempo necessário para a adaptação e adequação do espaço às necessidades da ESF, além disso, comparado a outras alternativas, como a construção de uma unidade provisória, a locação de um imóvel temporário é uma opção mais econômica e eficiente, permitindo a otimização dos recursos públicos.

A possibilidade de prorrogação do contrato de locação conforme necessário oferece flexibilidade para ajustar o período de utilização do imóvel temporário de acordo com o andamento da reforma da unidade de saúde principal.

A solução escolhida de locação de um imóvel temporário para a Estratégia de Saúde da Família da Vila Crispim é a mais adequada para garantir a continuidade dos serviços de saúde de forma eficiente, econômica e em conformidade com as normas técnicas e regulamentações aplicáveis.

6.2. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO, conforme artigo 18, § 1º, VIII, da Lei nº 14.133/2021:

A Lei nº 14.133/2021, estabelece em seu artigo 40, inciso V, alínea "b", como em de seus princípios, o do parcelamento, *"quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso"*.

O fracionamento em itens é a regra das contratações públicas sempre que assim for tecnicamente viável, a fim de se aumentar a competitividade entre os participantes.

Entretanto, verifica-se que o processo de contratação para a locação do imóvel temporário destinado a Estratégia Saúde da Família da Vila Brasil não pode ser dividido em lotes devido à natureza única e integrada dos serviços a serem prestados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRUZEIRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Av. Minas Gerais, 500 – II Retiro da Mantiqueira – Cruzeiro/SP – Cep: 12.712-010

6.3. RESULTADOS PRETENDIDOS, conforme artigo 18, § 1º, IX, da Lei nº 14.133/2021:

Os resultados pretendidos com a locação do imóvel na Vila Brasil são:

6.3.1. Assegurar que todos os serviços de saúde, como consultas médicas, atendimentos de enfermagem, vacinação, acompanhamento pré-natal e outros procedimentos essenciais, sejam prestados de forma ininterrupta à população da Vila Brasil;

6.3.2. Garantir que o imóvel temporário atenda a todas as normas técnicas e regulamentações vigentes para a prestação de serviços de saúde, sendo um ambiente seguro e adequado para pacientes e profissionais de saúde;

6.3.3. Promover uma gestão eficiente dos recursos públicos ao utilizar um imóvel temporário que atenda plenamente às necessidades da ESF, evitando interrupções nos serviços e minimizando custos adicionais que poderiam surgir com soluções alternativas;

6.3.4. Contribuir para a satisfação e o bem-estar dos usuários dos serviços de saúde da Vila Brasil, proporcionando um ambiente acolhedor e funcional para o atendimento de suas necessidades de saúde;

6.3.5. Assegurar que todo o processo de contratação seja conduzido conforme os princípios da legalidade, economicidade, transparência e eficiência, conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021;

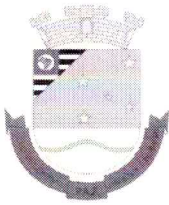
6.3.6. Alcançar a continuidade dos serviços de saúde de forma eficiente e segura, garantindo o pleno atendimento às necessidades da população da Vila Brasil durante o período de reforma do imóvel em que a ESF está instalada atualmente.

6.4. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS, conforme artigo 18, § 1º, X, da Lei nº 14.133/2021:

Não há providências adicionais para serem adotadas neste momento, pois o Estudo Técnico Preliminar (ETP) já abrangeu todas as etapas necessárias para a locação do imóvel no bairro Vila Brasil com o intuito de abrigar temporariamente a Estratégia Saúde da Família do bairro.

6.5. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES, conforme artigo 18, § 1º, XI, da Lei nº 14.133/2021:

Não há necessidade de aquisições correlatas e/ou interdependentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRUZEIRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Av. Minas Gerais, 500 – II Retiro da Mantiqueira – Cruzeiro/SP – Cep: 12.712-010

6.6 POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS, conforme artigo 18, § 1º, XII, da Lei nº 14.133/2021:

Dada à natureza do objeto do presente Estudo Técnico Preliminar, não se verifica impactos ambientais relevantes.

7 – CONCLUSÃO

7.1. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO, conforme artigo 18, § 1º, XIII, da Lei nº 14.133/2021:

Após análise detalhada dos elementos colhidos e analisados durante este Estudo Técnico Preliminar (ETP), a equipe de planejamento concluiu que a locação de um imóvel durante o período de reforma do local em que a ESF - Vila Brasil está instalada, através de inexigibilidade de licitação, é viável.

Essa conclusão é fundamentada nos seguintes pontos:

- O imóvel temporário selecionado atende plenamente às necessidades operacionais da ESF durante o período de reforma, assegurando a continuidade dos serviços de saúde à população da Vila Brasil;
- A contratação está em conformidade com as normas técnicas e regulamentações vigentes para a prestação de serviços de saúde, garantindo um ambiente seguro e adequado para pacientes e profissionais;
- A escolha da locação de um imóvel temporário representa uma opção econômica e eficiente em comparação a outras alternativas, como a construção de uma unidade provisória, proporcionando uma gestão otimizada dos recursos públicos.
- Todo o processo de elaboração deste ETP foi conduzido de acordo com os princípios da transparência, legalidade e eficiência, garantindo a integridade e a lisura do procedimento de contratação;
- A inexigibilidade de licitação está em conformidade com Lei Federal nº 14.133/2021, e pela Lei 8.080/1990, que garantem o acesso universal e igualitário às ações e serviços de saúde.

Portanto, com base na análise realizada e nos elementos apresentados neste ETP, a equipe de planejamento considera que a contratação para a locação do imóvel temporário é



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRUZEIRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Av. Minas Gerais, 500 – II Retiro da Mantiqueira – Cruzeiro/SP – Cep: 12.712-010

viável e está em condições de ser encaminhada para as próximas etapas do processo de contratação pública

8 – CLASSIFICAÇÃO QUANTO AO SIGILO DA INFORMAÇÃO

Não há necessidade de sigilo da informação.

Cruzeiro, 10 de março de 2025.

Grazielli Teixeira da Rocha Santos
Coordenadora da Estratégia Saúde da Família

Cassiano Emanuel Gussen Faria
Setor de Compras – Saúde

João Vitor dos Santos Machado
Setor de Compras – Saúde

Sarah Calais de Oliveira Caiana
Setor de Compras – Saúde

Ana Inês Costa da Silva
Secretária Municipal de Saúde