



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

Secretaria Municipal da Saúde

Fundo Municipal de Saúde

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Objeto: Locação de imóvel para funcionamento do Centro de Fisioterapia.

1. JUSTIFICATIVA NA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por objetivo a locação de imóvel para a instalação do Centro de Fisioterapia de forma a garantir infraestrutura mínima adequada para atendimento e tratamento dos pacientes.

A necessidade se deve ao fato de que o Centro de Fisioterapia atualmente encontra-se instalado de maneira improvisada em um salão improvisado, cedido pela Secretaria Municipal de Esportes, na Arena Esportiva Paulo dos Santos, no bairro do Pedregulho, o qual não atende aos requisitos mínimos de infraestrutura, acessibilidade, privacidade e segurança sanitária, configurando situação de inadequação funcional.

A instalação do CFM em local apropriado é essencial para assegurar os princípios constitucionais da universalidade, integralidade e dignidade do atendimento no âmbito do Sistema Único de Saúde (SUS), bem como para garantir o cumprimento dos protocolos sanitários, clínicos e de biossegurança previstos na legislação vigente.

2. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO PROPOSTA

A solução proposta consiste na locação de imóvel privado com as seguintes características mínimas:

- Localização em bairro mais próximo ao Centro para maior facilidade de acesso à população de todo o município;
- Área física compatível com os serviços de fisioterapia;
- Ambientes distintos para recepção, salas de atendimento, banheiros, depósito e copa;
- Instalações elétricas e hidráulicas em bom estado;
- Condições de ventilação e iluminação adequadas;
- Acesso independente e adequado, com rampas ou elevadores para garantir a acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida;
- Viabilidade de adaptações conforme normas da ANVISA.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1 Requisitos Funcionais

- Imóvel deve comportar todos os ambientes necessários para o funcionamento de um Centro de Fisioterapia;
- Deve permitir instalação de mobiliário e equipamentos de saúde;
- Deve permitir circulação adequada de usuários, profissionais e materiais.

3.2 Requisitos Técnicos



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

Secretaria Municipal da Saúde

Fundo Municipal de Saúde

- Imóvel em boas condições estruturais (parede, piso, telhado, instalações hidráulicas e elétricas);
- Sistema de ventilação e iluminação natural/artificial suficiente;
- Acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

3.3 Requisitos de Localização

- Bairro próximo ao Centro do município de Guaratinguetá
- Acessível por transporte público;
- Vias em bom estado de conservação.

4. ESTIMATIVA DO VALOR

Dada a inexistência de imóveis similares para locação dentro dos requisitos, principalmente na localização, que inviabiliza a obtenção de 03 (três) cotações diretas com características compatíveis, opta-se por uma metodologia alternativa de estimativa, nos termos do art. 23, § 3º da Lei 14.133/2021.

A estimativa será realizada com base nos seguintes critérios técnicos:

4.1 Avaliação por Benchmarking Regional

- Consultas de valores médios de aluguel por metro quadrado (m²) praticados nos bairros próximos a região central do município de Guaratinguetá;
- Utilização de portais imobiliários, levantamento com corretores locais e dados de mercado (FIPE/ZAP ou IBGE, se disponíveis) para compor média referencial;
- Consideração de que imóveis para fins de serviço público exigem características específicas que podem justificar margem de ajuste para adequações técnicas e estruturais.

4.2 Utilização de Índices Oficiais e Avaliação Técnica

- A estimativa poderá considerar valores de referência da Caixa Econômica Federal ou INCC (Índice Nacional da Construção Civil), adaptados a metragem prevista;
- O local pretendido deverá ter, no mínimo, de 300m² de área útil, considerando a necessidade de salas, recepção, sanitários e áreas técnicas.

4.3 Justificativa da Estimativa

- O uso de benchmarking é justificado pela especificidade da demanda local e ausência de opções diretamente comparáveis.
- A estimativa será validade por parecer técnico de equipe de engenharia da Secretaria Municipal de Planejamento ou órgão competente, garantindo respaldo técnico e legal ao processo.

5. ESTIMATIVA DO IMPACTO ORÇAMENTÁRIO – FINANCEIRO



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

Secretaria Municipal da Saúde

Fundo Municipal de Saúde

A contratação terá impacto no orçamento da Secretaria Municipal da Saúde, devendo ser verificada a dotação orçamentária disponível para despesas com locação de imóveis, no exercício vigente, conforme art. 18, §1º da Lei 14.133/2021.

A despesa está prevista na Lei Orçamentária Anual (LOA) do município para o exercício de 2025, na rubrica orçamentária referente a manutenção das atividades de Média e Alta Complexidade.

6. AVALIAÇÃO DE RISCOS

Risco Identificado	Grau de Impacto	Mitigação Proposta
Imóvel não atender requisitos técnicos	Alto	Vistorias técnicas prévias detalhadas
Atraso na conclusão de adaptações	Médio	Estabelecer cronograma contratual definido
Aluguel acima da média de mercado	Alto	Ampla pesquisa de preços; negociação
Rescisão antecipada do contrato pelo locador	Médio	Incluir cláusulas contratuais protetivas

7. ALTERNATIVAS AVALIADAS

- Manter o Centro de Fisioterapia no local atual.

Avaliação inválida – A devolução do local cedido foi solicitada pela Secretaria Municipal de Esportes sob alegação de necessidade de uso.

- Construção de nova unidade própria

Avaliação inviável – Requer prazo e orçamento elevados.

8. CONCLUSÃO

Com base nas informações e avaliações técnicas apresentadas, conclui-se que a locação de imóvel no bairro Nova Guará é tecnicamente viável, economicamente justificável e juridicamente adequada, sendo a solução mais eficaz para assegurar o funcionamento pleno do Centro de Fisioterapia do Município e garantir atendimento de qualidade à população.

Recomenda-se a instauração de procedimento de inexigibilidade, conforme critérios estabelecidos no art. 74, II da Lei 14.133/2021.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá

Secretaria Municipal da Saúde

Fundo Municipal de Saúde

Responsável Técnico pela Elaboração do ETP

Celso Rodrigues Zimmermann

Secretaria Municipal de Saúde – Guaratinguetá/SP

Assinatura: Celso Zimmermann
Coordenador Administrativo
Secretaria Municipal de Saúde

Nádia Maria Magalhães Meireles
Secretária Municipal da Saúde de Guaratinguetá