ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Objeto: Locação de imóvel para funcionamento do Centro de Saúde e Melhor em Casa.

1. DESCRIÇAO DA NECESSIDADE

O Centro de Saúde e o programa Melhor em Casa operam atualmente em locais improvisados e salas cedidas, que são insuficientes para a demanda assistencial e carecem de estrutura para integração dos serviços. A transferência é impositiva e urgente devido ao período das obras no prédio oficial do Centro de Saúde, visando evitar o comprometimento do acesso universal e contínuo aos serviços do SUS. O imóvel deverá apresentar condições mínimas de estrutura e acessibilidade para atender as necessidades

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇAO

Níveis de Qualidade e Normas: O imóvel deve possuir infraestrutura compatível com atividades de saúde, incluindo fácil acesso, divisórias para consultórios e instalações sanitárias adequadas.

Independência: O acesso deve ser exclusivo, sem comunicação com residências ou outros estabelecimentos.

Prazos e Garantias: Vigência Contratual: 12 (doze) meses, prorrogáveis por períodos sucessivos até o limite de 10 (dez) anos, conforme Art. 107 da Lei nº 14.133/2021.

Cláusula Resolutiva: O contrato contará com cláusula de rescisão antecipada, sem ônus para a Administração, condicionada ao término das obras de reforma e retorno da unidade à sede própria, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Considerando a especificidade da demanda (região central e fácil acesso), o mercado local oferece imóveis comerciais de médio porte que podem ser adaptados para fins assistenciais. A contratação direta por dispensa de licitação é a solução jurídica viável para imóveis que atendam precipuamente às necessidades de instalação e localização.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na locação temporária de um imóvel com no mínimo 6 salas na região central. O projeto prevê a unificação física do Centro de Saúde e do Melhor em Casa para otimizar a logística e o fluxo de trabalho, garantindo ambientes humanizados e organizados para munícipes e profissionais.

Fica estabelecido, ainda, que o imóvel será recebido com acessibilidade mínima assegurada, instalação de pias nas salas de atendimento, conforme as exigências operacionais do serviço, as adequações serão providenciados pelo locador. O recebimento do imóvel por parte da Administração estará condicionado ao cumprimento das adequações.

5. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES E VALOR

Quantidade: Locação de 01 (um) imóvel.
Valor Mensal: Estimado em R$ 5.000,00.
Valor Total Estimado (12 meses): R$ 60.000,00.

6. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

O objeto não é passível de parcelamento por se tratar da locação de uma unidade imobiliária única e indivisível para a instalação conjunta dos serviços de saúde.

7. ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO ANUAL

A demanda está alinhada aos objetivos estratégicos da Secretaria Municipal de Saúde de garantir a continuidade da assistência básica e especializada durante reformas estruturais em prédios próprios.

8. DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

Espera-se como resultado a melhoria imediata nas condições de trabalho e ergonomia para os profissionais, aumento da capacidade resolutiva do atendimento e garantia de acesso seguro e digno para os usuários do SUS.

9. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS

Antes do início das atividades, serão necessárias vistorias técnicas para avaliação do imóvel, elaboração de laudo de avaliação de mercado, adequação visual institucional e instalação de infraestrutura de redes de dados e telefonia.

10. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação é considerada tecnicamente viável e juridicamente fundamentada no Art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/21. Quanto aos impactos ambientais, a solução é de baixo impacto, devendo o imóvel observar as normas locais de descarte de resíduos e eficiência energética.

Guaratinguetá, 07 de abril de 2026

Responsável Técnico pela Elaboração do ETP
Celso Rodrigues Zimmermann
Secretaria Municipal de Saúde – Guaratinguetá/SP
Assinatura: _____