ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Objeto: Locação de imóvel para o Novo **CENTRO DE ESPECIALIDADES ODONTOLOGICAS (CEO)**

1. JUSTIFICATIVA NA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente justificativa para o Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por objetivo formalizar a necessidade de locação de imóvel para a instalação do novo Centro de Especialidades Odontológicas (CEO) em uma região central, a fim de garantir uma infraestrutura adequada para atendimento e tratamento dos pacientes.

A necessidade desta mudança se deve ao fato de que o CEO atualmente se encontra em uma localização periférica, na região do Beira Rio, o que compromete o acesso universal e equânime dos usuários. A ausência de um equipamento com a estrutura e o número de salas necessárias configura uma situação de inadequação funcional.

A instalação do CEO em um local apropriado e central é essencial para assegurar os princípios constitucionais de universalidade, integralidade e dignidade do atendimento no âmbito do Sistema Único de Saúde (SUS). A nova estrutura permitirá o pleno cumprimento dos protocolos sanitários, clínicos e de biossegurança, além de proporcionar melhores condições de acolhimento à população e de trabalho para os profissionais.

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;
- Com linha de ônibus proxima;
- Área física compatível com os serviços;
- 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.

Rua Jacques Félix, 02 – São Gonçalo – Cep 12.502-180 – Guaratinguetá SP - Telefone: (12) 3123 2900
E-mail: adminsaude@guaratingueta.sp.gov.br

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1 Requisitos Funcionais

- Imóvel deve comportar todos os ambientes necessários para o funcionamento de um CENTRO DE ESPECIALIDADES ODONTOLOGICAS (CEO);
- Deve permitir instalação de mobiliário e equipamentos de saúde;
- Deve permitir circulação adequada de usuários, profissionais e materiais.

3.2 Requisitos Técnicos

- 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 invibializa 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.

Rua Jacques Félix, 02 – São Gonçalo – Cep 12.502-180 – Guaratinguetá SP - Telefone: (12) 3123 2900
E-mail: adminsaude@guaratingueta.sp.gov.br

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 200m² de área útil, considerando a necessidade de salas, recepção, sanitária 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

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, §1° 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

Rua Jacques Félix, 02 – São Gonçalo – Cep 12.502-180 – Guaratinguetá SP - Telefone: (12) 3123 2900
E-mail: adminsaude@guaratingueta.sp.gov.br

7. ALTERNATIVAS AVALIADAS

Manter o CENTRO DE ESPECIALIDADES ODONTOLOGICAS (CEO) no local atual.

Avaliação inválida – A estrutura limitada do local não atende aos rigorosos protocolos de biossegurança e às necessidades específicas de um centro odontológico, colocando em risco a segurança de pacientes e profissionais. A manutenção de um ambiente que compromete o acesso universal e integral ao serviço viola os princípios do SUS, expondo a gestão a contestações. Em suma, a permanência na localização atual não só impede a melhoria do atendimento, como também mantém riscos operacionais, sanitários e de acessibilidade inaceitáveis para um serviço de saúde.

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 nas proximidades da Av. Juscelino Kubitscheck de Oliveira é tecnicamente viável, economicamente justificável e juridicamente adequada, sendo a solução mais eficaz para assegurar o funcionamento pleno do Novo CEO 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.

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

Rua Jacques Félix, 02 – São Gonçalo – Cep 12.502-180 – Guaratinguetá SP - Telefone: (12) 3123 2900
E-mail: adminsaude@guaratingueta.sp.gov.br