



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Inex 13

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO:

Unidade responsável pela contratação: **SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SMS**

Objeto da contratação: O presente estudo tem como **objeto a contratação de locação de imóvel** para atender as necessidades da Secretaria de Saúde, no funcionamento do Serviço do Ambulatório Adulto.

Nº do processo: DFD 401/2025

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Secretaria Municipal de Saúde, no uso de suas atribuições legais e em conformidade com as diretrizes da Rede de Atenção Psicossocial (RAPS), vem justificar a necessidade de locação de um imóvel para sediar, de forma exclusiva, o Ambulatório Adulto.

O Ambulatório Adulto atualmente encontra-se sem local disponível para a realização adequada dos seus serviços, em razão do imóvel anteriormente utilizado ter sofrido diversos assaltos e arrombamentos. Considerando que o atendimento aos usuários não pode ser interrompido, pois atende cerca de 600 pessoas por mês e é o serviço municipal habilitado no Ministério da Saúde para atender transtornos mentais moderados, a Secretaria Municipal de Saúde tem se empenhado na busca por alternativas viáveis e próximas à área central, de modo a garantir a continuidade dos serviços sem causar transtornos à população atendida.

Dessa forma, a locação de um imóvel exclusivo para o Ambulatório se mostra imprescindível para:

Assegurar espaço físico adequado às atividades, respeitando suas necessidades;

Promover um ambiente acolhedor e terapêutico, condizente com as diretrizes da RAPS;

Melhorar a qualidade dos serviços prestados, garantindo atendimento humanizado e integral;

Adequar-se às normativas técnicas e sanitárias, evitando sobreposição de funções e ambientes;

Facilitar o acesso dos usuários e equipes técnicas, com localização em área central e de fácil acesso por transporte público, favorecendo a integração comunitária.

Considerando tais aspectos, torna-se necessária e urgente a locação de um imóvel situado em região central do município, com infraestrutura compatível para abrigar o Ambulatório Adulto e atender de forma plena e digna a população usuária, cumprindo com as diretrizes da política nacional de saúde mental.

3. DA CONTRATAÇÃO E DO PLANEJAMENTO

Trata-se de demanda imposta ao orçamento anual da Secretaria Municipal de Saúde.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

Justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021: a) 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; b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela.

Deverá possuir estrutura física compatível com as exigências para atendimento humanizado, contemplando: Pelo menos 4 dormitórios amplos, bem ventilados e iluminados naturalmente, garantindo privacidade aos atendimentos; Sala de estar/convivência ampla, destinada a atividades coletivas e de socialização; Pelo menos 2 banheiros adaptados para acessibilidade, com barras de apoio; Ambiente acolhedor e seguro; Área externa (pátio ou jardim) que possibilite atividades ao ar livre e convivência comunitária; Infraestrutura elétrica e hidráulica em perfeito funcionamento; Boa ventilação, iluminação e condições sanitárias adequadas. O imóvel deverá permitir adaptações ou adequações, caso necessárias, para atendimento das normas sanitárias, de segurança e acessibilidade, além de oferecer privacidade e tranquilidade.

Essa configuração assegura que o Ambulatório Adulto disponha de um espaço físico adequado para o acolhimento digno dos usuários, alinhado às diretrizes da RAPS e às políticas públicas de saúde mental.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do parágrafo 5º, inciso III do artigo 74 da lei 14.133/2021, uma vez atendidas as necessidades de estrutura e localização.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

ITEM	DESCRIÇÃO ITEM	UN.	QUAN.	VALOR MENSAL ESTIMADO	VALOR TOTAL ESTIMADO
1	Locação de um IMÓVEL	MESES	12	R\$10.900,00	R\$130.800,00

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Perante a necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração Pública sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando a vantagem para ela. Foi analisado na localidade onde se pretendia locar o imóvel que pudesse atender as necessidades do que se trata o objeto; considerado como sendo de fácil acesso aos usuários, tanto pela localização geográfica, quanto pela utilização que atende às finalidades precípuas da contratação pretendida; visto que a Prefeitura Municipal não possui imóvel adequado à suprir a necessidade do objeto a opção que mais se adequa é a locação de imóvel. Foi realizada a pesquisa de imóveis centrais disponíveis no mercado para aluguel, a qual

[Handwritten signature]



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

foi realizada em sites de imobiliárias locais e sites que englobam várias imobiliárias. Durante o período de busca e prospecção de imóveis, foram considerados os seguintes critérios para seleção: • Localização compatível com as atividades exercidas; • Condições de acessibilidade e segurança; • Compatibilidade de metragem com a demanda do espaço, contendo pelo menos 4 quartos grandes, pelo menos 2 banheiros, sala/estar ampla e ventilada, pátio amplo; • Valor de aluguel compatível com os limites orçamentários estabelecidos; • Estado de conservação e adequação às normas legais e técnicas. De acordo com o site Zap imóveis, existem poucos imóveis disponíveis para locação na região pretendida, como mostra, na imagem abaixo.



(<https://www.zapimoveis.com.br>)

Após aplicar os critérios exigidos, não foram encontradas outras opções que atendessem simultaneamente as pretensões. Dessa forma, a locação pretendida do imóvel localizado na rua Gonçalves Chaves, 3410, Centro, Pelotas/RS, tem sua forma justificada, visando a continuidade das atividades do Ambulatório Adulto.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO ITEM	UN.	QUAN.	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
1	Locação de IMÓVEL, situado no endereço Rua Gonçalves Chaves, 3410, Centro, Pelotas/RS, registrado no 1º Registro de Imóveis da comarca de Pelotas/RS, sob o nº de matrícula 9.863.	MESES	12	R\$10.900,00	R\$130.800,00

Estima-se para a contratação almejada o valor total (12 meses) de R\$ 130.800,00

Handwritten signatures and initials in blue ink.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A descrição da solução consistirá na locação de imóvel em razão da necessidade da Secretaria Municipal de Saúde para o funcionamento do Serviço do Ambulatório Adulto. Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque, uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel. Considerando ainda, que o Município não dispõe de imóvel público Vago com as condições necessárias para sediar o Ambulatório. As especificações dos produtos indicados neste Estudo Técnico Preliminar estão indicadas no item 4 e 5.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Na aplicação deste princípio, o § 1º do mesmo art. 47 estabelece que devam ser considerados a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens, e o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado. Em vista disto, o princípio do parcelamento não deverá ser aplicado à presente contratação, tendo em vista se tratar da contratação de locação de um imóvel.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se, com a contratação a continuidade dos serviços do Ambulatório Adulto da Rede de Atenção Psicossocial da SMS. A justificativa para a locação deste imóvel se dá por apresentar estrutura física compatível com a prestação de serviços de saúde. O espaço também dispõe de cômodos amplos e ventilados, permitindo a instalação de salas de atendimento e triagem para o devido acolhimento de pacientes, garantindo assim o atendimento humanizado e eficaz da população.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Caberá ao gestor do contrato e seus fiscais o apreço correto da execução do contrato, bem como a observância às normas vigentes do presente processo.

A fiscalização da contratação será exercida pelo(s) Servidor(es): Fernanda Teixeira Sebolt Engenheira Civil, CPF nº 012.603.010-36, matrícula nº 45634, Setor de Obras e Arquitetura, ou por outro servidor indicado pela mesma, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração Pública; c. A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

O gestor do contrato, a servidora Luciane Prado Kantorski, Matrícula 45370, CPF 547.546.070-15, Diretora do RAPS o qual atua na coordenação administrativa, atualizando o processo de

Handwritten signatures and initials.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

acompanhamento, organizando os registros e documentos da locação, tomando providências em caso de notificações, vistorias, prorrogações, reajustes e eventuais penalidades, além de garantir a interlocução entre o locador e os órgãos da Administração, assegurando a boa execução do contrato sob o ponto de vista formal e legal.

Com a locação do imóvel pretendido, localizado na Rua Gonçalves Chaves, 3410, Centro, Pelotas/RS, será necessário algumas adaptações para a instalação do Ambulatório Adulto, as quais não comprometem a estrutura do imóvel, sendo adaptações de melhorias para acessibilidade. Sendo realizado um relatório de estimativa dos serviços necessários e uma estimativa do custo destes serviços com base em levantamento de preços praticados na tabela Sinape.

Os itens necessários para a reforma, e pesquisado, foram:

- Construção de rampa com guarda corpo no acesso ao imóvel com 4m de extensão;
- Corrimão para a rampa;
- Construção de estrutura em madeira para desnível interno;
- Piso de sinalização tátil;
- Barras para banheiro adaptado de acordo com a norma de acessibilidade;
- Reparo no forro de madeira;
- Troca da descarga sanitária;
- Substituição e reparos em 4 portas internas.

De acordo com os valores, praticados na tabela sinape/rs, foi estimado um valor de R\$ 12.865,00 (Doze mil oitocentos e sessenta e cinco reais), para as adequações do imóvel, sendo esses reparos feitos pelo Setor de Obras da Secretaria de Saúde, no decorrer da locação, considerando a urgência na mudança.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não se aplica.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica, por tratar-se de contratação de atividades comuns.

14. ANÁLISE DE RISCOS

Risco: Sem a presente locação, torna-se inviável a prestação de atendimento aos serviços do Ambulatório Adulto.

7 8



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Probabilidade: Baixa. Impacto: Alta.	Situação prevista: Locação de imóvel apto a sediar o Ambulatório Adulto, para evitar que prejudique a qualidade dos atendimentos e o impacto negativo na disponibilidade dos serviços essenciais oferecidos pelo RAPS.
Ação Preventiva: Dar início ao processo para a realização da contratação; Elaboração criteriosa da documentação para o processo de locação de imóvel.	Responsável: Fernanda Teixeira Sebolt, Engenheira Civil, CPF nº 012.603.010-36, matrícula nº 45634, Setor de Obras e Arquitetura.
Ação de Contingência: Sanções administrativas.	Responsável: Luciane Prado Kantorski, Coordenadora do RAPS - Rede de Atenção Psicossocial, Matrícula 45370, CPF 547.546.070-15.

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Considerando a imperativa necessidade do objeto de contratação visando à plena conformidade com as legislações em vigor, considerando os levantamentos realizados para a locação do imóvel para tal ocupação, o imóvel citado atende todos os requisitos, no que se refere à localização, capacidade e valor, chega-se à irrefutável conclusão acerca da total viabilidade da contratação proposta.

16. EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Certificamos que somos responsáveis pela elaboração do presente instrumento e que o mesmo está em consonância com a legislação vigente.

Fernanda S. Sebolt

FISCAL

Fernanda Teixeira Sebolt

Mat: 45634

Luciane Kantorski

GESTOR

Luciane Prado Kantorski

Luciane Prado Kantorski
Rede de Atenção Psicossocial
Coordenadora
SMS Pelotas/RS