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

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO:
Unidade responsável pela contratação: **SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SMS**
Objeto da contratação: Locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento do **Serviço Municipal Próprio de Reabilitação de Pelotas**, voltado à atenção especializada em reabilitação intelectual, múltiplas deficiências e Transtorno do Espectro Autista (TEA), integrado à Rede de Atenção à Pessoa com Deficiência – RAPCD.
Nº do processo: DFD 788 /2025

2.DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE
A Secretaria Municipal de Saúde de Pelotas necessita da locação de imóvel para implantação do **Serviço Municipal Próprio de Reabilitação**, destinado ao atendimento multiprofissional especializado a pessoas com deficiência intelectual, múltiplas deficiências e Transtorno do Espectro Autista – TEA. Trata-se de serviço estratégico da Rede de Atenção à Pessoa com Deficiência – RAPCD, cuja implantação visa ampliar a oferta assistencial no município, considerando a crescente demanda por atendimentos terapêuticos especializados e a necessidade de acompanhamento longitudinal dos usuários. A implantação do serviço atende diretamente à necessidade de garantir o acesso da população aos serviços de reabilitação, em consonância com o direito fundamental à saúde previsto no artigo 196 da Constituição Federal. A escolha pela locação de imóvel decorre da inexistência de prédio público disponível em condições adequadas para funcionamento imediato do serviço. Consulta realizada junto à Secretaria competente apontou que os imóveis públicos disponíveis encontram-se em estado estrutural precário, demandando reformas estruturais significativas, adequações sanitárias e intervenções de grande porte. Tais intervenções implicam elevado investimento financeiro e prolongado prazo de execução, envolvendo elaboração de projeto técnico, processo licitatório para obras e execução das intervenções, o que inviabilizaria a implantação do serviço em prazo compatível com a urgência da demanda assistencial. Assim, a locação de imóvel adequado revela-se a alternativa mais eficiente, econômica e compatível com o interesse público, possibilitando a implantação imediata do serviço e garantindo continuidade da assistência à população.

3. DA CONTRATAÇÃO E DO PLANEJAMENTO
A contratação encontra-se alinhada ao planejamento institucional da Secretaria Municipal de Saúde, visando à ampliação da oferta de serviços especializados da Rede de Atenção à Pessoa com Deficiência. Trata-se de despesa prevista no orçamento da Secretaria Municipal de Saúde e vinculada à política pública de atenção à pessoa com deficiência, destinada à implantação e funcionamento do Serviço Municipal de Reabilitação.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Nos termos do artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, a locação de imóveis pela Administração Pública deve ser precedida de avaliação prévia do bem e análise da adequação do imóvel às necessidades administrativas.
No caso em análise, configura-se hipótese de **contratação direta por inexigibilidade de licitação**, conforme artigo 74, inciso V e §5º da Lei nº 14.133/2021, considerando a singularidade do imóvel e a inviabilidade de competição.
O imóvel a ser locado deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos técnicos:

- Área construída aproximada de **600 m² ou superior**;
- Estrutura física compatível com atendimento multiprofissional;
- Existência de **6 a 8 salas**;
- Sala ampla para fisioterapia e atividades motoras;
- Sala para integração sensorial e terapia ocupacional;
- Consultórios individualizados;
- Recepção e sala de espera acessíveis;
- Sanitários adaptados;
- Área administrativa;
- Espaço externo para atividades terapêuticas;
- Adequação às normas da Vigilância Sanitária e Corpo de Bombeiros;
- Acessibilidade conforme legislação vigente.

Tais requisitos visam assegurar ambiente adequado para atendimentos especializados e funcionamento pleno do serviço de reabilitação.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

ITEM	DESCRIÇÃO ITEM	UN.	QUAN.	VALOR MENSAL ESTIMADO	VALOR TOTAL ESTIMADO
1	Locação de um IMÓVEL	MESES	12	R$21.000,00	R$252.000,00

6.LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foi realizado levantamento de mercado com o objetivo de identificar imóveis disponíveis para locação que atendessem às necessidades do serviço.
Foram realizadas: consultas formais a imobiliárias do município; pesquisas em plataformas digitais; visitas técnicas presenciais a imóveis disponíveis.
Foram consultadas as seguintes imobiliárias:

- Casarão
- Fuhro Souto
- Lang Imobiliária
- UP Realiza
- Raphael Imóveis

No total, foram analisados **09 imóveis**, sendo 05 visitados presencialmente e 04 analisados por plataformas digitais.
A maior parte dos imóveis avaliados foi descartada por apresentar:

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

- metragem insuficiente;
- ausência de acessibilidade;
- layout incompatível com atividades terapêuticas;
- necessidade de reformas estruturais;
- localização inadequada;
- valores acima da média de mercado.

Após as diligências realizadas, foi identificado imóvel situado na:
Av. Juscelino Kubitscheck de Oliveira, nº 4556 – Bairro Areal – Pelotas/RS,
com **área construída aproximada de 1.040 m²**, valor mensal de **R$ 21.000,00**, apresentando condições adequadas para funcionamento do serviço.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO ITEM	UN.	QUAN.	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
1	Locação de imóvel localizado na Av. Juscelino Kubitscheck de Oliveira nº 4556 – Areal – Pelotas/RS	MESES	12	R$ 21.000,00	R$252.000,00

Estima-se para a contratação almejada o valor total (12 meses) de R$ 252.000,00

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na **locação de imóvel com estrutura compatível com a implantação do Serviço Municipal de Reabilitação**, permitindo o funcionamento imediato da unidade de atenção especializada.
A locação apresenta vantagens administrativas relevantes:

- implantação imediata do serviço;
- menor custo inicial comparado à reforma de imóvel público;
- previsibilidade orçamentária;
- redução do tempo necessário para disponibilização do serviço.

Considerando a inexistência de imóvel público disponível e apto para utilização imediata, a locação representa a alternativa mais eficiente e economicamente vantajosa para a Administração.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não se aplica o parcelamento do objeto, uma vez que se trata de contratação de **locação de único imóvel**, cuja divisão não é técnica nem economicamente viável, nos termos do artigo 47 da Lei nº 14.133/2021.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação pretende-se:

- implantar o Serviço Municipal de Reabilitação;
- ampliar a oferta de atendimento multiprofissional especializado;
- reduzir a demanda reprimida existente no município;
- garantir continuidade terapêutica aos usuários;
- assegurar ambiente adequado para desenvolvimento de terapias.

A estabilidade física do espaço também contribui para a construção do vínculo terapêutico com os usuários, aspecto especialmente relevante no atendimento a pessoas com TEA e deficiência intelectual.

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 Mariana Dumer Borges, matrícula nº 38358, atualizando o processo de 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, informa que foram providenciadas as vistorias pela vigilância sanitária e vistoria inicial feita pela proprietária acompanhada da gestora e fiscal, as quais atestam a vistoria inicial.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não se aplica.

13.POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Não foram identificados impactos ambientais relevantes, considerando tratar-se de locação de imóvel já existente.

14.ANÁLISE DE RISCOS

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

Risco	Probabilidade	Impacto	Consequências	Medidas Preventivas/Mitigatórias
Imóvel não atender integralmente às necessidades da Administração	Média	Alto	Inviabilidade parcial da utilização do imóvel, prejuízo à prestação do serviço público	Realização de vistoria técnica prévia, elaboração de termo de referência detalhado e definição objetiva das necessidades mínimas
Ausência de documentação regular do imóvel	Média	Alto	Impedimento da contratação, nulidade contratual ou responsabilização administrativa	Exigir matrícula atualizada, certidões negativas e comprovação da propriedade/posse legítima
Existência de pendências estruturais	Média	Alto	Interrupção das atividades, aumento de custos com manutenção	Realização de laudo técnico e vistoria prévia por equipe competente
Superavaliação do valor do aluguel	Média	Alto	Dano ao erário e questionamentos pelos órgãos de controle	Realização de avaliação mercadológica e pesquisa de preços compatível com imóveis similares
Necessidade de reformas não previstas	Média	Médio	Acréscimo de despesas e atraso na ocupação do imóvel	Identificação prévia das adequações necessárias e previsão contratual das responsabilidades
Descumprimento contratual pelo locador	Baixa	Alto	Paralisação dos serviços e litígios administrativos/judiciais	Previsão de cláusulas de penalidades, rescisão e responsabilidades contratuais
Rescisão antecipada da locação	Baixa	Alto	Necessidade urgente de novo imóvel e descontinuidade do serviço público	Inserção de cláusulas de estabilidade contratual e previsão de prazos adequados
Incompatibilidade do imóvel com normas de acessibilidade e segurança	Média	Alto	Impossibilidade de utilização do espaço e responsabilização da Administração	Exigir conformidade com normas da ABNT, PPCI e acessibilidade antes da contratação
Atraso na disponibilização do imóvel	Média	Médio	Comprometimento do cronograma de instalação e funcionamento	Estabelecer prazo contratual claro e aplicação de sanções em caso de atraso
Questionamentos pelos órgãos de controle quanto à escolha do imóvel	Média	Alto	Suspensão do processo ou responsabilização dos gestores	Justificar tecnicamente a escolha, demonstrar vantajosidade e compatibilidade do preço

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

Localização inadequada do imóvel	Baixa	Médio	Dificuldade de acesso da população e servidores	Avaliação prévia da logística, acessibilidade e interesse público
Custos elevados de manutenção e consumo	Média	Médio	Aumento de despesas operacionais	Avaliação das condições de conservação e eficiência predial antes da contratação

Responsável:
Fernanda Teixeira Sebolt, Engenheira Civil, CPF nº 012.603.010-36, matrícula nº 45634, Setor de Obras e Arquitetura.

Responsável:
Mariana Dumer Borges, matrícula nº 38358,

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 contratação 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.

Pelotas, RS, 09 de março de 2026.

Fernanda T. Sebolt
FISCAL
Fernanda Teixeira Sebolt
Mat. 45634

GESTOR
Mariana Dumer Borges
M: 38358