



Estado do Pará
Prefeitura Municipal de Baião
Secretaria Municipal de Saúde

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

I. DO OBJETO:

Locação de imóvel urbano, Contratação de locação de imóvel localizado na Rodovia Pa-151, S/N, vila de Branquelândia, zona rural do Município de Baião/Pa, destinado ao funcionamento de um Posto de Saúde.

II. IDENTIFICAÇÃO DA NECESSIDADE:

A presente contratação visa atender à necessidade de implantação de um Posto de Saúde na Vila de Branquelândia, zona rural do município de Baião/PA, considerando a ausência de unidade fixa na localidade e as dificuldades enfrentadas pelos moradores para acessar os serviços básicos de saúde disponíveis na sede do município.

A instalação de um posto de saúde fixo na comunidade permitirá a ampliação do acesso da população local aos serviços da atenção primária, garantindo a presença da Estratégia Saúde da Família (ESF) em um território até então desassistido.

III. LEVANTAMENTO DAS SOLUÇÕES POSSÍVEIS:

Foram realizadas diligências pela equipe técnica da Secretaria Municipal de Saúde, com apoio da Secretaria de Planejamento, a fim de identificar imóveis disponíveis na região que pudessem ser adaptados ou utilizados para fins de instalação de uma unidade de saúde.

Constatou-se que o único imóvel com características adequadas, estrutura compatível, localização estratégica e disponibilidade para locação está situado na Rodovia PA-151, s/n, Vila de Branquelândia, conforme detalhado no Laudo Técnico de Avaliação emitido em junho de 2025.

IV. JUSTIFICATIVA TÉCNICA DA ESCOLHA

O imóvel identificado possui área construída de 127,72 m², distribuída em compartimentos compatíveis com a funcionalidade de uma unidade básica de saúde: recepção, consultório médico, sala de observação, sala de triagem/medicação, apoio à



Estado do Pará
Prefeitura Municipal de Baião
Secretaria Municipal de Saúde

enfermagem, banheiro e área de serviço externa.

O Laudo Técnico elaborado pela Secretaria de Planejamento, com base na metodologia do método comparativo direto, definiu o valor de mercado do aluguel em R\$ 1.342,30 (mil trezentos e quarenta e dois reais e trinta centavos), considerando o preço médio de R\$ 10,51/m² na localidade da Vila de Branquelândia.

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, não possui vícios estruturais e atende plenamente à finalidade pública pretendida.

Cabe ressaltar, ainda, que o valor proposto pelo possuidor do imóvel é de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) mensais, ou seja, R\$ 142,30 a menos que o valor estimado no laudo. Aplicando-se a fórmula de cálculo da variação percentual (valor estimado – valor proposto / valor estimado x 100), temos que a contratação proporcionará uma economia aproximada de 10,61% em relação ao valor de referência do mercado.

Tal redução demonstra, de forma objetiva, a vantajosidade da contratação, assegurando eficiência na alocação dos recursos públicos, sem comprometer a qualidade ou a adequação do imóvel para a instalação da unidade básica de saúde.

A proposta, portanto, é não apenas tecnicamente adequada como também financeiramente vantajosa para a Administração Pública, em conformidade com os princípios da economicidade, razoabilidade e interesse público, consagrados na Lei nº 14.133/2021.

Não foram identificados outros imóveis disponíveis na região com características equivalentes. Portanto, a contratação configura-se como hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

V. RESULTADOS PRETENDIDOS COM A CONTRATAÇÃO

A contratação visa obter os seguintes resultados concretos:

- ✓ Reduzir deslocamentos da população da Vila de Branquelândia até a sede do município, permitindo o acesso imediato e contínuo aos serviços básicos de saúde;
- ✓ Implementar a atenção primária à saúde na localidade, com atendimento de



Estado do Pará
Prefeitura Municipal de Baião
Secretaria Municipal de Saúde

médicos, enfermeiros, agentes comunitários e técnicos, de forma planejada e com cobertura regular;

- ✓ Ofertar serviços essenciais do SUS, como vacinação, consultas, curativos, aferição de pressão e glicemia, planejamento familiar, acompanhamento de gestantes, coleta de exames e entrega de medicamentos da farmácia básica;
- ✓ Integrar a comunidade aos programas estratégicos da saúde pública, como o PSF, Hiperdia, Saúde da Mulher e da Criança, entre outros;
- ✓ Fortalecer o vínculo entre profissionais de saúde e comunidade local, possibilitando atendimento humanizado, escuta qualificada e ações de prevenção;
- ✓ Melhorar os indicadores de saúde do município, reduzindo internações por causas evitáveis e ampliando a cobertura de programas federais.

VI. RISCOS IDENTIFICADOS E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO

Foram avaliados os seguintes riscos potenciais:

- ✓ Inadequação do imóvel às exigências sanitárias: mitigado pela vistoria técnica que atestou conformidade da estrutura.
- ✓ Possível necessidade de pequenas adaptações: serão previstas em cláusulas contratuais, com responsabilidade do locatário.
- ✓ Incerteza sobre regularidade documental do imóvel: será sanada com a instrução documental durante a fase interna do processo.

VII. CONCLUSÃO

A contratação pretendida é imprescindível para a efetivação de políticas públicas de saúde no território da Vila de Branquelândia, onde não há unidade em funcionamento. Verificada a inviabilidade de competição, e com base em laudo técnico que atesta a adequação e razoabilidade do valor do aluguel, a contratação por inexigibilidade revela-se juridicamente adequada e administrativamente necessária.



Estado do Pará
Prefeitura Municipal de Baião
Secretaria Municipal de Saúde

Baião/PA, 09 de junho de 2025.

LAURA SAMILLE LOPES DE MENESES
Secretária Municipal de Saúde

