



## RELATÓRIO TÉCNICO DE JUSTIFICATIVA E SINGULARIDADE DE IMÓVEL

**OBJETO:** Justificativa técnica para locação de imóvel destinado à implantação e ao funcionamento do Centro de Atendimento em Saúde – CAS/TEAcolhe, do Município de Salto do Jacuí/RS, em conformidade com a Portaria SES nº 481/2023 da Secretaria Estadual da Saúde do Rio Grande do Sul (PROA nº 23/2000-0040943-8).

### 1. OBJETIVO

O presente Relatório Técnico tem por finalidade justificar a necessidade de locação de imóvel, localizado na Av. Pio XII, 1260, destinado à implantação e ao funcionamento do Centro de Atendimento em Saúde – CAS/TEAcolhe no Município de Salto do Jacuí/RS, bem como demonstrar e justificar a adequação, a escolha e a singularidade do imóvel selecionado em relação às necessidades do serviço prestado pelo Município e às exigências previstas na Portaria SES nº 481/2023 e demais normativas que regulamentam o Programa TEAcolhe.

### 2. CARACTERIZAÇÃO DO SERVIÇO

O Centro de Atendimento em Saúde – CAS/TEAcolhe constitui serviço regional especializado destinado à avaliação, ao acompanhamento e à reabilitação de crianças e demais pessoas com Transtorno do Espectro Autista (TEA), oferecendo acompanhamento multidisciplinar por meio de equipe multiprofissional com expertise no atendimento a essa população, visando promover o desenvolvimento cognitivo, físico, emocional, funcional e social dos usuários, bem como prestar suporte às suas famílias.

O serviço integra a Política Estadual de Atendimento Integrado à Pessoa com Transtorno do Espectro Autista e tem como objetivo ampliar a oferta de atendimentos especializados em saúde, promovendo cuidado integral, desenvolvimento funcional, inclusão social e apoio às famílias dos usuários.

### 3. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DE NOVA LOCALIZAÇÃO

Atualmente, o Município já disponibiliza espaço para a realização dos atendimentos vinculados ao Programa TEAcolhe. Entretanto, o imóvel atualmente utilizado encontra-se localizado em região mais afastada da área central da cidade, dificultando o deslocamento dos usuários e de seus familiares, especialmente daqueles oriundos de localidades mais distantes e dos municípios de abrangência regional do serviço.

Além disso, os ambientes atualmente disponíveis não atendem adequadamente às necessidades operacionais e assistenciais exigidas para a execução das atividades multiprofissionais previstas para o CAS/TEAcolhe, comprometendo a adequada organização dos atendimentos e gerando dificuldades para parte significativa dos usuários e profissionais.

Foram registradas manifestações de pais, responsáveis, usuários e familiares solicitando a disponibilização de espaço mais acessível, centralizado e melhor integrado à estrutura urbana do Município e à rede municipal de saúde.

Diante desse contexto, torna-se necessária a locação de imóvel com melhores condições de acessibilidade, funcionalidade, conforto, segurança e integração à rede municipal de saúde.

### 4. PROGRAMA DE NECESSIDADES

Considerando as diretrizes assistenciais do CAS/TEAcolhe e a necessidade de garantir atendimento multiprofissional qualificado, o imóvel deverá contemplar, no mínimo, os seguintes ambientes:

- Sala de Fisioterapia – 20,00 m²;
- Sala de Terapia Ocupacional – 20,00 m²;
- Sala para atendimento de Educação Física – 20,00 m²;
- Sala de Acolhimento – 15,00 m²;
- Consultório de Fonoaudiologia – 12,00 m²;
- Consultório de Pedagogia – 12,00 m²;



- Consultório de Psicologia – 12,00 m<sup>2</sup>;
- Recepção – 12,00 m<sup>2</sup>;
- Sala de espera para pacientes e acompanhantes ( 6 a 10 pessoas);
- Sala de reuniões e discussões de casos;
- Dois sanitários acessíveis (PNE);
- Copa;
- Área de serviço;
- Espaços compatíveis com atividades terapêuticas, psicomotoras e de integração social.

#### 5. ANÁLISE DA DISPONIBILIDADE DE IMÓVEIS

Foi realizado levantamento técnico visando identificar imóveis públicos pertencentes ao patrimônio municipal e alternativas privadas disponíveis para locação, aptos ao atendimento das necessidades do serviço.

A análise demonstrou que os imóveis pertencentes ao patrimônio municipal não apresentam, de forma simultânea, localização estratégica, área física adequada, acessibilidade, possibilidade de expansão e distribuição interna compatível com os requisitos assistenciais do CAS/TEAcolhe. Da mesma forma, as alternativas disponíveis para locação não apresentaram condições equivalentes ou superiores às do imóvel selecionado.

#### 6. CARACTERIZAÇÃO E ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel selecionado encontra-se localizado em área estratégica do Município, junto à principal avenida da cidade, em região central e de fácil acesso à população, usuários, familiares e profissionais, próximo à unidade da Estratégia Saúde da Família (ESF), favorecendo a integração das ações da Rede Municipal de Saúde.

A vistoria técnica constatou que a edificação possui aproximadamente 360,00 m<sup>2</sup> de área útil, comportando adequadamente todos os ambientes necessários ao funcionamento do serviço. O imóvel apresenta estrutura física compatível com os atendimentos especializados previstos na Portaria SES nº 481/2023, oferecendo condições de acessibilidade, segurança, ambiência adequada e utilização imediata, reduzindo a necessidade de intervenções estruturais significativas.

Conforme avaliação imobiliária realizada, o imóvel possui valor de mercado estimado em R\$ 938.993,13 (novecentos e trinta e oito mil, novecentos e noventa e três reais e treze centavos).

#### 7. CAPACIDADE DE EXPANSÃO DO SERVIÇO

Além de atender plenamente às necessidades atuais do CAS/TEAcolhe, o imóvel dispõe de área livre adicional passível de adaptação para futuras ampliações do serviço, incluindo a implantação de playground terapêutico e ambientes destinados a atividades recreativas, sensoriais, psicomotoras e de integração social das crianças e demais usuários atendidos.

Essa característica representa importante diferencial para a sustentabilidade e expansão futura do serviço.

#### 8. SINGULARIDADE DO IMÓVEL

A singularidade do imóvel decorre da conjugação de características específicas e indispensáveis ao adequado funcionamento do CAS/TEAcolhe, destacando-se:

- localização central e estratégica, junto à principal avenida da cidade;
- facilidade de acesso para usuários, familiares e profissionais;
- proximidade com equipamentos da rede municipal de saúde, especialmente a unidade da ESF;
- área útil aproximada de 360,00 m<sup>2</sup>;
- distribuição interna compatível com os atendimentos multiprofissionais previstos;
- condições de acessibilidade;
- ambiência adequada para atendimento especializado;



- condições de utilização e ocupação imediata, com redução da necessidade de intervenções estruturais;
- potencial de expansão das atividades terapêuticas, assistenciais e recreativas.

Não foram identificados outros imóveis, públicos ou privados, que reunissem simultaneamente todas essas características e atendessem integralmente às necessidades técnicas e operacionais exigidas para o funcionamento do CAS/TEAcolhe.

#### 9. CONCLUSÃO

Diante do exposto, conclui-se que o imóvel selecionado atende de forma satisfatória às exigências estruturais, funcionais, operacionais, assistenciais e locacionais necessárias ao desenvolvimento das atividades do CAS/TEAcolhe.

A análise técnica realizada demonstrou a inexistência de imóvel pertencente ao patrimônio municipal apto ao atendimento integral da demanda, bem como a ausência de alternativas para locação que apresentem condições equivalentes ou superiores às do imóvel selecionado.

Considerando as diretrizes estabelecidas pela Portaria SES nº 481/2023, a necessidade de oferta de atendimento multiprofissional especializado e o interesse público envolvido, a locação do referido imóvel mostra-se tecnicamente justificada e necessária para garantir a adequada execução das atividades do CAS/TEAcolhe no Município de Salto do Jacuí/RS.

Salto do Jacuí/RS, 12 de junho de 2026.

FABRÍCIO NOGUEIRA LORENZI  
Arquiteto e Urbanista CAU/RS A46694-8

Fabrício Nogueira Lorenzi  
Arquiteto e Urbanista  
CAU/RS A46694-8

MARIA DE FÁTIMA ARAVITES  
Secretária Municipal De Saúde E Bem-estar

Maria de Fátima Aravites  
Sec. de Saúde e Bem-Estar Social  
Portaria Nº 452/2022