

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 002.14.02/2025**



**1. INFORMAÇÕES GERAIS**

Órgão/Entidade: Secretaria Municipal de Saúde

Requisitante: Acemira Maria Ferreira Ribeiro – gerente executiva

**2. INTRODUÇÃO**

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

**3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**

A presente descrição visa apresentar a necessidade premente de locação de um imóvel que possa atender às demandas de saúde dos usuários do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS Geral do Município de Aracati.

O CAPS possui uma equipe diversificada que trabalha em conjunto para atender às necessidades de saúde mental das pessoas, incluindo aquelas que enfrentam desafios relacionados as necessidades psicológicas de forma geral. Esses serviços estão disponíveis na região e são especialmente focados em ajudar em situações difíceis ou no processo de reabilitação psicossocial.

Faz-se necessário a locação de prédio para sua instalação em razão da ausência de prédio próprio do município com condições de área e estrutura para atender a demanda da unidade. Com isso, evitando causar prejuízo a população que faz uso do serviço público, este órgão visualiza que a locação é o caminho mais rápido e eficaz.

#### 4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel a ser selecionado para funcionar o CAPS geral de Aracati deve atender a uma série de requisitos específicos, a fim de garantir a funcionalidade e o conforto necessários para as atividades de saúde. Abaixo estão descritos os principais requisitos para o imóvel:

1. **Localização Estratégica:** O imóvel deve estar localizado em área central dentro da cidade, cercado por vias de fácil acesso a fim de facilitar o acesso dos usuários e profissionais de saúde.

2. **Infraestrutura Básica:** Deve possuir no mínimo 2 banheiros sociais para atender às necessidades básicas de higiene.

3. **Sala de Recepção Ampla:** Um espaço amplo destinado à recepção é essencial. A sala deve ser capaz de acomodar no mínimo 3 longarinas, cada uma com 3 assentos, proporcionando conforto aos usuários que aguardam atendimento.

4. **Salas (consultório). Adequados:** O imóvel deve contar com 3 salas (consultórios), cada um com área mínima de 9 metros quadrados. Esses quartos serão destinados para atividades específicas no âmbito da saúde.

5. **Boa Ventilação:** É fundamental que o imóvel proporcione boa ventilação em todos os ambientes, contribuindo para o conforto térmico e a qualidade do ar no local.

6. **Espaço para Lavatório:** Deve incluir um espaço destinado a lavatórios, permitindo a higienização adequada das mãos, tanto para os usuários quanto para os profissionais de saúde.

Esses requisitos visam garantir que o imóvel escolhido atenda às necessidades específicas do CAPS geral, proporcionando um ambiente adequado e funcional para a prestação de serviços de saúde. A escolha de um imóvel que cumpra esses critérios contribuirá para a eficácia e eficiência das atividades desenvolvidas promovendo assim o bem-estar da comunidade atendida.

#### 5. LEVANTAMENTO DE MERCADO



Para este objeto apresentam-se, após levantamento de mercado, as seguintes formas de solução:

**a) Aquisição de imóvel**

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

Vantagens:

- 1) Posse permanente do imóvel pela Administração Pública, o que garante maior controle sobre sua utilização e manutenção.
- 2) Eliminação de custos contínuos de aluguel, que poderiam se acumular ao longo do tempo.
- 3) Possibilidade de adaptação do imóvel às necessidades específicas da Administração Pública, incluindo construção, reforma e personalização conforme demanda.

Desvantagens:

- 1) Alto custo inicial de aquisição do imóvel e possíveis custos adicionais relacionados à construção, reforma e manutenção.
- 2) Responsabilidade total da Administração Pública sobre os custos e riscos associados à propriedade do imóvel.

**b) Locação de imóvel**

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

Vantagens:

- 1) Custos iniciais mais baixos em comparação com a aquisição de imóvel, já que não há necessidade de compra.
- 2) Maior flexibilidade, pois a Administração Pública pode optar por locar um imóvel que atenda temporariamente às suas necessidades sem o compromisso de posse permanente.
- 3) Possibilidade de acesso rápido a instalações adequadas sem a necessidade de investimentos iniciais significativos.

Desvantagens:

- 1) Ausência de posse permanente do imóvel pela Administração Pública, o que pode limitar sua capacidade de adaptação e personalização.
- 2) Custos contínuos de aluguel que podem se tornar onerosos a longo prazo.

Após análise dos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. E ressaltando que o município não dispõe de imóvel próprio com as características necessárias a implantação do CAPS geral em seu patrimônio, não resta dúvida que a melhor solução para atender a demanda objeto desse estudo é a Locação de imóvel a ser realizada por inexigibilidade de licitação, utilizando como critério a singularidade do imóvel locado.

## 6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

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.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da unidade. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.



## **7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES**

A determinação de um contrato de locação com prazo de 12 meses é fundamentada em considerações orçamentárias e na necessidade de alinhar o período de contratação com as normas estabelecidas pelo Tribunal de Contas do Estado do Ceará (TCE-CE).

## **8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

Para a definição do valor da contratação será realizado visita de avaliação por profissional especializado ao imóvel que se enquadre nas características necessárias para a alocação do CAPS geral, com posterior expedição de laudo avaliativo dentro dos parâmetros impostos pela legislação vigente, com o intuito de definir os valores mínimos e máximos da locação do imóvel.

Em pesquisa realizada no bairro onde a unidade será instalada, percebeu-se que os imóveis com padrões necessários a acomodação da referida tem como valor médio mensal para locação a importância de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), assim estimamos que o valor contratado para 12 meses será de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais).

## **9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO**

Não aplicável. Em razão das características do objeto, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento.

## **10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

A decisão estratégica de locar um imóvel para funcionamento do CAPS geral objetiva uma série de impactos positivos, refletindo-se em melhorias significativas nos serviços de saúde prestados à população. Os principais resultados a serem alcançados são descritos a seguir:

1. Maior Eficiência nos Atendimentos:

A concentração dos atendimentos proporcionou uma eficiência notável, reduzindo tempos de espera e garantindo um fluxo mais ágil e organizado, aumentando o número de atendimento.

## 2. Melhoria de Acessibilidade e Proximidade:

A escolha estratégica do local do imóvel possibilitou uma significativa melhoria na acessibilidade, aproximando os serviços de saúde da população. Isso resultara em maior adesão da comunidade aos cuidados de saúde.



## 11. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A administração pública municipal não possui até o momento Plano de Contratação Anual para o exercício de 2025, todavia há previsão da referida contratação na Lei Orçamentária Anual de através da dotação orçamentária 1001 Fundo Municipal de Saúde (FMS) – 10 302 0009 2.085 Manutenção e Funcionamento da Atenção Secundária, Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00 - Outros Serv. Terc. Pessoa Física, Subelemento de Despesa: 3.3.90.36.14 – Locação de Imóveis, Fontes de Recurso: 1500100200 Receita de Imposto e Trans. Saúde, 16000000000 Transferência SUS - Bloco de Manutenção.

## 12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Deve-se averiguar que o imóvel contratado no momento da locação encontra-se em condições de uso, de forma a garantir as condições físicas necessárias ao bom funcionamento das atividades da unidade de saúde.

## 13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações.

## 14. IMPACTOS AMBIENTAIS

A decisão de locar um imóvel para servir como posto de saúde, não acarreta impactos ambientais significativos. Esta justificativa é embasada nas características do objeto licitado, as quais não se vislumbra possíveis impactos negativos ao meio ambiente.

## 15. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

- ✓ A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.
- ✓ Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

Considerando os pontos listados acima, esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

## 16. SERVIDORES RESPONSÁVEIS

Área Requisitante:

Aracati/Ce, 14/02/2025



  
Acemira Maria Ferreira Ribeiro

Requisitante