

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º.



OBJETO: A LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, NA ZONA URBANA, PARA SEDIAR O CAPS (CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL), DESTINADO A ATENDER AS DEMANDAS E NECESSIDADES DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE BREJÃO-PE.



PORTAL DA TRANSPARENCIA
<http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/21-20250620125743.pdf>
assinado por: idUser 433



12. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este documento apresenta o Estudo Técnico Preliminar, no qual será avaliada a viabilidade da proposta pretendida, demonstrando os elementos e as informações essenciais que servirão de base para a elaboração do Termo de Referência ou Projeto Básico, caso seja considerada viável.

A Secretaria Municipal de Saúde, no processo de planejamento, identificou a necessidade não apenas de definição de objetivos específicos relacionados ao abastecimento, mas também da implementação de mecanismos efetivos para alcançá-los, especialmente no que se refere ao estabelecimento de prazos pactuados, à definição de responsáveis e aos resultados esperados. Afinal, a agilidade, a alta demanda por informações e a busca pela melhor solução exigem processos céleres e otimizados.

Este estudo busca, portanto, caracterizar o interesse público envolvido e definir a melhor solução para o atendimento dessa necessidade, especialmente no que tange aos critérios de eficiência e economicidade. Assim, objetiva-se alcançar a alternativa mais viável e segura para o atendimento da demanda apresentada, pautando-se nos princípios que regem as contratações públicas.

13. IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA REQUISITANTE

Unidade Requisitante:	FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE		
Responsável pela Demanda:	ANDREA DOS SANTOS CALADO RODRIGUES		
E-mail:		Telefone:	

14. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, I.

O serviço solicitado justifica-se pela necessidade e viabilidade da contratação de um imóvel destinado à instalação do **Centro de Atenção Psicossocial (CAPS)**, serviço estratégico no âmbito da Rede de Atenção Psicossocial (RAPS), coordenado pela Secretaria Municipal de Saúde. A locação do referido imóvel permitirá à população o acesso a um atendimento humanizado, especializado e de qualidade, atendendo à crescente demanda por serviços voltados à saúde mental, especialmente para pessoas em situação de sofrimento psíquico ou vulnerabilidade social.

A escolha de um imóvel que atenda a requisitos técnicos e legais, com instalações





adequadas e localização estratégica, é requisito fundamental, conforme previsto nos arts. 72 e 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos). A seleção deve observar a compatibilidade da estrutura física com as necessidades do serviço, bem como sua inserção geográfica, a fim de garantir a acessibilidade dos usuários e o funcionamento pleno do CAPS.

Essa exigência justifica-se pela natureza específica do serviço a ser prestado, demandando que o imóvel esteja em condições plenas para abrigar atendimentos clínicos, oficinas terapêuticas, atividades em grupo e ações comunitárias, conforme diretrizes do Ministério da Saúde. A adequada localização e infraestrutura são, portanto, condições imprescindíveis para assegurar a eficácia do atendimento e a integração com os demais serviços da rede municipal de saúde.

O contratado deverá prestar todos os esclarecimentos técnicos que venham a ser solicitados, relativos às características do imóvel e à sua conformidade com as exigências legais, sanitárias e funcionais. Além disso, deverá arcar com quaisquer despesas, diretas ou indiretas, decorrentes da contratação, sem ônus para a Administração Pública.

Assim, ao exigir a comprovação de que a locação se refere a imóvel cujas características de instalações e localização justifiquem sua escolha, a Administração Municipal atua em consonância com os princípios da Lei n.º 14.133/2021, especialmente no que tange à transparência, eficiência e qualidade das contratações públicas, direcionando os recursos para imóveis que, de fato, estejam aptos a garantir um serviço essencial com excelência.

Por fim, é indispensável que o possuidor ou proprietário do imóvel esteja regular perante os órgãos legais e ambientais, apresentando toda a documentação exigida pela legislação vigente, a fim de garantir a legalidade e a segurança jurídica da contratação.

15. DO PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO

Ref.: Lei Federal nº 14.133, art. 18, § 1º, II.

A locação pretendida, embora inexistente quanto ao Plano de Contratação Anual, encontra-se alinhada com a Lei Orçamentária Anual do Município, bem como com o Quadro de Detalhamento de Despesas, conforme Declaração Orçamentária, expedida pela Contabilidade, sendo a mesma custeada por meio da dotação especificada.

16. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, III

No processo de desenvolvimento deste Estudo Técnico Preliminar (ETP), compreende-se que a definição dos requisitos da contratação é fundamental para a escolha eficiente e eficaz da solução a ser adotada. Estes requisitos, além de refletirem as necessidades específicas da Secretaria Municipal de Saúde do município de Brejão/PE, devem estar alinhados com práticas de sustentabilidade, obedecendo às legislações e regulamentações aplicáveis, e assegurar padrões mínimos de qualidade e desempenho, conforme estabelecido na Lei Federal nº 14.133/2021.



A locação de um imóvel justifica-se pela necessidade de garantir um espaço adequado para a instalação e funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS), visando assegurar um atendimento humanizado, contínuo e de qualidade à população com transtornos mentais e necessidades decorrentes do uso problemático de álcool e outras drogas. O CAPS é essencial para promover cuidados em saúde mental, oferecendo suporte terapêutico, reintegração social e acompanhamento multiprofissional, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida dos usuários.

A instalação do serviço em um imóvel com estrutura compatível é fundamental para o bom desempenho das equipes, bem como para a realização de atividades terapêuticas, atendimentos individuais e em grupo, além de garantir um ambiente acolhedor e seguro aos usuários. A medida busca atender, de forma integral e descentralizada, às demandas da população, especialmente em contextos de sofrimento psíquico intenso que exigem atenção especializada.

A localidade do imóvel foi escolhida com base nas necessidades informadas pela gestão da Secretaria Municipal de Saúde, em atenção aos requisitos estabelecidos para o funcionamento dos serviços de saúde mental. Ressalta-se que o imóvel em questão atende plenamente às condições necessárias para a instalação e funcionamento adequado do CAPS, dispondo de espaço físico apropriado e localização estratégica, o que facilita o acesso da população e a integração com a rede de atenção psicossocial do município.

17. DO QUANTITATIVO ESTIMADO E DAS ESPECIFICAÇÕES DOS PRODUTOS

Ref.: Lei Federal 14.133/2021, art. 18, § 1º, IV

Para a estimativa, considerou-se a totalidade das necessidades da Secretaria Municipal de Saúde, bem assim os elementos constantes na projeção da razoabilidade deste quantitativo, para que possam suprir as demandas aqui faladas.

Os serviços a serem adquiridos foram estimados em função dos recursos disponíveis nas resoluções, e ainda pela necessidade da prestação dos serviços, obtidos a partir de fatos concretos.

O quantitativo estimado para a contratação encontra-se na tabela a seguir, onde demonstra os itens e quantitativos levando em consideração quantidades colhidas através de contratações similares feitas pela Administração Pública (outros municípios) em 2023 e 2024, sendo considerada a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala.

Item	Descrição	Unidade	Und
01	OBJETO: A LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, NA ZONA URBANA, PARA SEDIAR O CAPS (CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL), DESTINADO A ATENDER AS DEMANDAS E NECESSIDADES DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE BREJÃO-PE.	Meses	12



18. DO LEVANTAMENTO DE MERCADO

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, V

Diante da necessidade 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, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado local, observou-se que, em matéria de soluções para locação do imóvel, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são elas:

7.1 Aquisição

No modelo de aquisição de 01 imóvel a Administração Pública assume todos os custos dele decorrentes, construções, e manutenção ou, se for caso, compras e reformas. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

7.2 Locação

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de espaço para atendimento para população que ali reside, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, desta forma cede temporariamente o uso e fruição de um bem infungível à outra, 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.

7.3 Análise da Solução

Desta feita, conclui-se pela seguinte solução

Observando a solicitação apresentada pela Secretaria de Saúde, contidas nos autos desse Processo, entendo que se trata de um caso excepcional ressaltado na legislação vigente, pelos fatores que levam a Administração a efetuar a contratação (locação), com a nova demanda, necessário a locação de uma área urbana com imóvel para ofertar atendimento do CAPS.

A declaração emitida pelo Setor competente da Prefeitura Municipal de Brejão, se faz necessário para atestar a existência de imóvel que atenda os critérios e necessidades para instalação e funcionalidade do Centro de Assistência e Fortalecimento de Vínculos.

19. DA ESTIMATIVA DO VALOR

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, VI



A estimativa do valor no ETP só faz sentido quando se está levantado preço de soluções de Mercado, para compará-las. No caso de uma solução rotineira, como a presente, não há sentido de planejamento realizar esse levantamento. Dai porque posterga-se para o Termo de Referência esse cálculo, uma vez que o objeto estará especificado de forma definitiva, o que permitirá a elaboração de um orçamento mais detalhado, especialmente seguindo-se a metodologia do art. 23 da Lei nº 14.133/21.

Cabe ressaltar que os preços foram levantados em pesquisa na internet, para fins de comparação dos modelos de locação, sendo que os preços realmente ofertados serão levantados em etapa de pesquisa de mercado realizada através de uma avaliação de imóvel pelo departamento competente.

20. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO MAIS ADEQUADA

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, VII

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 apresentadas por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado a aquisição/compra

Diante da necessidade de locação de um imóvel situado na zona urbana, ressalta-se que a localidade em questão carece de atendimento à população, que há muito tempo demanda um serviço do CAPS.

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 objeto atende as necessidades de estrutura e localização.

21. DO PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, VIII

Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser itens únicos e indivisíveis, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

22. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, IX

Pretende-se com a contratação de 01 imóvel para utilização pelo CAPS, suprir a necessidade da comunidade de Brejão-PE, com a expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação - locação:

- a) Garantir as mínimas condições de acesso ao serviço público de qualidade;
- b) Garantir as condições adequadas do imóvel locado para suprir as



necessidades de atendimento da população;

- c) Facilidade de acesso pelas pessoas no atendimento dos anseios da comunidade local;

23. DAS PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, X

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas adequadas para a instalação e o bom funcionamento dos equipamentos nele instalados para acesso da população.

Providenciar a execução das adaptações, instalações e estrutura do imóvel, se necessários, proceder com as contratações referente a locação e demais que se fizerem necessárias.

24. DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, X

Trata-se de um procedimento autônomo independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar paralização e disfunções desenvolvidas, que tem objetivos essenciais no desenvolvimento pela Secretaria Municipal de Saúde.

25. DOS IMPACTOS AMBIENTAIS

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, XII

Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento.

Em nenhuma hipótese a Contratada poderá dispor os resíduos originários da contratação em aterros de resíduos sólidos urbanos, áreas de "bota fora", encostas, corpos d'água, lotes vagos e áreas protegidas por Lei, bem como em áreas não licenciadas.

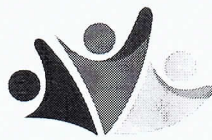
As boas práticas de otimização de recursos, redução de desperdícios e menor poluição se pautam em alguns pressupostos e exigências, que deverão ser observados na Contratação.

É necessário estar atento à possibilidade de interferir na infraestrutura e na estabilidade do terreno, por isso, é essencial contar com uma pessoas físicas e jurídicas com licença ambiental para minimizar esses riscos.

26. DA CONCLUSÃO

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, XIII





PREFEITURA DE
BREJÃO
GOVERNO DO POVO

Considerando a relevância para o desenvolvimento das ações da Secretaria Municipal de Saúde, à comunidade geral na qual está inserida;

Diante de todas as observações e com base nos elementos contidos neste Estudo Técnico Preliminar, que a contratação na locação de imóvel na zona urbana, se mostra a mais viável e razoável, em razão da sua vantajosidade.

Gabinete da Secretaria Municipal de Saúde, Brejão, Estado do Pernambuco, 12 de maio de 2025.

Andréa dos Santos Calado Rodrigues
ANDREA DOS SANTOS CALADO RODRIGUES
Secretária Municipal de Saúde
Port. 003/2025



PORTAL DA TRANSPARENCIA
<http://cloud-it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/21-20250620125743.pdf>
assinado por: idUser 433

