

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2024.04.16.002-INEX

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A Secretaria de Saúde do Município de Chorozinho-CE identificou a necessidade premente de contratar a locação de um imóvel situado à Rua Francisco Alexandre de Freitas, S/Nº - Centro, destinado ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS). Esta necessidade advém da demanda crescente por serviços especializados em saúde mental na região, visando oferecer um espaço adequado e acessível para a realização de atividades terapêuticas e de acolhimento a pessoas com transtornos mentais.

O imóvel deve possuir características físicas e estruturais que atendam as especificidades dos serviços a serem ofertados pelo CAPS, incluindo, mas não se limitando a, acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, espaços para atendimento individual e em grupo, áreas para atividades ocupacionais, além de instalações administrativas. Estima-se que uma área total de 200 metros quadrados seja suficiente para acomodar adequadamente todas as atividades previstas, contribuindo assim para a reabilitação psicossocial e integração social dos usuários.

Adicionalmente, a escolha deste imóvel está alinhada ao princípio do interesse público, conforme estabelecido no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, e visa promover um espaço terapêutico abrangente e eficaz. A contratação deste imóvel justifica-se pelo papel fundamental que o CAPS desempenha no atendimento à saúde mental no município, representando um significativo passo para o desenvolvimento de uma rede de atenção psicossocial estruturada e capaz de atender as diversas necessidades de seus usuários.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Fundo Municipal de Saude	GLEYCIANE SOARES DE OLIVEIRA

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A definição dos requisitos da contratação representa um passo fundamental no processo de seleção da solução mais adequada à necessidade pública, assegurando que todas as proposições estejam alinhadas às expectativas e necessidades do órgão contratante. Esta etapa deve ser norteadas por critérios de sustentabilidade, qualidade e desempenho, em conformidade com a legislação pertinente e regulamentações



específicas. Dessa forma, busca-se promover uma contratação eficiente e eficaz, contribuindo com o desenvolvimento sustentável e a otimização dos recursos públicos.

Requisitos gerais:

- Espaço físico mínimo de 200 metros quadrados, conforme necessidade descrita, para acomodação de todas as atividades e serviços do CAPS.
- Acessibilidade plena, com instalações e adaptações que garantam o acesso seguro e confortável para todos, incluindo rampas, banheiros adaptados, sinalizações táteis e visuais apropriadas.
- Infraestrutura adequada que inclua instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado, espaços para atendimento individualizado e coletivo, área externa para atividades ao ar livre, e instalações sanitárias adequadas para o uso público.

Requisitos legais:

- Conformidade com a Lei nº 14.133/2021, observando os princípios da eficiência, da economicidade e do desenvolvimento nacional sustentável.
- Atendimento às normas de segurança e saúde do trabalho, bem como acessibilidade conforme estabelecido pela legislação brasileira.
- Regularidade fiscal e trabalhista do imóvel e do proprietário, necessária à efetivação da locação.

Requisitos de sustentabilidade:

- Adoção de práticas que minimizem o impacto ambiental do imóvel, incluindo sistema de gestão de resíduos e eficiência energética.
- Preferência por locais que adotem sistemas de captação de água da chuva para uso não potável e que disponham de iluminação natural ou sistemas de iluminação de baixo consumo energético.

Requisitos da contratação:

- Disponibilidade imediata do imóvel para locação, considerando o prazo necessário para o início das operações do CAPS.
- Flexibilidade para eventuais adaptações estruturais que se façam necessárias para o perfeito funcionamento do CAPS, conforme as demandas específicas do serviço.
- Condições contratuais claras, estabelecendo responsabilidades de ambas as partes, especialmente no que se refere à manutenção preventiva e corretiva do imóvel.

Os requisitos aqui descritos são essenciais à contratação e foram cuidadosamente delineados com o objetivo de garantir que o imóvel locado atenda de forma plena às necessidades do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS), sem especificações excessivas que possam limitar a competição ou a seleção de propostas vantajosas para a Administração Pública. Assim, espera-se não apenas o cumprimento das necessidades imediatas do serviço, mas também a promoção da inclusão, o respeito ao meio ambiente e a eficiência na gestão dos recursos públicos.

4. Levantamento de mercado



Após uma análise cuidadosa do mercado relacionado à locação de imóveis para instalações governamentais dedicadas à saúde mental, identificamos as principais soluções de contratação disponíveis entre fornecedores e órgãos públicos. Essas soluções incluem:

- Contratação direta com o fornecedor: opção onde o órgão público negocia diretamente com o proprietário do imóvel, buscando termos que se adequem às especificações e necessidades do CAPS.
- Contratação por meio de terceirização: esta abordagem envolve a contratação de uma empresa imobiliária ou de gestão de propriedades para encontrar, negociar e administrar o imóvel adequado. Este método oferece a vantagem da expertise especializada no gerenciamento de propriedades e na negociação de contratos de locação.
- Formas alternativas de contratação: inclui opções como leasing operacional ou a formação de parcerias público-privadas (PPPs), que podem permitir flexibilidade financeira e compartilhar riscos e benefícios entre o setor público e privado.

A solução mais adequada para atender às necessidades dessa contratação, considerando a especificidade do serviço a ser ofertado pelo Centro de Atenção Psicossocial - CAPS, e os requisitos detalhados de acessibilidade e de espaço, parece ser a contratação direta com o fornecedor. Tal escolha se justifica pelo maior controle que o órgão público teria sobre as condições do imóvel, assegurando que todas as especificações técnicas e necessidades de adaptação para o adequado funcionamento do CAPS sejam plenamente atendidas. Ademais, a contratação direta permitiria uma negociação mais ágil e específica das condições de locação, incluindo as cláusulas relativas à manutenção e ajustes necessários durante o período de locação.

5. Descrição da solução como um todo

Após extensa análise das necessidades da Secretaria de Saúde do Município de Chorozinho-CE para o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS, conclui-se que a locação de um imóvel situado na Rua Francisco Alexandre de Freitas, S/Nº - Centro, é a solução mais adequada disponível no mercado para atender aos requisitos específicos e essenciais para a prestação de serviços de saúde mental à população.

Esta escolha está fundamentada na compatibilidade do imóvel com os requisitos detalhados no Estudo Técnico Preliminar, incluindo a adequação das instalações às necessidades terapêuticas e administrativas do CAPS, a acessibilidade para todos os usuários, incluindo pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, e a adequação das áreas de atendimento, esperas e demais dependências às normas de segurança e conforto necessárias para um serviço de saúde mental de qualidade.

A Lei nº 14.133/2021 estabelece, em seu artigo 18, §1º, inciso V, que o levantamento de mercado consiste na análise das alternativas possíveis e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar. Neste sentido, foram consideradas várias opções de imóveis, porém a localização central e a estrutura física apta a receber adaptações específicas sem grandes investimentos tornam a opção escolhida a mais vantajosa economicamente e estrategicamente, alinhando-se perfeitamente ao princípio de economicidade e eficiência, conforme preconiza o art. 5º, na aplicação das diretrizes para contratações públicas.



Além disso, a Lei nº 14.133/2021 em seus artigos relacionados ao planejamento e à execução de contratos reforça a necessidade de a Administração Pública buscar soluções que atendam ao interesse público com a melhor relação custo-benefício, considerando o ciclo de vida completo dos serviços contratados (Art. 11, I). A escolha deste imóvel para a locação atende a esses critérios, oferecendo um ambiente que pode ser facilmente adaptado para o propósito específico do CAPS, e evitando despesas excessivas e desnecessárias com construção ou reformas profundas em imóveis menos adequados.

Portanto, a decisão pela locação do imóvel mencionado vem acompanhada da garantia de que se trata da solução mais adequada e vantajosa para o município de Chorozinho-CE, sendo capaz de proporcionar os resultados pretendidos em termos de prestação de serviços de saúde mental de qualidade à população, em consonância com o que determina a Lei nº 14.133/2021 e os princípios que a norteiam.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA RUA FRANCISCO ALEXANDRE DE FREITAS, S/Nº - CENTRO, PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL – CAPS.	12,000	Mês

Especificação: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA RUA FRANCISCO ALEXANDRE DE FREITAS, S/Nº - CENTRO, PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL – CAPS.

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA RUA FRANCISCO ALEXANDRE DE FREITAS, S/Nº - CENTRO, PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL – CAPS.	12,000	Mês	1.218,67	14.624,04

Especificação: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA RUA FRANCISCO ALEXANDRE DE FREITAS, S/Nº - CENTRO, PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL – CAPS.

Deste modo, como tendo como parâmetro as pesquisas de preços realizadas, tem-se que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam a monta de R\$ 14.624,04 (catorze mil, seiscentos e vinte e quatro reais e quatro centavos)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

Em conformidade com os princípios estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, que orienta o parcelamento do objeto das licitações como regra geral, visando ampliar a competitividade, facilitar um melhor aproveitamento do mercado e assegurar a viabilidade técnica e econômica do objeto licitado, deliberou-se pelo parcelamento da solução referente à locação de um imóvel para o Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) do município de Chorozinho-CE.

A avaliação da divisibilidade do objeto confirmou que, tecnicamente, o serviço de locação de imóvel é divisível sem prejuízos à sua funcionalidade ou aos resultados pretendidos pela Administração. A divisão do objeto em lotes proporcionará a



possibilidade de ajuste às necessidades específicas do CAPS, considerando variações na demanda por espaços diferenciados para suas atividades.

A viabilidade técnica e econômica do parcelamento foi corroborada após uma análise detalhada, que evidenciou que a qualidade e a eficácia dos resultados não serão comprometidas. Pelo contrário, a decisão por parcelar o objeto em lotes estratégicos, atendendo a diferentes demandas de espaços e serviços associados, como manutenção e assistência técnica, poderá otimizar os recursos disponíveis e garantir a adequação total às necessidades do CAPS.

Quando à economia de escala, estudos preliminares indicaram que o parcelamento, nesse caso, não acarretaria um aumento proporcional dos custos que supere os benefícios. Pelo contrário, foi identificado que, através da competição saudável gerada pelo parcelamento, pode-se alcançar uma redução de custos devido ao aproveitamento de ofertas mais vantajosas disponíveis no mercado para cada um dos lotes propostos.

A competitividade e um melhor aproveitamento do mercado surgem como benefícios diretos deste parcelamento, possibilitando a participação de um espectro mais amplo de fornecedores, inclusive os de menor porte, que por ventura não teriam condições de fornecer o total do serviço em um único lote. Esta estratégia está alinhada às práticas do setor econômico em questão, como identificado em nossa análise de mercado, que aponta uma tendência na segmentação de serviços para a obtenção de condições mais vantajosas.

Considerando aquisições de grande volume, a divisão em lotes possibilitará não somente um gerenciamento mais eficiente do contrato, mas também permitirá a adaptação às mudanças nas demandas do CAPS ao longo do tempo, sem que isso implique em prejuízos significativos à economia de escala.

Portanto, é justificada a decisão pelo parcelamento do objeto na locação do imóvel para o CAPS, com a expectativa de que esta abordagem contribua para o alcance de melhores resultados, ao mesmo tempo em que garante a transparência, conformidade com a legislação e a maximização dos recursos públicos.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Este processo de contratação para locação de um imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) em Chorozinho-CE está em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Chorozinho para o exercício financeiro em curso. Conforme estabelecido no art. 18, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, é imperativo que cada fase de planejamento seja compatibilizada com o plano de contratações anual, sempre que elaborado, demonstrando a integração e a aderência das ações de contratação aos objetivos estratégicos e às necessidades operacionais da administração pública.

A inclusão deste processo de locação no referido plano anual evidencia a previsão e a necessidade desta contratação, refletindo um planejamento estratégico e operacional detalhado com vistas ao atendimento eficaz das demandas por serviços de saúde mental essenciais à população do município. Esta medida assegura a eficiência e a economicidade da contratação em questão, em conformidade com os princípios de planejamento e de desenvolvimento nacional sustentável, conforme prevê o art. 5º da



Lei nº 14.133/2021.

A decisão pela inclusão deste projeto no Plano de Contratações Anual baseou-se em criteriosa análise de viabilidade, estudos técnicos preliminares e avaliações estratégicas, em cumprimento às exigências legais e em resposta à necessidade premente de ampliação e fortalecimento da rede de atenção psicossocial no município. Tal planejamento assegura que os recursos destinados à contratação do imóvel para o CAPS sejam empregados de modo a maximizar os benefícios sociais e a promover uma gestão fiscal responsável e transparente.

Por conseguinte, este alinhamento demonstra a observância dos parâmetros estabelecidos na legislação vigente e reafirma o compromisso da Prefeitura Municipal de Chorozinho com a gestão eficiente de seus recursos e com a promoção do bem-estar da população, garantindo assim a realização de contratações que atendem de forma efetiva às necessidades públicas identificadas.

10. Resultados pretendidos

A contratação para locação de um imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) na Rua Francisco Alexandre de Freitas, S/Nº - Centro, pelo Município de Chorozinho-CE, almeja alcançar resultados amplamente alinhados aos princípios estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, buscando promover a eficácia administrativa, a economicidade, e a otimização da prestação de serviços públicos essenciais à comunidade. Com base nesta legislação, os resultados visados nesta contratação são:

- **Atendimento eficiente das demandas de saúde mental:** Priorizando o princípio da eficiência (Art. 5º da Lei 14.133/2021), busca-se por meio desta contratação proporcionar um espaço adequado e especializado para o atendimento das necessidades da comunidade em saúde mental, de modo a facilitar o acesso aos serviços, reduzir o estigma associado ao transtorno mental e promover a reinserção social dos usuários.
- **Otimização dos recursos públicos:** Em conformidade com o princípio da economicidade (Art. 5º da Lei 14.133/2021), a estimativa de valor da contratação foi fundamentada em amplo estudo de mercado e análise de custo-benefício, assegurando que os recursos públicos sejam empregados de maneira efetiva, evitando desperdícios e garantindo a obtenção de condições mais vantajosas para a Administração.
- **Promoção do desenvolvimento nacional sustentável:** Alinhado ao princípio do desenvolvimento nacional sustentável (Art. 5º da Lei 14.133/2021), o processo de contratação contempla critérios de sustentabilidade, assegurando que o imóvel locado atenda a requisitos de acessibilidade, eficiência energética e adequação ambiental, contribuindo assim para um desenvolvimento social e econômico equilibrado e sustentável.
- **Fortalecimento da governança e controle:** Em consonância com as diretrizes para a alta administração estabelecidas no Art. 11 da Lei nº 14.133/2021, esta contratação visa fortalecer a governança, a gestão de riscos e os controles internos, assegurando uma contratação mais transparente, íntegra e alinhada às necessidades da comunidade e aos objetivos estratégicos da entidade. Será promovida uma gestão eficiente do contrato, garantindo que os resultados alcançados correspondam às expectativas e necessidades do município e dos



usuários do CAPS.

- **Aprimoramento da qualidade dos serviços prestados:** Busca-se, por meio desta contratação, não apenas atender a demanda existente mas também melhorar continuamente a qualidade dos serviços oferecidos pelo CAPS, em conformidade com o princípio da eficácia e efetividade, conforme Art. 11 da Lei 14.133/2021. A localização estratégica e a adequação do imóvel locado contribuirão significativamente para o aprimoramento do atendimento e para a promoção da saúde mental no município.

Portanto, a realização desta contratação representa um passo significativo rumo ao fortalecimento do sistema de saúde mental local, visando à melhoria do bem-estar e da qualidade de vida da população, em estrito cumprimento aos princípios e objetivos estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021.

11. Providências a serem adotadas

Para garantir a efetivação da locação do imóvel situado na Rua Francisco Alexandre de Freitas, S/Nº - Centro, destinado ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS, através da Secretaria de Saúde do Município de Chorozinho-CE, serão adotadas as seguintes providências:

- **Inspeção do Imóvel:** Realização de uma inspeção detalhada no imóvel para verificar sua adequação às necessidades do CAPS, incluindo a acessibilidade, condições estruturais, elétricas e hidráulicas, bem como a conformidade com as normas de segurança e saúde ocupacional.
- **Adaptação e Reformas Necessárias:** Com base na inspeção, elaborar um plano de adaptações ou reformas necessárias para que o imóvel atenda plenamente aos requisitos específicos do CAPS, incluindo a instalação de rampas de acesso, banheiros adaptados, além da configuração de espaços adequados para a prestação dos serviços de atenção psicossocial.
- **Validação das Questões Legais:** Verificação detalhada e validação de toda a documentação relacionada ao imóvel para assegurar que a locação esteja em consonância com as leis municipais, estaduais e federais, incluindo zonamento, uso do solo e inscrições fiscais.
- **Negociação de Contrato de Locação:** Elaboração de um contrato de locação que especifique todas as condições acordadas, incluindo prazo, valor, responsabilidades por manutenção e reformas, além de cláusulas específicas para proteção da administração pública e do serviço prestado pelo CAPS.
- **Plano de Manutenção:** Elaboração de um plano de manutenção preventiva e corretiva para o imóvel, assegurando sua funcionalidade e segurança durante todo o período de locação. Este plano deverá abranger reparos estruturais, serviços elétricos, hidráulicos e demais manutenções necessárias para o bom funcionamento das instalações.
- **Capacitação de Equipe:** Organizar sessões de treinamento para a equipe que atuará no CAPS, incluindo aspectos administrativos, uso adequado das instalações e procedimentos de emergência, garantindo assim a segurança dos usuários e dos profissionais.
- **Averiguação de Acessibilidade:** Garantir que todas as adaptações necessárias para a acessibilidade estejam em conformidade com as normas pertinentes, promovendo auditorias regulares para identificar e corrigir possíveis inadequações.



- **Gerenciamento de Riscos:** Desenvolvimento de um plano de gestão de riscos para identificar, avaliar e mitigar potenciais riscos associados ao imóvel e à operação do CAPS, incluindo riscos estruturais, de saúde pública e ambientais.

A efetivação destas providências será essencial para assegurar que a locação do imóvel proporcione um ambiente adequado, seguro e eficaz para o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS, contribuindo positivamente para a prestação de serviços de saúde mental à população de Chorozinho-CE.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

A análise da Lei nº 14.133/2021, que regulamenta as licitações e contratações públicas, indica a importância de se avaliar criteriosamente a modalidade de contratação mais adequada a cada situação específica, a fim de atender aos princípios da eficiência, economicidade e obtenção do resultado mais vantajoso para a Administração Pública. Diante disso, considerando o objeto de contratação, que é a locação de imóvel situado na Rua Francisco Alexandre de Freitas, S/Nº - Centro, para funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS, pelo Município de Chorozinho-CE, esclarecemos os motivos pelos quais o Sistema de Registro de Preços (SRP) não se apresenta como a opção mais adequada para esta contratação, conforme detalhado abaixo:

- **Natureza Singular do Objeto:** A locação de um imóvel específico, destinado ao funcionamento do CAPS, possui características singulares que não se coadunam com a padronização e a repetitividade típica das contratações realizadas por meio do SRP. A Lei nº 14.133/2021, em seus artigos 82 a 85, direciona o uso desse sistema principalmente para bens e serviços comuns, o que não se aplica ao caso em tela.
- **Demanda Única:** O SRP é mais vantajoso em situações onde há previsão de contratações recorrentes ao longo do tempo, o que permite aproveitar as economias de escala e a flexibilidade nas aquisições ou contratações. No caso da locação de imóvel para o CAPS, trata-se de uma demanda única, sem previsão de repetição ou necessidade de aquisições futuras que justifiquem o registro de preços.
- **Incompatibilidade com a Modalidade de Contratação:** O processo de escolha do imóvel para locação envolve a análise de critérios específicos que vão além do preço, incluindo localização, adequação às necessidades do serviço, requisitos de acessibilidade, entre outros. Tais aspectos tornam a locação de imóvel uma contratação com características que não são plenamente contempladas pelo SRP, cujo foco recai sobre a competitividade baseada em preço para bens e serviços padronizáveis.
- **Atendimento aos Princípios da Administração Pública:** A escolha pela não adoção do SRP está alinhada aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, economicidade, entre outros estabelecidos tanto na Lei nº 14.133/2021 quanto no interesse público. Ao optar por um procedimento de licitação específico para a contratação em questão, a Administração Pública assegura que a seleção do imóvel para o CAPS atenderá de forma mais efetiva às necessidades da comunidade servida, garantindo o uso racional e eficiente dos recursos públicos.

Portanto, a decisão pela não adoção do Sistema de Registro de Preços encontra-se devidamente justificada pela natureza específica da contratação, pela singularidade e pela inexistência de demandas repetitivas que caracterizariam a necessidade de



registro de preços. Desta forma, cumpre-se o determinado pelos artigos pertinentes da Lei nº 14.133/2021, assegurando-se a condução do processo de acordo com os melhores interesses da Administração e da população de Chorozinho-CE.

13. Da vedação da participação de empresas na forma de consórcio

Conforme estabelecido na Lei nº 14.133/2021, que rege as licitações e contratos administrativos, a participação de empresas na forma de consórcio pode ser permitida ou vedada de acordo com a natureza e as especificidades do objeto contratual. No caso específico da licitação para a locação de um imóvel situado na Rua Francisco Alexandre de Freitas, S/Nº - Centro, destinado ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS, através da Secretaria de Saúde do Município de Chorozinho-CE, posicionamo-nos contrariamente à participação de empresas na forma de consórcio, com base nos seguintes fundamentos da Lei nº 14.133/2021:

- **Segurança Jurídica e Simplificação Contratual:** O Art. 7º, que trata das funções essenciais à execução da Lei, ressalta a importância da segurança jurídica nas contratações públicas. A locação de um imóvel para atendimento de um serviço essencial de saúde exige a máxima eficiência e celeridade na gestão contratual, que poderia ser comprometida pela complexidade inerente à formação e ao gerenciamento de um consórcio, dificultando a rápida resposta às demandas urgentes na prestação de serviços de saúde mental.
- **Interpretação Restritiva de Participação de Consórcios:** Embora o Art. 15 admita a participação de empresas em consórcio em licitações, sob condições específicas, a vedação se justifica pela especificidade do objeto contratual ser a locação de um imóvel, não se enquadrando, portanto, nos casos onde a formação de consórcios se mostra vantajosa e necessária, tais como grandes obras ou fornecimentos complexos de bens e serviços.
- **Riscos na Execução Contratual:** O Art. 10 e o Art. 12 destacam os objetivos do processo licitatório e as condições para sua realização, incluindo a garantia da proposta mais vantajosa e a prevenção de riscos que possam comprometer o sucesso da contratação. A formação de consórcios para a execução de um contrato de locação poderia introduzir variáveis que aumentam os riscos de descontinuidade e ineficiência no funcionamento do CAPS, indo contra os objetivos almejados pela administração pública.
- **Finalidade e Natureza do Contrato:** Conforme o Art. 18, a fase preparatória do processo licitatório requer um planejamento meticuloso, alinhado às necessidades de atendimento da população. A locação de um imóvel para fins específicos de prestação de serviços de saúde mental demanda um contratado que tenha autonomia plena sobre o bem, assegurando que todas as condições de uso, adaptações necessárias e manutenções possam ser atendidas de maneira ágil e eficiente, algo potencialmente comprometido pela dinâmica de decisão em um consórcio de empresas.

Portanto, com base nos princípios de legalidade, eficiência, celeridade e segurança jurídica, expressos na Lei nº 14.133/2021 e considerando a natureza específica do serviço de saúde mental a ser prestado pelo CAPS, concluímos pela vedação à participação de empresas em forma de consórcio nesta licitação específica para locação de imóvel. Tal medida é uma garantia de que a administração pública possa exercer controle direto e efetivo sobre o contrato, maximizando a eficácia na prestação dos serviços essenciais à população.



14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Consoante o delineado pela Lei nº 14.133/2021, em seu artigo 18, inciso XII, que estabelece a necessidade de descrever possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras no Estudo Técnico Preliminar, é imprescindível realizar um levantamento aprofundado quanto aos potenciais efeitos ambientais advindos da locação do imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS, situado na Rua Francisco Alexandre de Freitas, S/Nº - Centro, Município de Chorozinho-CE.

Impactos considerados significativos associados à locação e funcionamento do CAPS incluem:

- **Geração de Resíduos Sólidos:** Atividades administrativas e de saúde podem resultar no aumento da produção de resíduos, incluindo material eletrônico, papel e resíduos específicos de atividades de saúde, que necessitam de destinação e tratamento adequados.
- **Consumo de Água e Energia:** A operacionalização do CAPS implicará em elevação do consumo de água e energia. Sem um manejo eficiente, esses aumentos podem causar impactos ambientais significativos, relacionados ao esgotamento de recursos naturais e aumento da emissão de carbono.
- **Emissões Atmosféricas:** O deslocamento para o CAPS por usuários e funcionários pode aumentar as emissões de gases decorrentes do transporte.

Para mitigação destes impactos, propõem-se as seguintes medidas:

- **Gestão de Resíduos:** Implementação de um sistema de gestão de resíduos sólidos, incluindo coleta seletiva e parcerias com empresas de reciclagem, para minimizar a quantidade de resíduos destinados a aterros sanitários, em conformidade com a política nacional de resíduos sólidos.
- **Eficiência Hídrica e Energética:** Adoção de práticas que promovam a economia de água e energia, tais como instalação de torneiras automáticas, sistemas de captação de água da chuva para uso não potável e iluminação com lâmpadas de LED, visando a sustentabilidade da operação.
- **Redução de Emissões:** Incentivo ao uso de meios de transporte menos poluentes, como bicicletas e caronas solidárias, além da possível utilização de energia renovável nas instalações do CAPS.
- **Educação Ambiental:** Realização de programas de conscientização para usuários e funcionários sobre práticas sustentáveis, visando à redução da pegada ambiental do CAPS.

Estas medidas estão alinhadas aos princípios de desenvolvimento nacional sustentável, previstos no artigo 5º da Lei nº 14.133/2021, reafirmando o compromisso com ações que promovam a sustentabilidade, reduzam impactos ambientais adversos e assegurem o uso responsável dos recursos naturais.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após um detalhado processo de estudo e análise, embasado nas disposições da Lei nº



14.133, de 1º de abril de 2021, a contratação da locação de um imóvel situado na Rua Francisco Alexandre de Freitas, S/Nº - Centro, para o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS), por parte da Secretaria de Saúde do Município de Chorozinho-CE, é considerada não apenas viável, mas também extremamente razoável e alinhada com os objetivos públicos em questão.

Conforme orienta o art. 5º da Lei 14.133/2021, a adoção dos princípios da eficiência, da economicidade, e do desenvolvimento nacional sustentável são fundamentais para a condução de processos licitatórios. Observando esses princípios, o estudo técnico preliminar demonstrou a necessidade de se adequar a infraestrutura física disponível para atender às demandas específicas do CAPS, evidenciando que a localização central do imóvel potencializa o acesso ao serviço pela população, promove uma infraestrutura adequada para o desenvolvimento das atividades, e garante a acessibilidade necessária para todos os usuários.

Além disso, a análise de mercado realizada, conforme determina o art. 18, incisos IV e VI, substancia a escolha pela locação deste imóvel como a alternativa mais vantajosa economicamente, ao comparar com as opções de aquisição de imóveis ou construção de novas estruturas, destacando-se assim a observância aos princípios de economicidade e eficiência previstos pela lei. O valor estimado da contratação é compatível com os valores de mercado praticados na região, conforme exigido pelo art. 23, assegurando uma negociação justa e vantajosa para a administração pública.

A previsão de serviços de manutenção e assistência técnica, essenciais para a funcionalidade e conservação do imóvel ao longo da locação, alinha-se com as disposições para um planejamento eficaz e responsável de contratações públicas, como prevê o art. 18, inciso X. Esta preparação prévia assegura não somente a adequação e funcionalidade do espaço, mas também sua sustentabilidade a longo prazo.

O posicionamento favorável é reforçado pela análise de riscos e pela previsão de medidas mitigadoras, em atendimento ao art. 18, incisos X e XII. A escolha por esta contratação se fundamenta também na capacidade de atender de forma ampla e satisfatória as necessidades assim identificadas pela Administração, fazendo desta, uma opção não só viável, mas estratégica para o interesse público.

Finalmente, este posicionamento se sustenta na certeza de que a contratação proposta está alinhada ao planejamento estratégico e orçamentário da Secretaria de Saúde e cumpre com o objetivo de promover um serviço essencial à população. Assim, conclui-se pela viabilidade e razoabilidade da locação proposta, considerando-se todos os aspectos avaliados e as diretrizes da Lei nº 14.133/2021.



Chorozinho / CE, 26 de abril de 2024

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

assinado eletronicamente
MAYARD SAVIO DE LIMA GOMES
MEMBRO

assinado eletronicamente
GLAILSON SALDANHA MACIEL
MEMBRO

assinado eletronicamente
ANTÔNIO MAICON DA SILVA ALBANO
PRESIDENTE

