



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0001120240701000240

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A presente contratação visa atender à necessidade da Prefeitura Municipal de Itapipoca/Ceará de locação de um imóvel para a instalação, gerenciamento, operacionalização e execução das ações e atividades do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) da Secretaria Municipal de Saúde.

Atualmente, o CAPS encontra-se em um prédio próprio, que necessita de reparos e melhorias estruturais essenciais para garantir a segurança e eficiência das atividades. Tais reformas impossibilitam a manutenção das atividades no local durante o período das melhorias.

Os Centros de Atenção Psicossocial (CAPS) são serviços de saúde voltados ao atendimento de pessoas com sofrimento ou transtorno mental. Esses centros oferecem suporte essencial para a reabilitação psicossocial dos pacientes.

Atualmente, o município de Itapipoca apresenta uma crescente demanda por serviços de saúde mental, o que torna imperativa a implantação de um CAPS que atenda aos requisitos estruturais e técnicos necessários para o pleno funcionamento das ações previstas. A inexistência de um local adequado para a instalação do CAPS comprometeria seriamente a capacidade do município em oferecer o atendimento necessário aos seus cidadãos. Assim, a locação de um imóvel que atenda às especificações técnicas e funcionais descritas é vital para suprir esta carência.

A localização do imóvel também é um fator crucial, dado que é necessário garantir acessibilidade por meio de transporte público, além de oferecer um local apropriado para a recepção de pacientes e colaboradores. A escolha de um imóvel localizado no Bairro Centro ou suas proximidades facilitará este acesso e atenderá adequadamente à logística necessária para a prestação dos serviços de saúde.

Através desta contratação, busca-se trazer uma solução que não apenas contemple a infraestrutura necessária, mas que também promova a economicidade e a eficiência do atendimento à saúde mental no município, em conformidade com os princípios da Lei nº 14.133/2021.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Fundo Municipal de Saude	VANESSA BEZERRA COUTINHO

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A descrição dos requisitos da contratação é fundamental para garantir a escolha da





solução mais adequada às necessidades da Prefeitura Municipal de Itapipoca para a instalação, gerenciamento, operacionalização e execução das ações e atividades do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) da Secretaria Municipal de Saúde. Esses requisitos devem prever critérios e práticas de sustentabilidade, observadas as leis ou regulamentações específicas, além de garantir padrões mínimos de qualidade e desempenho.

Requisitos Gerais

- Localização prioritária no Bairro Centro ou nas proximidades.
- Área mínima necessária: 500 metros quadrados.
- Imóvel com facilidade de acesso por transporte público.
- Disponibilidade de estacionamento para funcionários e visitantes.

Requisitos Legais

- Atender às normas de acessibilidade conforme lei vigente.
- Documentação legal regularizada, incluindo certidões negativas e licenças, quando necessárias.
- Conformidade com as regulamentações estabelecidas pela Lei 14.133/2021.

Requisitos de Sustentabilidade

- Sistema de iluminação e ventilação natural tanto quanto possível.
- Instalações sanitárias com dispositivos de economia de água.

Requisitos da Contratação

- Espaços para funcionamento dos seguintes serviços:
 - Consultório de Psiquiatria
 - Consultório de Terapia Ocupacional
 - Consultório de Psicologia
 - Sala para Oficina Terapêutica
 - Sala para Serviço Social
 - Sala de Enfermagem
 - Sala de Direção
 - Recepção
- Número mínimo de 4 banheiros para pacientes e colaboradores.
- Cozinha e espaço para atividades externas.
- Infraestrutura adequada para instalações elétricas, hidráulicas e de internet.

Os requisitos acima são necessários à contratação com vistas ao atendimento da necessidade especificada de forma eficiente e sustentável. Eles incluem todas as características essenciais que o imóvel deve possuir sem adicionar especificações excessivas, garantindo, assim, um caráter competitivo à futura licitação.

4. Levantamento de mercado

Para o levantamento de mercado relacionado à locação de imóvel destinado à instalação, gerenciamento, operacionalização e execução das ações e atividades do





Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) da Secretaria Municipal de Saúde, foram consideradas as principais soluções de contratação disponíveis. A seguir, apresentamos a análise e justificativa das opções avaliadas:

a) Compra de imóvel: Essa opção foi considerada inviável devido à Secretaria de Saúde já dispor de um prédio próprio para o funcionamento da unidade, o qual passará por reforma. A compra de um novo imóvel geraria um custo elevado e desnecessário, além de não resolver o problema de curto prazo, que é a necessidade de um local temporário enquanto o prédio próprio está sendo reformado.

b) Utilização de outro imóvel próprio: A utilização de outro imóvel próprio da Administração Pública do município também foi avaliada. No entanto, essa opção não está disponível, pois a Administração Pública não dispõe de um espaço necessário e adequado para abrigar as atividades do CAPS. Além disso, a realocação de outros serviços para liberar um imóvel poderia causar descontinuidade ou prejuízo a outras áreas de atuação do município.

c) Utilização de outro imóvel locado: A terceira opção analisada foi a utilização de outro imóvel locado já disponível para a Administração Pública. Contudo, todos os imóveis atualmente alugados pelo município já estão sendo utilizados para outras finalidades, não havendo disponibilidade de espaços adequados para acomodar o CAPS sem prejudicar outras atividades importantes.

d) Locação de um novo imóvel: Considerando a inviabilidade das opções acima mencionadas, a locação de um novo imóvel se apresenta como a solução mais viável e eficiente. Essa opção permite a seleção de um espaço adequado para as necessidades específicas do CAPS, garantindo a continuidade dos serviços de saúde mental oferecidos à população. Além disso, a locação proporciona flexibilidade, pois o imóvel pode ser escolhido com base em critérios como localização, acessibilidade, tamanho e estrutura, atendendo de maneira eficaz às demandas do CAPS.

A locação de um imóvel também evita os custos elevados e o tempo necessário para a aquisição de um novo imóvel, bem como a reestruturação de espaços próprios já utilizados para outros fins. Dessa forma, a locação é a alternativa que melhor concilia os aspectos de custo, tempo de implementação e adequação às necessidades do serviço, garantindo que o CAPS possa operar de maneira eficiente e contínua enquanto o prédio próprio passa por reforma.

5. Descrição da solução como um todo

A presente contratação visa à locação de imóvel destinado à instalação, gerenciamento, operacionalização e execução das ações e atividades do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) da Secretaria Municipal de Saúde de Itapipoca.

Para garantir o atendimento adequado e eficiente às necessidades do CAPS, o imóvel a ser locado deve atender aos seguintes requisitos mínimos:

- **Área mínima:** 500 metros quadrados.
- **Localização:** Prioritária no Bairro Centro ou nas proximidades, garantindo acesso facilitado por transporte público e disponibilidade de estacionamento para funcionários e visitantes.
- **Infraestrutura adequada, contendo os seguintes espaços:**





- o Consultório de psiquiatria
- o Consultório de terapia ocupacional
- o Consultório de psicologia
- o Sala para oficina terapêutica
- o Sala para serviço social
- o Sala de enfermagem
- o Sala de direção
- o Recepção
- o Mínimo de quatro banheiros para pacientes e colaboradores
- o Cozinha
- o Espaço para atividades externas

A opção pela locação de imóvel, em detrimento de outras modalidades de aquisição, fundamenta-se na economicidade e eficiência. A locação permite a alocação imediata dos serviços do CAPS, sem o tempo e o custo associados à construção ou compra de um imóvel. Além disso, possibilita flexibilidade para futuras adequações ou mudanças de localização, conforme as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

O levantamento de mercado realizado identificou que a locação de imóvel é a solução mais adequada para atender ao escopo das atividades do CAPS, atendendo às especificações e requisitos técnicos exigidos. Conforme a jurisprudência prevista pela Lei 14.133/2021, especialmente em seu Art. 18, §1º, a solução escolhida deve considerar viabilidade técnica e econômica, além de proporcionar um melhor aproveitamento dos recursos financeiros e humanos disponíveis.

Diante do exposto, a solução proposta na presente ETP para locação de imóvel mostra-se como a mais viável e adequada existente no mercado, atendendo plenamente às necessidades especificadas e ao interesse público envolvido, conforme preconizam os princípios de economicidade e eficiência presentes na Lei de Licitações.

Justificativa para a escolha do imóvel situado na Rua Pedro 1º, número 119, Bairro Boa Vista:

Após a análise do imóvel localizado na Rua Pedro 1º, número 119, no Bairro Boa Vista, realizada pela Secretaria de Infraestrutura, sob os cuidados do Senhor Emanuel Lucas Cordeiro, arquiteto e urbanista, e pela Secretaria de Finanças, sob os cuidados do Senhor Francisco José Araújo, responsável pela avaliação de bens móveis e imóveis do município, foi identificado como a solução mais adequada para atender às necessidades do CAPS. Este imóvel atende a todos os requisitos mínimos estabelecidos (seguem anexos o laudo de vistoria e a avaliação de bens imóveis):

1. **Área mínima:** O imóvel possui uma área superior a 500 metros quadrados, garantindo espaço suficiente para todas as atividades do CAPS.
2. **Localização:** Embora não esteja no Bairro Centro, o imóvel no Bairro Boa Vista está nas proximidades, oferecendo fácil acesso por transporte público e dispondo de estacionamento para funcionários e visitantes, o que assegura a acessibilidade e a conveniência necessárias.
3. **Infraestrutura:** O imóvel possui a infraestrutura adequada, incluindo todos os espaços necessários como consultórios, salas de terapia, recepção, banheiros, cozinha e espaço para atividades externas, atendendo perfeitamente às necessidades operacionais do CAPS.
4. **Valor da locação do imóvel:** Além de atender a todos os requisitos mínimos estabelecidos, o valor de locação do imóvel de R\$ 5.000,00, está compatível com o





mercado atual.

Além disso, a escolha deste imóvel se fundamenta na economicidade e na eficiência, uma vez que sua locação se apresenta como a solução mais imediata e prática, sem os custos e o tempo associados à construção ou compra de um novo imóvel. A flexibilidade proporcionada pela locação também permite futuras adequações ou mudanças, conforme as necessidades evoluem.

Portanto, a locação do imóvel situado na Rua Pedro 1º, número 119, no Bairro Boa Vista, é a solução encontrada que melhor atende às especificações técnicas e às necessidades do CAPS, alinhando-se aos princípios de economicidade e eficiência preconizados pela Lei de Licitações.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL - (PF)	12,000	Mês
Especificação: Locação de imóvel a ser destinado à instalação, gerenciamento, operacionalização e execução das ações e atividades do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) da Secretaria Municipal de Saúde.			
2	GARANTIA LOCATÍCIA CAUÇÃO - LEI Nº 8.245/91, ART 37, I.	3,000	Serviço
Especificação: GARANTIA LOCATÍCIA CAUÇÃO - LEI Nº 8.245/91, ART 37, I.			

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL - (PF)	12,000	Mês	5.000,00	60.000,00
Especificação: Locação de imóvel a ser destinado à instalação, gerenciamento, operacionalização e execução das ações e atividades do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) da Secretaria Municipal de Saúde.					
2	GARANTIA LOCATÍCIA CAUÇÃO - LEI Nº 8.245/91, ART 37, I.	3,000	Serviço	5.000,00	15.000,00
Especificação: GARANTIA LOCATÍCIA CAUÇÃO - LEI Nº 8.245/91, ART 37, I.					

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\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais)

8. Contratação Correlata e/ou Interdependente

Não se identificam, para fins deste Estudo Técnico Preliminar específico, contratações correlatas e/ou interdependentes diretamente associadas à LOCAÇÃO DE IMÓVEL A SER DESTINADO AO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL (CAPS) DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.

9. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

O parcelamento é técnica e economicamente inviável para a locação de imóvel. Isso se deve ao fato de que a natureza indivisível da locação de imóvel impede sua





fragmentação.

10. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação referente à locação de imóvel para instalação, gerenciamento, operacionalização e execução das ações e atividades do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) da Secretaria Municipal de Saúde está plenamente alinhada com o Plano de Contratações Anual (PCA) da Prefeitura Municipal de Itapipoca, conforme identificado no Id PCA PNCP: 07623077000167-0-000015/2024 e Id do item no PCA: 30, classe/grupo 91 - Locação de Imóveis. Esta contratação está prevista no planejamento anual e atende ao interesse público ao proporcionar um espaço adequado para os serviços do CAPS.

11. Resultados pretendidos

Os resultados pretendidos com a locação do imóvel destinado à instalação, gerenciamento, operacionalização e execução das ações e atividades do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) da Secretaria Municipal de Saúde de Itapipoca são os seguintes:

- **Melhoria no Atendimento:** Garantir que a população de Itapipoca tenha acesso a serviços de apoio psicossocial de qualidade, com instalações adequadas para o atendimento humanizado e eficiente.
- **Conformidade com a Regulamentação:** Assegurar que o CAPS opere em conformidade com as normativas legais e regulatórias específicas do setor de saúde mental, particularmente as diretrizes do Ministério da Saúde e demais órgãos reguladores.
- **Eficiência Operacional:** Proporcionar um espaço físico que permita a integração das diversas áreas de atendimento, promovendo a eficiência na operacionalização dos serviços prestados, desde consultas psiquiátricas e psicológicas até oficinas terapêuticas e atividades de apoio social.
- **Melhorias nas Condições de Trabalho:** Oferecer um ambiente de trabalho seguro e funcional para os profissionais de saúde, com áreas adequadas para o exercício de suas funções, incluindo consultórios específicos, recepção adequada e áreas de descanso.
- **Expansão da Capacidade de Atendimento:** A locação de um imóvel com a área mínima de 500 metros quadrados permitirá a acomodação de um maior número de pacientes, aumentando a capacidade de atendimento do CAPS e reduzindo filas de espera.
- **Acessibilidade:** Escolher um imóvel em local prioritário no Bairro Centro ou nas proximidades, garantindo o fácil acesso por transporte público e a disponibilização de estacionamento para funcionários e visitantes, conforme jurisprudências aplicáveis e a Lei 14.133/2021, que destacam a importância da acessibilidade em contratações públicas.
- **Economicidade:** Estabelecer uma relação custo-benefício vantajosa para a administração pública, com um valor de referência de R\$ 5.000,00 por mês para locação do imóvel, conforme previsto na Lei 14.133/2021, art. 23, caput, que aborda a necessidade de compatibilidade dos valores praticados com o mercado.
- **Impacto Social:** Atender ao interesse público ao oferecer serviços essenciais de





saúde mental, promovendo a inclusão social e o bem-estar da comunidade.

A viabilidade da contratação e a expectativa de alcançar esses resultados são sustentadas por estudos técnicos preliminares conforme exigido pela Lei 14.133/2021, art. 18, §1º, incisos I e XIII, que determinam a descrição da necessidade e o posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade pública identificada.

12. Providências a serem adotadas

Para a efetivação da contratação para locação de imóvel destinado ao Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) da Secretaria Municipal de Saúde de Itapipoca, serão necessárias as seguintes providências:

- o **Orçamento e Estimativa de Custos:**

- Realizar análise de preço do imóvel, através da Secretaria de Finanças pelo servidor designado para função, para determinar o valor de mercado e elaborar estimativa de custo da locação.
- Obter aprovação do orçamento junto à Secretaria Municipal de Saúde e outros órgãos competentes.

- o **Formalização da Demanda:**

- Redigir e aprovar a documentação necessária, incluindo Termo de Referência, justificativas de escolha do imóvel e demais documentos pertinentes.
- Elaborar e validar o Estudo Técnico Preliminar (ETP) descrevendo a necessidade da contratação em detalhes.

- o **Procedimentos Licitatórios:**

- Preparar todos os documentos necessários para a Modalidade de Inexigibilidade Eletrônica, incluindo justificativa da inexigibilidade e minuta de contrato.

- o **Inspeção e Adequação do Imóvel:**

- Realizar inspeção detalhada do imóvel selecionado para garantir que cumpre todos os requisitos e normas de segurança e acessibilidade.
- Efetuar ajustes e melhorias, se necessárias, no imóvel para adequá-lo às necessidades do CAPS, conforme especificações técnicas.

- o **Gestão do Contrato:**

- Designar gestores e fiscais do contrato que possuam a formação compatível e certificado de qualificação profissional conforme exigido pela Lei 14.133/2021.
- Implementar mecanismos de controle e avaliação contínua para garantir o cumprimento das cláusulas contratuais e o bom funcionamento do CAPS.

13. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Considerando a importância de realizar contratações que respeitem o princípio do desenvolvimento nacional sustentável, conforme preconizado pelo Art. 5º da Lei 14.133/2021, é imprescindível que, durante o planejamento da locação do imóvel destinado ao Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) em Itapipoca/CE, sejam adotadas





medidas que minimizem impactos ambientais adversos.

Os princípios de economicidade e celeridade, mencionados no Art. 5º da Lei 14.133/2021, reforçam a necessidade de implementar práticas que garantam a eficiência no uso de recursos e a redução de resíduos. Nesse sentido, são propostas as seguintes medidas mitigadoras:

- Adotar práticas de baixo consumo energético, utilizando fontes de energia renovável sempre que possível e garantindo a eficiência energética do imóvel.
- Implementar sistemas de logística reversa para a gestão de resíduos sólidos, especialmente no que se refere a materiais recicláveis e perigosos, como pilhas, baterias e produtos eletrônicos.
- Promover a conscientização ambiental entre funcionários e visitantes do CAPS, com campanhas voltadas para a redução, reutilização e reciclagem de materiais.
- Realizar manutenção preventiva e corretiva periódica das instalações, evitando desperdícios e garantindo a longevidade dos recursos materiais e a segurança dos usuários.

Essas medidas mitigadoras atendem ao princípio da eficácia, mencionado no Art. 5º da Lei 14.133/2021, e visam promover a sustentabilidade ambiental, social e econômica do imóvel locado para o CAPS, assegurando que o interesse público seja atendido de forma justa e responsável.

14. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após a análise detalhada dos elementos constitutivos deste Estudo Técnico Preliminar (ETP), conclui-se pela viabilidade e razoabilidade da contratação do imóvel situado na Rua Pedro 1º, número 119, Bairro Boa Vista, para a instalação, gerenciamento, operacionalização e execução das ações e atividades do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) da Secretaria Municipal de Saúde de Itapipoca/CE.

A contratação atende ao interesse público, uma vez que proporciona uma solução adequada para o problema da falta de infraestrutura específica para o CAPS. O imóvel mencionado atende aos requisitos técnicos necessários e à localização estratégica priorizada.

Além disso, a presente contratação está alinhada com o planejamento da Administração Pública, visando garantir a maximização dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.

Portanto, posicionamo-nos favoravelmente à contratação do imóvel mencionado, observando todos os princípios orientadores da Lei 14.133/2021, particularmente os de economicidade, eficiência e interesse público.

15. Mapa de risco

Mapa de Risco encontra-se anexo a este Estudo Técnico Preliminar, detalhando os principais riscos associados à contratação e as respectivas medidas mitigadoras.





PREFEITURA DE
Itapipoca
Pra frente, pra gente



Itapipoca / CE, 11 de julho de 2024

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

assinado eletronicamente

RONIEL DA SILVA SOARES
PRESIDENTE

assinado eletronicamente

FRANCISCO GIDEL DE OLIVEIRA
MEMBRO

assinado eletronicamente

ANDRE RODRIGUES DOS SANTOS
MEMBRO

assinado eletronicamente

Francisco Fagner Pires de Sousa
MEMBRO

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 278-284-2024
PÁGINA: 9 DE 9

