



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0000520250212000346

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A necessidade da contratação de um imóvel residencial para o funcionamento do CAPS Infantil no município de Tamboril-CE está fundamentada no interesse público de ampliar e fortalecer a rede de atenção à saúde mental infantil, conforme diretrizes nacionais e o planejamento de políticas públicas de saúde mental. O problema a ser resolvido é a carência de um espaço adequado e especializado para o atendimento de crianças e adolescentes que necessitam de cuidados em saúde mental, o que atualmente não é satisfatoriamente contemplado na rede municipal de saúde.

Considerando as jurisprudências acerca da Lei nº 14.133/2021, observa-se a importância de garantir a eficiência, economicidade e a qualidade dos serviços públicos prestados. Este contrato visa proporcionar um ambiente seguro, acessível e adequadamente estruturado, como especificado nos requisitos delineados pela Secretaria Municipal de Saúde de Tamboril-CE. Estas condições são essenciais para a realização de atividades terapêuticas e de atendimento com eficácia, assegurando, assim, a proteção e o melhor interesse dos usuários dos serviços do CAPS Infantil.

A localização estratégica do imóvel é um fator crucial para o sucesso do projeto, pois facilita o acesso da população atendida e promove a integração dos serviços de saúde no município, resultando em melhor qualidade de vida e impacto social positivo. Desta forma, a contratação deste imóvel não apenas busca resolver um problema físico e logístico, mas também está alinhada com um compromisso ampliado com o desenvolvimento humano e social.

2. Área requisitante

Área requisitante
Secretaria de Saúde

Responsável
STEPHANE LAÍS FERREIRA DE SOUSA

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

Esta seção visa fornecer uma descrição detalhada dos requisitos necessários para a contratação de locação de um imóvel residencial destinado ao funcionamento do CAPS Infantil, de forma a assegurar que a escolha da solução atenda a critérios de



sustentabilidade, bem como padrões mínimos de qualidade e desempenho de acordo com as leis e regulamentações específicas.

- **Requisitos Gerais:**
 - O imóvel deve estar localizado em uma área de fácil acesso para a população atendida, preferencialmente próximo a vias principais e pontos de transporte público.
 - Deve possuir divisões internas que acomodem salas de atendimento, ambientes para atividades coletivas, salas administrativas e áreas de convivência.
 - O ambiente deve ser seguro e tranquilo, proporcionando um local adequado para as atividades do CAPS Infantil.
 - O imóvel deve possuir acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida, incluindo rampas de acesso e banheiros adaptados.
 - As condições de salubridade devem atender às exigências sanitárias necessárias, com ventilação, iluminação e higiene adequadas.
- **Requisitos Legais:**
 - O imóvel deve cumprir todas as normas e regulamentações municipais, estaduais e federais pertinentes à instalação de unidades de saúde mental.
 - Os documentos de propriedade e regularidade fiscal do imóvel devem estar em conformidade com as exigências legais.
- **Requisitos de Sustentabilidade:**
 - Deve-se considerar a eficiência energética do imóvel, priorizando instalações que permitam baixo consumo de energia.
 - O imóvel deve possuir sistemas de conservação de água e manejo adequado de resíduos sólidos, visando a redução de impactos ambientais.
- **Requisitos da Contratação:**
 - A locação deve estar de acordo com o valor de referência de R\$ 1.520,00 mensais, conforme levantamento de mercado que reflete a média local.
 - O período de locação inicial é de 12 meses, com possibilidade de renovação, desde que mantidas as condições previamente estabelecidas.
 - A contratação deve observar a modalidade de Inexigibilidade Eletrônica, conforme legislação vigente.

Os requisitos da contratação foram definidos de modo a garantir o atendimento da necessidade de instalação do CAPS Infantil, sem frustrar o caráter competitivo da futura licitação. Somente os requisitos essenciais foram listados, evitando especificações desnecessárias e assegurando o cumprimento das normas legais e padrões de qualidade e sustentabilidade.

4. Levantamento de mercado

Esta seção apresenta uma análise das soluções de contratação disponíveis no mercado para atender ao objeto da locação de um imóvel residencial destinado ao funcionamento do CAPS Infantil junto à Secretaria Municipal de Saúde de Tamboril-CE. A investigação do mercado revela as principais abordagens empregadas por fornecedores e órgãos públicos, além da avaliação da solução mais adequada para a



presente contratação.

- **Contratação Direta com Proprietários:** Esta modalidade envolve negociação direta com proprietários de imóveis residenciais adequados, eliminando intermediários e possivelmente resultando em condições mais vantajosas de locação.
- **Intermediação via Imobiliárias Locais:** Utilizar os serviços de imobiliárias para identificar imóveis disponíveis e gerenciar contratos de locação. Essa opção oferece acesso a uma variedade de opções, mas pode implicar custos adicionais de intermediação.
- **Participação em Chamadas Públicas:** Abrir chamadas públicas para receber propostas de locação, permitindo que diversos interessados apresentem seus imóveis para avaliação, assegurando tratamento isonômico e transparência no processo.
- **Formas Alternativas de Contratação:** Investigar parcerias público-privadas ou consórcios que possam viabilizar a locação de forma conjunta com outras entidades, otimizando custos e recursos.

Dentre as alternativas analisadas, a solução mais adequada para atender às necessidades desta contratação é a intermediação via imobiliárias locais. Este método proporciona uma boa combinação de acesso a múltiplas opções de imóveis e agilidade no processo de seleção e contrato, assegurando que os requisitos técnicos e de localização estabelecidos pela Secretaria Municipal de Saúde de Tamboril-CE sejam atendidos. Além disso, o acompanhamento por profissionais do setor imobiliário pode garantir que todos os trâmites legais e contratuais estejam em conformidade com as normativas vigentes, minimizando riscos associados à locação direta. A escolha dessa solução considera o equilíbrio entre eficiência, transparência e o cumprimento das especificações técnicas exigidas para o funcionamento do CAPS Infantil.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para a locação de um imóvel residencial destinado ao funcionamento do CAPS Infantil junto à Secretaria Municipal de Saúde de Tamboril-CE contempla diversas ações e características fundamentais para garantir a adequação às necessidades do serviço e o atendimento eficiente à população local. A seguir, são descritos os principais elementos da solução:

- **Localização do Imóvel:** O imóvel deve estar estrategicamente localizado em uma área de fácil acesso para a população atendida, com proximidade a vias principais e acesso por transporte público, conforme os critérios estabelecidos pela Secretaria Municipal de Saúde de Tamboril-CE.
- **Segurança e Tranquilidade:** A localização do imóvel deve garantir um ambiente seguro e tranquilo, apropriado para as atividades do CAPS Infantil, oferecendo segurança e conforto aos usuários e colaboradores.
- **Características Estruturais:** O imóvel deve possuir estrutura interna adequada, com ambientes destinados a salas de atendimento, espaços para atividades coletivas, salas administrativas e áreas de convivência, além de equipamentos e instalações que atendam às normas de segurança e comodidade.
- **Acessibilidade:** Será exigida infraestrutura que garanta acessibilidade total a

gabinete



pessoas com mobilidade reduzida, incluindo rampas de acesso, banheiros adaptados e quaisquer outras facilidades necessárias para a inclusão e o funcionamento do CAPS.

- **Condições de Salubridade:** O imóvel deve atender a todas as exigências sanitárias, oferecendo condições adequadas de ventilação, iluminação e higiene, essenciais para o funcionamento de uma unidade de saúde.
- **Contrato de Locação:** A locação será formalizada por meio de contrato elaborado com base na Nova Lei de Licitações e Contratos (Lei 14.133), observando todas as diretrizes legais para garantir a transparência, economicidade e legalidade do processo.
- **Operacionalização do CAPS Infantil:** A estrutura do imóvel locado permitirá melhorias no serviço de saúde mental oferecido, potencializando a capacidade de atendimento e garantindo um ambiente terapêutico adequado.
- **Melhorias em Infraestrutura:** Caso necessário, serão realizadas adaptações no imóvel para ajustá-lo ao uso pretendido, respeitando as normas técnicas e de segurança vigentes.

O conjunto dessas características visa assegurar que a solução proposta traga os melhores resultados em termos de eficiência, acessibilidade e adequação ao interesse público, conforme fundamentado no artigo 18, § 1º, da Lei 14.133/2021, que orienta a compatibilidade do processo licitatório com o plano de contratações anual e o planejamento da administração pública.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CAPS INFANTIL, JUNTO A SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE TAMBORIL-CE.	12,000	Mês

Especificação: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CAPS INFANTIL, JUNTO A SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE TAMBORIL-CE.

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CAPS INFANTIL, JUNTO A SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE TAMBORIL-CE.	12,000	Mês	1.520,00	18.240,00

Especificação: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CAPS INFANTIL, JUNTO A SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE TAMBORIL-CE.

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\$ 18.240,00 (dezoito mil, duzentos e quarenta reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

gabinete



A avaliação sobre a possibilidade de parcelamento do objeto de contratação para a locação de um imóvel residencial destinado ao funcionamento do CAPS Infantil, junto à Secretaria Municipal de Saúde de Tamboril-CE, foi conduzida considerando os seguintes aspectos:

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** O objeto da contratação, sendo a locação de um imóvel, é essencialmente indivisível em sua natureza, uma vez que requer um espaço coeso e completo que atenda a todas as especificações necessárias para o funcionamento efetivo do CAPS Infantil. Qualquer tentativa de segmentação poderia comprometer seriamente a funcionalidade e a integração dos serviços prestados.
- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A análise revelou que, tecnicamente, a locação de parte de um imóvel ou de múltiplos imóveis para diferentes funções não é viável. Tal segmentação alteraria os custos e poderia elevar, indevidamente, as despesas operacionais, além de dificultar a gestão coesa do CAPS Infantil.
- **Economia de Escala:** No presente caso, o não parcelamento do objeto permite uma melhor viabilização econômica, uma vez que a economia de escala é maximizada ao negociar e gerenciar um único contrato de locação. Dividir a locação poderia aumentar custos devido à fragmentação administrativa e operacional, o que não seria compensado por quaisquer benefícios potenciais.
- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** Embora o parcelamento deva, em situações gerais, ampliar a competitividade, neste cenário específico, manter a locação de um único imóvel é mais vantajoso, evitando prejuízos e garantindo que todas as partes do serviço sejam desempenhadas de forma integrada e consistente.
- **Decisão pelo Não Parcelamento:** A decisão de não parcelar foi amparada na análise de que, para o correto funcionamento do CAPS Infantil, o uso de um único imóvel é indispensável, visando a garantir a coesão entre serviços, segurança dos usuários, e o conforto e a acessibilidade necessários.
- **Análise do Mercado:** As práticas de mercado para a locação de imóveis residenciais com fins institucionais demonstram que a locação de um imóvel integral é a prática mais comum e eficaz. O mercado local de Tamboril-CE ratifica este panorama, confirmando que a solução adotada está alinhada com as práticas mais eficientes e econômicas.
- **Consideração de Lotes:** Considerando a especificidade da localização e a necessidade de um único imóvel adequado demograficamente e estruturalmente, a divisão por lotes não é aplicável por não se tratar de aquisição de múltiplas unidades ou por menores fornecedores, mas de uma única unidade imprescindível ao cumprimento funcional e logístico.

Após extensa análise técnica e mercadológica, conclui-se que a solução mais adequada é a contratação da locação de um imóvel único, garantindo assim eficiência administrativa, econômica e operacional para o funcionamento do CAPS Infantil em Tamboril-CE.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento



A contratação proposta para a locação de um imóvel residencial destinado ao funcionamento do CAPS Infantil está em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da entidade para o exercício financeiro vigente. Este alinhamento é demonstrado pelos seguintes pontos:

- A instalação de uma unidade do CAPS Infantil foi identificada como uma prioridade no planejamento estratégico de saúde da Prefeitura Municipal de Tamboril, visando atender a crescente demanda por serviços de saúde mental infantil.
- O processo de locação do imóvel está previsto no Plano de Contratações Anual, garantindo que os recursos financeiros e operacionais necessários foram alocados para esta finalidade específica.
- Esta contratação está em conformidade com as diretrizes e metas estabelecidas no plano de saúde municipal, reforçando o compromisso contínuo da Administração em promover políticas públicas que fortaleçam a saúde mental na região.
- O alinhamento com o plano de contratações assegura que a iniciativa está respaldada por uma análise criteriosa das necessidades locais, contribuindo para o desenvolvimento sustentável do município e para a melhoria da qualidade de vida das crianças e adolescentes atendidos.

10. Resultados pretendidos

- **Aprimoramento dos Serviços de Saúde Mental:** Proporcionar um ambiente adequado para o atendimento de crianças e adolescentes com transtornos mentais, garantindo um espaço acolhedor e seguro, essencial para o sucesso terapêutico.
- **Ampliação da Capacidade de Atendimento:** Com a locação do imóvel, espera-se um aumento na capacidade de atendimentos do CAPS Infantil, o que deve reduzir listas de espera e proporcionar assistência mais ágil e eficaz.
- **Impacto Social Positivo:** A melhoria da infraestrutura do CAPS Infantil visa impactar positivamente a vida das crianças e suas famílias, através da promoção da integração social e da reinserção escolar, contribuindo para a redução dos estigmas associados à saúde mental.
- **Integração Comunitária:** A localização estratégica do imóvel deve facilitar o acesso da população ao serviço, promover uma maior integração com a comunidade e possibilitar parcerias com escolas e outras instituições locais.
- **Melhoria nos Indicadores de Saúde:** Com a eficiência e qualidade esperadas no atendimento, pretende-se melhorar os indicadores de saúde mental infantil da região, contribuindo para o desenvolvimento integral das crianças assistidas.

11. Providências a serem adotadas

gabinete



Nesta seção, são descritas as providências que a Administração Pública, através da Prefeitura Municipal de Tamboril, deverá adotar previamente à celebração do contrato de locação do imóvel para o funcionamento do CAPS Infantil. As etapas a seguir são fundamentais para garantir que a contratação atenda a todos os requisitos legais e administrativos:

- 1. Revisão de Documentação: Verificação completa de toda a documentação do imóvel proposto para a locação, assegurando que esteja em conformidade com a legislação vigente.
- 2. Formalização de Avaliação Técnica: Realização de inspeção técnica no imóvel por profissionais da área, assegurando que todas as exigências de acessibilidade, segurança e salubridade sejam atendidas.
- 3. Consulta ao Setor Jurídico: Envolvimento do setor jurídico para revisão do contrato de locação, garantindo que todos os termos e condições reflitam corretamente as necessidades do CAPS Infantil e se sustentem ao amparo legal.
- 4. Capacitação de Equipe: O treinamento dos servidores ou empregados responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato a fim de assegurar o correto acompanhamento e execução dos serviços contratados.
- 5. Elaboração de Plano de Contingência: Desenvolvimento de um plano para mitigar eventuais riscos que possam impactar o funcionamento do CAPS, como falhas na infraestrutura do imóvel locado.
- 6. Integração com Políticas de Saúde: Alinhamento das atividades a serem executadas no CAPS Infantil com as políticas de saúde pública local e estadual, objetivando uma atuação eficaz e colaborativa.
- 7. Publicação de Atos Oficiais: Assegurar que a contratação seja amplamente divulgada nos meios oficiais, garantindo transparência e publicidade ao processo de locação.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

Considerando a análise e o planejamento da contratação conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021, destacamos as seguintes justificativas para não adoção do sistema de registro de preços nesta contratação específica de locação de imóvel residencial para o funcionamento do CAPS Infantil em Tamboril-CE:

- Natureza do Objeto: O objeto da contratação requer a locação de um imóvel específico com características particulares e localização estratégica, conforme detalhado no estudo técnico preliminar. Isso não se enquadra em contratações que apresentam variabilidade de itens ou ampla competitividade de fornecedores, características típicas do sistema de registro de preços.
- Exigência de Personalização: A locação de imóvel para o CAPS Infantil exige adequações e personalizações específicas quanto à estrutura física, o que implica a necessidade de um contrato que contemple diretamente as particularidades do imóvel selecionado.
- Segurança e Continuidade: Para garantir a continuidade do atendimento à população infantil no CAPS, é essencial assegurar que o imóvel locado atenda de maneira ininterrupta às necessidades específicas do serviço, o que é viabilizado

gabinete



por meio de um contrato direto de locação, em vez de um sistema de registro de preços que poderia introduzir incertezas sobre a disponibilidade de propriedades adequadas.

- Art. 18, §1º da Lei nº 14.133/2021: A Lei estabelece que a adequação da contratação deve ser verificada quanto à sua capacidade de satisfazer plenamente o interesse público pretendido. Neste contexto, a locação direta é a solução mais compatível, não havendo justificativa técnica ou econômica sólida para o uso do sistema de registro de preços.

Portanto, foi decidido que a contratação direta mediante inexigibilidade é o método mais adequado para atender à necessidade específica da locação do imóvel, considerando as peculiaridades e exigências detalhadas no estudo técnico preliminar.

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

A vedação da participação de empresas na forma de consórcio para esta contratação está embasada na Lei nº 14.133/2021, considerando-se os seguintes aspectos:

1. Complexidade e Natureza do Objeto: Dada a natureza do objeto da contratação, que é a locação de imóvel residencial para o funcionamento do CAPS Infantil, não se justifica a formação de um consórcio, uma vez que a operação não requer a soma de competências técnicas ou a divisão de responsabilidades típica de projetos de maior envergadura.
2. Eficiência e Celeridade Processual: A participação de consórcios pode introduzir maior complexidade ao processo licitatório, o que não é desejável para contratações diretas de menor complexidade e urgência, como é o caso da locação de imóveis.
3. Princípios da Lei: De acordo com o Art. 5º da Lei nº 14.133/2021, observam-se os princípios de eficiência, celeridade e economicidade. Permitir consórcios para esta modalidade de locação pode contrariar tais princípios, ao aumentar custos e prazos desnecessariamente.

Portanto, a vedação à formação de consórcios alinha-se com a essência e os objetivos definidos pela nova legislação de licitações e contratos, promovendo contratações mais simples e ágeis, sem abrir mão da competitividade e do interesse público.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Um dos aspectos essenciais na locação de imóvel para o funcionamento do CAPS Infantil é a consideração dos impactos ambientais que essa operação pode ter, alinhando-se aos princípios dispostos na Lei nº 14.133/2021 de desenvolvimento sustentável. A seguir são apresentados os potenciais impactos ambientais identificados e suas correspondentes medidas mitigadoras:

- Impacto Ambiental 1: Consumo de Energia

gabinete



A operação do CAPS Infantil pode resultar em aumento no consumo de energia elétrica devido à utilização de equipamentos, iluminação e climatização intensivas.

Medidas Mitigadoras:

- Instalação de sistemas de iluminação de baixo consumo, como LEDs.
- Uso de aparelhos elétricos e eletrônicos com certificação de eficiência energética.
- Implementação de um plano de conscientização dos colaboradores e usuários sobre práticas de economia de energia.

• **Impacto Ambiental 2: Geração de Resíduos**

O funcionamento do CAPS pode levar ao aumento na geração de resíduos sólidos, incluindo materiais recicláveis e não recicláveis.

Medidas Mitigadoras:

- Implementar programas de coleta seletiva e reciclagem de resíduos.
- Estimular a redução do uso de materiais descartáveis.
- Realizar treinamentos periódicos para funcionários sobre gestão adequada de resíduos.

• **Impacto Ambiental 3: Uso de Água**

Outro impacto potencial é o aumento no consumo de água, necessário para atividades diárias do espaço.

Medidas Mitigadoras:

- Instalação de dispositivos economizadores de água em torneiras e sanitários.
- Encorajar práticas de consumo consciente entre usuários e colaboradores.
- Explorar o uso de sistemas de reuso de água, se viável.

• **Impacto Ambiental 4: Ruído**

O funcionamento de um centro de atendimento pode potencialmente aumentar os níveis de ruído na vizinhança.

Medidas Mitigadoras:

- Implementação de medidas arquitetônicas para isolar o som dentro das instalações.
- Monitoramento dos níveis de ruído e ajustes operacionais conforme necessário.

Estas medidas refletem o compromisso da Administração com a gestão responsável dos recursos e a minimização dos impactos ambientais, promovendo, assim, os princípios de desenvolvimento sustentável mencionados na Lei nº 14.133/2021.



15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após análise detalhada dos critérios estabelecidos e das necessidades identificadas para a instalação do CAPS Infantil em Tamboril-CE, posicionamo-nos favoravelmente à viabilidade e razoabilidade da contratação para locação do imóvel residencial. A decisão fundamenta-se nos seguintes aspectos:

- **Interesse Público:** A locação do imóvel para funcionamento do CAPS Infantil atende ao interesse público ao promover melhorias significativas na assistência à saúde mental de crianças e adolescentes, conforme preconizado na Lei 14.133, destacando-se o princípio do interesse público no Art. 5º.
- **Planejamento e Alinhamento Estratégico:** A contratação está alinhada com o planejamento estratégico de saúde do município e objetiva garantir a eficiência no atendimento à saúde mental da população infantil da região, conforme descrito no Art. 18, que enfatiza a importância do planejamento adequado.
- **Economicidade:** Com base no levantamento de mercado e avaliação dos preços praticados na região, a locação pelo valor de R\$ 1.520,00 mensais demonstra-se economicamente viável e em conformidade com o Art. 23, que trata da compatibilidade dos valores estimados com os praticados no mercado.
- **Eficiência e Resultados Esperados:** A contratação do imóvel permitirá ampliação e aprimoramento dos serviços prestados pelo CAPS Infantil, promovendo impactos sociais positivos e melhorando os indicadores de saúde mental na região, em consonância com os objetivos definidos no Art. 11 de assegurar resultados vantajosos para a Administração Pública.
- **Princípios da Administração Pública:** A escolha fundamentada e a condução deste processo seguem os princípios da legalidade, eficiência, transparência e economicidade, prioritários em todos os atos administrativos conforme a Lei 14.133.

Portanto, a contratação proposta é considerada adequada e necessária para o atendimento das necessidades identificadas, com vistas a promover melhores condições de saúde e bem-estar à comunidade atendida.







Tamboril
PREFEITURA



Tamboril / CE, 25 de fevereiro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Francisco Marques Moura
Francisco Marques Moura
PRESIDENTE

Maiara Soares de Souza
MAIARA SOARES DE SOUZA
MEMBRO

Assessoria Jurídica
Rua da Liberdade, 100 - Centro - Tamboril - CE
Fone: (85) 3333-1111 - Fax: (85) 3333-1112

Assessoria Jurídica
gabinete@tamboril.ce.gov.br