

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 - INTRODUÇÃO

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

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

2 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A demanda ora em análise refere-se ao processo que versa a locação de imóvel, destinado ao funcionamento do **Centro de Atenção Psicossocial Infanto-Juvenil - CAPSi**, localizado na Av. Nazeazeno Ferreira, s/n - Bairro: Padre Luiz, município de Bragança, CEP.: 68600-000, uma vez que a municipalidade não possui prédio para atender a mencionada central.

É importante frisar que o imóvel, de acordo com a demandante o mesmo atende as finalidades precípuas da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

Desta feita, tendo por base as informações da demandante faz-se imprescindível a manutenção da referida locação, para dar continuidade aos serviços e atividades realizadas pelo setor supracitado.

3 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel precisa atender as exigências técnicas e sanitárias necessárias, oferecendo estrutura adequada para o acolhimento e tratamento de crianças e adolescentes em sofrimento psíquico. Com localização estratégica, facilitará o acesso da população ao serviço, promovendo maior cobertura assistencial e descentralização da atenção psicossocial. A iniciativa contribui para a melhoria da qualidade do atendimento, proporciona melhores condições de trabalho aos profissionais e evita custos adicionais com reformas ou deslocamentos.

O imóvel deverá estar localizado em área urbana de fácil acesso, preferencialmente servida por transporte público, e contar com estrutura física adequada para a instalação dos ambientes necessários ao funcionamento do serviço, como recepção, consultórios, salas de atendimento em grupo, sala de atividades terapêuticas, banheiros acessíveis, área administrativa, copa e almoxarifado com boas condições estruturais, instalações elétricas e hidráulicas em



funcionamento. O imóvel deverá estar regularizado, com documentação compatível com o uso institucional, e o valor da locação deve observar os preços de mercado

4 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do 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 na internet, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento de Centros de Saúde, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

4.1- Aquisição

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

4.2 - Locação

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.

Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

4.3 -Análise da Solução

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

Solução: Locação de imóvel, destinado ao funcionamento do **Centro de Atenção Psicossocial Infante-Juvenil - CAPSi**, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela, uma vez que o município não contém prédios próprios para a instalação do Centro em Questão.

5 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

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

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

6 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Não se aplica.

7 - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

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

8 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS/ INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralização das funções essenciais desenvolvidas pela Rede Municipal de Saúde,

9 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
- b) Conferir facilidade de acesso do público-alvo e qualidade no atendimento;
- c) Obter estrutura adaptada para atendimento;
- d) Não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pela Central à Saúde nessa área em atendimentos aos cidadãos.

10 - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades desta Central durante a vigência do Contrato.

12 - IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica.

13 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

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

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

14 - DO MAPA DE RISCO

Item	Descrição do risco ou dano	Probabilidade de ocorrência (curto e médio prazo)	Impacto (alto ou baixo)	Ações preventivas ou de contingenciamento
1	Fracasso da Locação	BAIXO	ALTO	Agilizar o fluxo processual evitando os atrasos de execução
2	Demora nos procedimentos das fases interna e externa da locação	BAIXO	ALTA	Realizar o ETP e elaborar o TR com tempo suficiente para a tramitação do processo, observando os prazos legais.
3	Não entregar o imóvel conforme vistoria técnica descumprimento dos prazos estabelecidos	BAIXO	ALTA	Estabelecer sanções para os casos de descumprimento e articular com a proprietária(o) com intuito de solução.

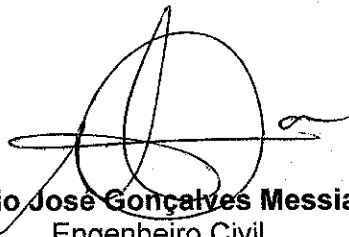
4	Inexecução dos termos do contrato	BAIXO	ALTA	Estabelecer sanções para os casos de descumprimento dos termos contratuais
---	-----------------------------------	-------	------	--

Conclusão: Com base nas informações levantadas ao longo do Estudo Técnico Preliminar ETP, conclui-se que a locação é necessária e viável.

Bragança em 10 de abril de 2025

Edson Lobo de Lima
Coordenador de Compras
Contratos e Convênios
Secretaria Municipal de Saúde
Portaria Nº014/2025


Edson Lobo de Lima
Gerente de Compras e Contratos


Mario José Gonçalves Messias
Engenheiro Civil

Mário Gonçalves
Engenheiro Civil
CREA/PA 151873182-1
Prefeitura Municipal de Bragança

De acordo:


Aline do Socorro Lopes Gomes
Secretaria Municipal de Saúde

Aline do Socorro Lopes Gomes
Secretaria Municipal de Saúde
Bragança - Pa
Decreto 006/2025