

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
COORDENAÇÃO DE SAÚDE MENTAL, ÁLCOOL E OUTRAS DROGAS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ETP - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

INTRODUÇÃO

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

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

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Estudo Técnico Preliminar

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE (art. 18, § 1º, I, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

A aquisição tem o como objeto a Locação de 01 (um) imóvel, destinado à nova instalação do Serviço de Residência Terapêutica – SRT 04, com estimativa de início de uso ainda para o mês de novembro de 2025.

A Coordenação de Saúde Mental de Saúde Mental necessita de um espaço para o seu funcionamento a fim de desempenhar os serviços de atendimento aos egressos de internações psiquiátricas de longa permanência, que em geral não possuem suporte social e/ou laços familiares. O imóvel, pois, tem tanto o caráter de residência quanto o de inserção social. São moradias inseridas, preferencialmente, nas comunidades e destinadas a cuidar dos portadores de transtornos mentais.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 18, § 1º, III, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

A locação do imóvel se justifica em razão da necessidade de um espaço para o funcionamento do Serviço de Residência Terapêutica – SRT 04, que atenda aos requisitos e normas necessárias impostas pela legislação vigente, visto que o imóvel é destinado ao desempenho das atividades administrativas e para os atendimentos dos pacientes oferecendo-lhes suprir às necessidades de moradia de pessoas portadoras de transtornos mentais graves, institucionalizadas ou não e diversas outras atividades desenvolvidas nesse Serviço de Residência Terapêutico durante o seu funcionamento, atendendo a necessidade dos usuários do Sistema Único de Saúde.

A demanda pelos serviços oferecidos pelo SERVIÇO DE RESIDÊNCIA TERAPÊUTICA (SRT) vem aumentando significativamente, atualmente são 110 moradores das SRTs em Camaragibe. No caso em questão, o atual imóvel destinado a este serviço teve seu atual Termo Aditivo expirado e não renovado por inércia do proprietário na entrega de documentação necessária. Por fim, uma vez que o município não dispõe de imóvel próprio para oferecer o serviço de Residência Terapêutica número 04, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do parágrafo 5º, inciso III do artigo 74 da lei 14.133/2021.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
COORDENAÇÃO DE SAÚDE MENTAL, ÁLCOOL E OUTRAS DROGAS

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO (art. 18, § 1º, V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Perante a 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 Pública sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Assim, foi feita uma pesquisa nas mediações do centro da área desejada onde pretendia local um imóvel que atendesse a necessidade, pesquisa de mercado feita pela coordenadora da unidade. Observou-se que, em matéria de solução para o caso em questão, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para a 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 decorrentes, construção, reforma e manutenção, essa 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 as condições necessárias para o funcionamento, nesse caso o imóvel encontrado está de acordo com as condições pretendidas por essa Administração.

4.2 LOCAÇÃO

De acordo com o modelo de aquisição de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, uma vez que não haja 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 (art. 18, § 1º, VII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Portanto, concluímos pela seguinte solução:

Solução: Locação de imóvel destinado ao funcionamento do SERVIÇO DE RESIDÊNCIA TERAPÊUTICA – SRT 04, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando a vantagem para ela. Foi analisado na localização onde se pretendia local o imóvel que pudesse atender as necessidades para a nova instalação do SERVIÇO DE RESIDÊNCIA TERAPÊUTICA – SRT 04, somente um imóvel atende os critérios pretendidos, atestamos a inexistência de outros imóveis compatíveis com o padrão pretendido.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
COORDENAÇÃO DE SAÚDE MENTAL, ÁLCOOL E OUTRAS DROGAS

6. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/ INTERDEPENDENTES (art. 18, § 1º, XI, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralisação das funções essenciais desenvolvidas pelo SERVIÇO DE RESIDÊNCIA TERAPÊUTICA – SRT 04, uma vez que a atual sede teve seu atual Termo Aditivo expirado em 10/11/2025 e não renovado por inércia do proprietário no processo de renovação anual de Aditivo contratual.

7. ALINHAMENTO COM PAC (art. 18, § 1º, II, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

A aquisição pretendida encontra-se alinhada com a Lei Orçamentária Anual do Município, bem como o quadro de detalhamento de Despesas Orçamentárias.

8. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (art. 18, § 1º, IX, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

As expectativas dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Garantir condições a qualidade de trabalho para os profissionais;
- b) Garantir acessibilidade ao público-alvo e qualidade no atendimento
- c) Obter estrutura adaptada para o atendimento/moradia dos pacientes;
- d) Garantir um espaço adequado para o desenvolvimento das diversas atividades coletivas realizadas por essa residência terapêutica e dentre outros serviços ali oferecidos.

9. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO (art. 18, § 1º, X, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

O imóvel deve estar em estado apropriado para o uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades desenvolvidas no SERVIÇO DE RESIDÊNCIA TERAPÊUTICA – SRT 04.

10. IMPACTOS AMBIENTAIS (art. 18, § 1º, XII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Não se aplica.

11. VIABILIDADE DE CONTRATAÇÃO

Considerando os pontos listados a seguir:

- A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável;
- A localização de fácil acesso;
- Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados;
- Estrutura adequada para o funcionamento da nova sede do SERVIÇO DE RESIDÊNCIA TERAPÊUTICA – SRT 04.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
COORDENAÇÃO DE SAÚDE MENTAL, ÁLCOOL E OUTRAS DROGAS

Declaro que é viável esta contratação, tendo em vista a qualidade de vida dos pacientes.

Camaragibe, em 10 de novembro de 2025.

MARIA FRANCISCA SANTOS DE CARVALHO
COORDENADORA DE SAÚDE MENTAL, ÁLCOOL E OUTRAS DROGAS
MATRÍCULA 8.8004069.5