



SECRETARIA DE SAÚDE



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO Nº: 2562/2024

PROTOCOLO Nº: 8940/2024

OBJETO

Locação de imóvel para funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial - CAPS.



SUMÁRIO

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS	3
2. ÁREA REQUISITANTE	3
3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE AQUISIÇÃO	4
4. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO	4
5. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO	5
6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS	7
7. LEVANTAMENTO DE MERCADO	8
7.2. Aquisição	8
7.3. Locação	8
7.11. Adaptação e Conformidade	10
7.13. Conclusão do Levantamento	11
8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO	11
9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO	12
10. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO	12
11. RESULTADOS PRETENDIDOS	13
12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO	13
13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES	13
14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS DE TRATAMENTO	14
15. MATRIZ DE RISCO, ANÁLISE DE RISCO DA CONTRATAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO	15
15.1. Matriz de Risco	15
15.2. Identificação de Riscos	16
15.3. Avaliação de Impactos e Probabilidades	16
15.4. Medidas de Mitigação	17
16. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE	19
17. ANEXOS DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR	19



1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

1.1. Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa apresentar solução para locação de imóvel na sede do município com objetivo em atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde, as quais se destinam ao Centro de Atenção Psicossocial - CAPS, assim como descrever o conjunto de características e condições necessárias ao desenvolvimento das atividades dos servidores e pacientes, especificando a funcionalidade do imóvel, discriminando a compartimentalização, o dimensionamento dos ambientes.

1.2. Neste contexto, o presente documento apresenta o Estudo Técnico Preliminar que visa assegurar a viabilidade (técnica e econômica) da contratação pretendida e o levantamento dos elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência ou Projeto Básico.

2. ÁREA REQUISITANTE

2.1. O presente Estudo Técnico Preliminar foi requisitado pela Secretaria Municipal de Saúde.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE AQUISIÇÃO

3.1. A necessidade em questão consiste na locação de imóvel para funcionamento do CAPS, proporcionando condições adequadas para o desenvolvimento das atividades de saúde mental. A solução proposta envolve identificar, contratar e/ou adequar um espaço físico que atenda às exigências de saúde, de segurança, acessibilidade e conforto para os pacientes, além de cumprir com as normas legais e administrativas aplicáveis.

3.2. O CAPS integrará de forma mais eficiente a Rede de Atenção Psicossocial - RAPS, proporcionando um fluxo contínuo e coordenado de cuidados, desde a atenção primária até os serviços especializados. Essa integração é vital para garantir que os usuários recebam um atendimento completo e eficaz.

3.3. Além das características acima o imóvel deverá possuir no mínimo a área construída de 200m², com os seguintes requisitos: 04 cômodos, 02 banheiros e 01 cozinha, fácil acesso, preferencialmente próximo a pontos de transporte público.

4. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

4.1. Não foi elaborado Plano Anual de Contratações, entretanto a presente contratação encontra respaldo institucional conforme previsão do Plano Plurianual.



5. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. Para contratação da presente solução, os seguintes requisitos se fazem necessários:

5.2. O Imóvel ou espaço deverá ser localizado dentro da área urbana do município de Iúna/ES.

5.3. O espaço a ser locado deverá contar com área construída de no mínimo 200m², com os seguintes requisitos:

5.3.1. 04 cômodos;

5.3.2. 02 banheiro;

5.3.3. 01 cozinha;

5.3.4. Ser de fácil acesso e preferencialmente próximo a pontos de transporte público.

5.3.5. Caso os banheiros não estejam adaptados para pessoas com deficiência (PCD), deverão passar por adequações.

5.4. Ambiente destinado à recepção de pacientes e agendamento de consultas com profissionais psiquiatras e psicólogos.

5.5. Sala ampla, suficiente para acomodar equipamentos e para acolhimento de pacientes para terapias em grupo;



- 5.6.** Espaço para armazenamento de materiais de procedimentos e limpeza;
- 5.7.** Iluminação e ventilação adequadas em todas as áreas;
- 5.8.** Energia elétrica, abastecimento de água potável e esgoto sanitário;
- 5.9.** Conexão básica com a internet para suporte às atividades administrativas e prontuário eletrônico dos pacientes.
- 5.10.** Localização:
- 5.10.1.** Imóvel em área segura, de fácil acesso e preferencialmente com transporte público próximo;
- 5.11.** Normas e Regulamentações:
- 5.11.1.** O imóvel deve atender às normas de segurança do Corpo de Bombeiros (com alvará de funcionamento), acessibilidade conforme legislação vigente (Lei Brasileira de Inclusão) e demais exigências sanitárias e estruturais;
- 5.11.2.** A execução da locação envolve a contratação de imóvel com características específicas previamente estabelecidas no Termo de Referência. Caso necessário, pequenas adaptações poderão ser realizadas no imóvel locado, desde que devidamente previstas no contrato e com custos previamente autorizados;



6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

6.1. O bem objeto deste processo foi analisado através de laudo de Avaliação de Bens Imóveis.

ITEM	CÓDIGO SISTEMA GESTÃO COMPRAS PMI/E&L	ESPECIFICAÇÃO	UND.	QUANTIDADE MÁXIMA	VALOR UNITÁRIO R\$	VALOR TOTAL R\$
001	23597	LOCAÇÃO DE IMÓVEL - CAPS Locação de imóvel para funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial - CAPS.	Mês	12	4.655,14	55.861,68
VALOR TOTAL R\$						55.861,68
A estimativa de valor está anexo ao DFD -LAUDO TÉCNICO DE VALOR ESTIMADO DE ALUGUEL DE IMÓVEL E o Valor total está calculado para uma contratação de 12 meses.						

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

7.1. Do levantamento realizado no mercado, foi realizado um levantamento 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. Se constatou a existência das seguintes soluções:

7.2. Aquisição

7.2.1. No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, tais como 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 às condições necessárias para o funcionamento.

7.3. Locação

7.3.1. 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, 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 atualmente.

7.4. No levantamento de Imóveis e terrenos disponíveis na sede do município, foi realizada uma pesquisa no mercado imobiliário local através do engenheiro e responsável técnico da Prefeitura Municipal de Iúna, contemplando as seguintes fontes:

7.4.1. Imobiliárias locais: Contato com imobiliárias para identificar imóveis, e ou terrenos disponíveis com perfil adequado;

7.4.2. Anúncios digitais: Pesquisa em plataformas de locação de imóveis e ou terrenos;

7.4.3. Visita técnica em campo;

7.5. Em visita in loco, os Engenheiros constataram que dentro da área urbana do município, **não haver** no momento propriedade ou terreno com as características exigidas **a venda**, restando a verificação de locação.

7.6. Opção de Locação, Imóveis particulares: Levantamento de imóveis pertencentes a particulares que possam ser locados diretamente.

7.7. Critérios aplicados para seleção:

7.7.1. Imóveis comerciais, institucionais ou residenciais adaptáveis para uso do CAPS;

7.7.2. Localização acessível à população com capacidade para atender a demanda de pacientes (salas de atendimento, áreas comuns);

7.8. Nas alternativas Avaliadas, as opções de solução incluem:

7.8.1. Imóveis já adequados ao uso do CAPS, podem ser clínicas particulares desativadas ou espaços similares que já possuam estrutura mínima (consultórios, banheiros e recepção).

7.8.2. Com essa opção tem-se menor necessidade de adaptações, porém a disponibilidade limitada.

7.9. Imóveis comerciais de médio porte como edifícios comerciais ou galpões adaptáveis para uso do CAPS;

7.9.1. Possui uma ampla disponibilidade no mercado, porém pode apresentar possíveis custos adicionais para adaptações;

7.10. Imóveis residenciais grandes como casas amplas que possam ser adaptadas para atender às necessidades do CAPS.

7.10.1. Esta possui um custo inicial menor, mas pode ser necessário ajustes na obra para conformidade legal;

7.11. Adaptação e Conformidade

7.12. Foi analisado ainda que, independentemente do tipo de imóvel, podem ser necessárias intervenções para adequação às normas de saúde, de segurança e acessibilidade:

7.12.1. Instalação de equipamentos de segurança: Extintores, sinalizações de emergência e adequações das saídas;

7.12.2. Obras de acessibilidade: Rampas, corrimões e banheiros adaptados.

7.12.3. Infraestrutura: Mobiliário, eletrodomésticos e equipamentos médicos/enfermagem.

7.13. Conclusão do Levantamento

7.14. A pesquisa identificou que o mercado local oferece opções viáveis de imóveis apenas para **locação** no momento, que podem ser adaptados para atender às necessidades da Secretaria de Saúde. Sendo de responsabilidade da Secretaria de Saúde analisar detalhadamente as ofertas com base nos critérios técnicos, legais e econômicos definidos, visando selecionar a opção mais eficiente e que assegure a qualidade do CAPS.

7.15. Se necessário, a contratação poderá incluir cláusulas para garantir adaptações ao imóvel antes do início das atividades de saúde mental.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. Com base na pesquisa realizada através de laudo técnico do Engenheiro, conforme documentos anexos, verificou-se que o valor estimado para o período de 12 (doze) meses é de R\$55.861,68 (cinquenta e cinco mil e oitocentos e sessenta e um reais e sessenta e oito centavos).

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

9.1. A solução em questão consiste na locação de imóvel para atender à necessidade de funcionamento do CAPS, proporcionando condições adequadas para o desenvolvimento das atividades de saúde mental dos pacientes. A solução proposta envolve identificar, contratar e adequar um

espaço físico que atenda às exigências de saúde, de segurança, acessibilidade e conforto para os pacientes, além de cumprir com as normas legais e administrativas aplicáveis.

9.2. Proporcionar um ambiente adequado e acolhedor para os usuários, favorecendo um tratamento mais eficaz e humanizado e expandir a capacidade de atendimento e a variedade de atividades terapêuticas, incluindo oficinas e grupos de apoio e promover a inclusão social e a reabilitação psicossocial dos pacientes, contribuindo para a redução do estigma associado aos transtornos mentais.

9.3. O modelo de contratação proposto prioriza a eficiência, legalidade e economicidade, assegurando que a solução atenda integralmente às necessidades do CAPS, sem comprometer a qualidade dos serviços de saúde oferecidos aos munícipes.

10. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

10.1. Na adoção da presente solução não se vislumbra motivos para a não adoção do parcelamento.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS



11.1. Com a adoção da solução se espera a locação de imóvel para atender à necessidade de funcionamento do CAPS no município, sendo uma medida essencial para responder de forma adequada às crescentes demandas de saúde mental. Este projeto reflete o compromisso da Secretaria de Saúde em fornecer um atendimento de qualidade, humanizado e integrado, assegurando que todos os cidadãos tenham acesso aos cuidados necessários para a promoção de sua saúde mental e bem-estar.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

12.1. Não se vislumbra necessidade de tomada de providências de adequações para a solução ser contratada.

12.2. A secretaria de Saúde indicará servidores para atuarem como gestor e fiscalização do contrato se forem necessários.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

13.1. Não se verificam contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS DE TRATAMENTO

14.1. A presente contratação pode apresentar a possibilidade de ocorrência dos seguintes impactos ambientais durante o uso do espaço como:

14.2. Geração de Resíduos Sólidos: Resíduos gerados nas terapias em grupo, como materiais de procedimento (luvas e máscaras descartáveis).

14.3. Possíveis resíduos de adaptações e reformas, como entulhos e materiais de construção.

14.4. Consumo de Recursos Naturais: Uso intensivo de água para consumo, limpeza e atividades em grupo.

14.5. Consumo elevado de energia elétrica, principalmente com iluminação, eletrodomésticos (ventilador, ar-condicionado, geladeira e bebedouro) e demais equipamentos.

14.6. Descarte Inadequado de Efluentes: Caso a infraestrutura sanitária do imóvel não seja adequada, pode haver riscos de poluição do solo e das águas próximas.

14.7. Alteração no Uso do Solo: Transformações no imóvel, como reformas, podem modificar as características do ambiente ou causar impactos no ecossistema local.

14.8. O CAPS deve adotar práticas sustentáveis de forma a mitigar os impactos ambientais, e também criar um ambiente exemplar em termos de

sustentabilidade, reforçando o papel da saúde como promotora de consciência ambiental.

15. MATRIZ DE RISCO, ANÁLISE DE RISCO DA CONTRATAÇÃO E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO

15.1. Matriz de Risco

Risco	Impacto	Probabilidade	Nível de Risco	Medidas de Mitigação
Infraestrutura	Alto	Média	Alto	Vistorias detalhadas, cláusulas de reparos no contrato.
Localização	Médio	Média	Médio	Pesquisa de segurança e acessibilidade, escolha de regiões seguras.
Legais	Alto	Alta	Médio	Verificação de regularização do imóvel e documentação em ordem
Financeiros	Médio	Alta	Alto	Planejamento financeiro detalhado e fundo de reserva.
Contratuais	Alto	Média	Alto	Negociação de cláusulas contratuais justas.

15.2. Identificação de Riscos

15.2.1. Infraestrutura: Possíveis problemas estruturais, como infiltrações, problemas elétricos ou hidráulicos.



15.2.2. Localização: Riscos relacionados à segurança da área, acessibilidade, e infraestruturas urbanas (transporte, comércio, serviços).

15.2.3. Legais: Questões relacionadas à regularização do imóvel, pendências jurídicas, ou conformidade com normas e regulamentos.

15.2.4. Financeiros: Variações no custo do aluguel, encargos adicionais (como IPTU, taxas de condomínio) e despesas de manutenção não previstas.

15.2.5. Contratuais: Cláusulas contratuais desfavoráveis, como multas por rescisão antecipada ou cláusulas de reajuste de valor.

15.3. Avaliação de Impactos e Probabilidades

15.3.1. Infraestrutura

15.3.2. Impacto: Alto (problemas estruturais podem exigir reformas custosas).

15.3.3. Probabilidade: Média (depende do estado de conservação do imóvel).

15.3.4. Localização

15.3.5. Impacto: Médio (pode afetar a segurança e acessibilidade dos usuários).



- 15.3.6.** Probabilidade: Média (varia conforme a região).
- 15.3.7.** Legais
- 15.3.8.** Impacto: Alto (irregularidades podem inviabilizar o uso do imóvel).
- 15.3.9.** Probabilidade: Baixa (com boa pesquisa prévia).
- 15.3.10.** Financeiros
- 15.3.11.** Impacto: Médio (pode afetar o orçamento planejado).
- 15.3.12.** Probabilidade: Alta (variação de preços e despesas são comuns).
- 15.3.13.** Contratuais
- 15.3.14.** Impacto: Alto (contratos desfavoráveis podem resultar em custos elevados).
- 15.3.15.** Probabilidade: Média (com boa negociação e revisão contratual).

15.4. Medidas de Mitigação

- 15.4.1.** Infraestrutura
- 15.4.2.** Realizar vistorias detalhadas antes da contratação e incluir cláusulas de responsabilidade por reparos no contrato.
- 15.4.3.** Localização



15.4.4. Realizar pesquisas sobre a segurança e acessibilidade da área, e optar por regiões mais seguras.

15.4.5. Legais

15.4.6. Verificar a regularização do imóvel junto aos órgãos competentes e garantir que todos os documentos estejam em ordem.

15.4.7. Financeiros

15.4.8. Realizar um planejamento financeiro detalhado, incluindo possíveis variações de custos.

15.4.9. Contratuais

15.4.10. Negociar cláusulas contratuais que sejam justas e favoráveis, com auxílio de pessoal especializado em contratos de locação.

15.4.11. Justificativa

15.4.12. Técnica: O imóvel atende às necessidades especificadas (espaço, localização, infraestrutura).

15.4.13. Econômica: Custo-benefício favorável em comparação com outras opções disponíveis, levando em conta os custos de adaptação e manutenção.

15.4.14. Monitoramento e Revisão

15.4.15. Estabelecer um plano de monitoramento contínuo para acompanhar a situação do imóvel e revisar o contrato periodicamente para garantir sua adequação às necessidades da administração.

15.5. Essa análise de risco ajuda a antecipar possíveis problemas e a tomar decisões informadas, garantindo que a contratação do aluguel seja bem-sucedida e alinhada com os objetivos da Administração Municipal.

16. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

16.1. O presente estudo evidencia que a contratação da solução se mostra possível tecnicamente e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

17. ANEXOS DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

17.1. Anexo I: Laudo técnico de valor estimado de aluguel de imóvel.

Iúna/ES, 25 de fevereiro de 2025.

Declaro que sou responsável pela elaboração colaborativa deste Estudo Técnico Preliminar.

LUCIENE FERREIRA DA SILVA

AUX. ADMINISTRATIVO

Certificado de Assinaturas Eletrônicas

Documento Ref: 4f1172c2d9965420220a078eaf78b787

Documento assinado por:

Luciene Ferreira da Silva	
CPF: 07606047707	
Email Verificado: lucieneiuna@hotmail.com	
IP: 177.11.120.130	
Data: 26/02/2025 14:12:57	

Assinaturas Eletrônicas conferidas e confirmadas em: 26/02/2025 14:41:07