



Prefeitura Municipal de Campo Belo

ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. Órgão Requisitante: Secretaria Municipal de Saúde

2. Equipe de Planejamento – Equipe Multidisciplinar:

Membro Titular:

Sara Moreira Nunes de Carvalho – Matrícula: 13.329

Membro Suplente:

Jadher Silva Rios – Matrícula: 89795

3. Equipe de gestão e fiscalização contratual

Gestor Titular

Ana Paula Aparecida Almeida - Matrícula: 89.468

Gestor Suplente

Fellype Henrique Antunes – Matrícula: 89.869

Fiscal Titular

Angélica Ariane Fernandes Melo – Matrícula: 30044

Fiscal Suplente

Julia Maria Rodrigues – Matrícula: 50279

Este Estudo Técnico Preliminar tem como objetivo a Locação de imóvel localizado na Rua Lourenço Castanho, nº 300, Bairro Senhor Bom Jesus - na cidade de Campo Belo/MG, para a instalação do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS), com a finalidade de atender às necessidades específicas do setor da Secretaria Municipal de Saúde, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

4. Previsão no Plano Anual de Contratações

A previsão locação de imóvel para atender necessidades específicas de Locação de Sede para o Centro de Atenção Psicossocial, setor da Secretaria de Saúde consta no item 112 do Plano de Contratações Anual 2025.

5. Estimativas das quantidades

A contratação do imóvel a princípio será por 12 meses, podendo ser estendido caso suprir as necessidades e satisfazer plenamente a demanda desta secretaria.

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE
1	Imóvel tipo residência para sediar o CAPS II (Centro de Atenção Psicossocial) possuindo o mínimo de cômodos: * 7 quartos * 5 banheiros * 2 salas * 2 Cozinhas * 2 Dispensas	Mês	12





* Garagem para 4 carros

7. Levantamento de Mercado

Foi realizado um levantamento de mercado com o objetivo de identificar as soluções disponíveis que atendem aos requisitos definidos para a locação do imóvel, visando alcançar os resultados esperados e atender à demanda da contratação. Os preços estimados consideram os aspectos de economicidade, eficácia, eficiência e padronização.

Foram analisadas contratações similares realizadas por outros órgãos e entidades, por meio de consultas a editais, com o intuito de identificar metodologias, tecnologias ou inovações que pudessem melhorar o atendimento das necessidades da Administração. Não foram identificadas variações significativas em relação à execução desta contratação.

A partir do levantamento de mercado e das características do objeto demandado, a equipe de planejamento identificou as seguintes soluções que atendem aos requisitos da contratação:

Das soluções:

Solução 1 - Realizar análise do patrimônio imobiliário pertencente à Prefeitura Municipal de Campo Belo, verificando a existência de imóveis disponíveis que atendam às especificidades exigidas para a instalação do CAPS.

Solução 2 – Realizar busca nos comércios imobiliários e em imóveis de pessoas físicas de Campo Belo, para disponibilização de imóveis dentro das condições e especificidades necessárias para a contratação e com disponibilidade para locação imediata;

Das formas:

Solução 1 - Buscar junto ao patrimônio a disponibilidade de imóveis compatíveis com as necessidades da contratação;

Solução 2 - Realizar a busca de imóveis junto às imobiliárias do município e/ou imóveis de pessoas físicas que atendam às especificidades da contratação;

Da análise:

Solução 1 - A prefeitura não disponibiliza, neste momento, imóveis que atendam às necessidades especificadas para esta demanda.

Solução 2 - Após pesquisa junto às imobiliárias, não foram encontradas unidades com as especificações necessárias. Contudo, foi identificado um imóvel em localização estratégica, com condições essenciais para a contratação.

Da conclusão:

Diante das considerações apresentadas, esta equipe chega à conclusão de que a opção mais adequada é a implementação da Solução 2 para a locação do imóvel em questão, uma vez que a Solução 1 não é viável pela ausência de imóvel dentro das especificidades necessárias para a presente contratação.





Prefeitura Municipal de Campo Belo

ESTADO DE MINAS GERAIS

7. Estimativa de valor:

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	VALOR UNITÁRIO	QUANTIDADE	VALOR TOTAL
1	Imóvel tipo residência para sediar o CAPS II (Centro de Atenção Psicossocial) possuindo o mínimo de cômodos: * 7 quartos * 5 banheiros * 2 salas * 2 Cozinhas * 2 Dispensas * Garagem para 4 carros	R\$ 3.000,00	12 meses	R\$ 36.000,00

***O valor total será acrescido do IPTU, cobrado anualmente, com referência ao ano de uso pelo locatário.**

Justificativa:

O valor da contratação foi estabelecido com base na pesquisa de orçamentos de imóveis que atendessem à demanda do setor solicitante. Durante o levantamento, foi identificado apenas um imóvel que atende aos requisitos necessários para a instalação e funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS), vinculado a esta Secretaria.

8. Parâmetros utilizado para a estimativa do valor (art. 14 e 15, Decreto 7.953/2024):

Foi realizado pesquisa de preços conforme a Instrução Normativa nº 04, de 23 de setembro de 2024, e o Decreto Municipal nº 7.953, de 25 de junho de 2024, que regulamenta o procedimento administrativo para a realização de pesquisas de preços na aquisição de bens e contratação de serviços no âmbito da administração pública municipal.

Para a estimativa do valor da locação do imóvel destinado à Secretaria Municipal de Saúde, foram considerados os seguintes custos:

I – Desmobilização, quando aplicável;

II – Restituição do imóvel, incluindo eventuais gastos com reforma ao final do contrato;

III – Custo mensal da locação, abrangendo todas as despesas diretas e indiretas associadas ao uso do imóvel;

IV – Custo de adaptação, caso sejam necessárias adequações para atender às demandas da Secretaria de Saúde.

Com base na pesquisa de mercado e na análise das necessidades da Secretaria de Saúde, a administração municipal estabeleceu um valor final estimado para a locação do imóvel, considerando que não haverá despesas extraordinárias com reformas, pintura ou adaptações estruturais significativas. Além disso, ressalta-se que não há previsão de custos adicionais relacionados ao transporte, mudança ou necessidade de mão de obra especializada para montagem e desmontagem de móveis.





Prefeitura Municipal de Campo Belo

ESTADO DE MINAS GERAIS

Considerando que, durante o processo de orçamento, a Secretaria Municipal de Saúde recebeu duas negativas de imobiliárias, o imóvel citado neste estudo se mostrou a opção mais adequada no mercado. Sua escolha foi fundamentada na estrutura disponível, na localização estratégica e no atendimento a todos os requisitos essenciais para receber a equipe e pacientes que utilizam dos serviços do CAPS II.

Dessa forma, o valor total estimado para a locação do imóvel é de R\$ 36.000,00 (quarenta e dois mil reais) anuais, a serem pagos em 12 (doze) parcelas mensais de R\$ 3.000,00 (três mil reais).

Considerando o levantamento realizado, a estrutura necessária para o adequado funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde e os valores orçados, conclui-se que esta contratação representa a alternativa mais vantajosa para o município, garantindo a economicidade e a eficiência na prestação dos serviços públicos.

9. Descrição da solução

Solução: Locação de imóvel situado na Rua Lourenço Castanho, nº 300, Bairro Senhor Bom Jesus, na Cidade de Campo Belo/MG, para instalação do CAPS II – Centro de Atenção Psicossocial, setor da Secretaria Municipal de Saúde.

Vantagens:

1. Ambiente adequado para atendimento de Saúde Mental: A locação de um imóvel adequado e bem estruturado para o CAPS permite oferecer um espaço seguro e apropriado para pacientes com transtornos mentais, proporcionando um ambiente favorável ao tratamento e ao acolhimento, essencial para a efetividade das terapias e a melhoria do bem-estar dos pacientes.

2. Infraestrutura imediata e funcional: A locação de um imóvel que já atenda aos requisitos técnicos e estruturais necessários permite uma instalação mais rápida do CAPS, sem a necessidade de obras significativas. Isso reduz o tempo de espera e garante que o serviço esteja pronto para atender à demanda sem atrasos.

3. Redução de custos operacionais a longo prazo: A locação de um imóvel pode ser mais vantajosa financeiramente, pois evita os custos elevados de aquisição de um imóvel e a manutenção de uma propriedade própria. Além disso, a locação permite uma gestão orçamentária mais flexível, já que os custos fixos com aluguel são mais previsíveis, contribuindo para o equilíbrio financeiro da Secretaria Municipal de Saúde ao longo do tempo.

Desvantagens:

1. Dependência do proprietário do imóvel: A locação de um imóvel implica na dependência do proprietário para a renovação do contrato ou para atender a possíveis necessidades de ajustes no imóvel. Caso o proprietário decida não renovar o contrato ou realizar modificações no imóvel, o CAPS pode enfrentar interrupções ou ser forçado a buscar outro local, o que gera instabilidade e transtornos para a continuidade dos serviços.

2. Possível limitação na personalização do espaço: Mesmo que o imóvel atenda aos requisitos iniciais, pode não ser possível personalizá-lo conforme as necessidades específicas do CAPS, o que pode resultar em limitações operacionais, especialmente se as atividades do centro evoluírem ao longo do tempo.

10. Justificativa para o parcelamento ou não da contratação





Prefeitura Municipal de Campo Belo

ESTADO DE MINAS GERAIS

A contratação será realizada em parcela única e imediata, uma vez que se trata da locação de imóvel para acomodação do CAPS – Centro de Atenção Psicossocial. Após a conclusão dos trâmites legais e assinatura do contrato, o imóvel estará disponível para ocupação.

11. Resultados pretendidos

A locação do imóvel tem como finalidade principal garantir um espaço físico adequado para o pleno funcionamento do CAPS II, setor da Secretaria Municipal de Saúde. Com isso, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

1. Acomodação adequada para o setor: A locação de um imóvel na área central garantirá um espaço seguro, confortável e bem localizado para o atendimento da população. Esse ambiente será propício para o acolhimento e o tratamento dos usuários, contribuindo para o bem-estar de todos, tanto profissionais quanto pacientes.

2. Facilidade de acesso: A escolha da área central como localização do imóvel facilitará o acesso da população que necessita de atendimento de saúde mental. Isso resultará em maior agilidade e eficiência no deslocamento, otimizando o tempo dos usuários e ampliando o acesso ao atendimento.

3. Foco no desempenho: A locação de um ambiente adequado e estruturado contribuirá para a melhoria do desempenho dos profissionais, possibilitando o máximo aproveitamento do espaço para o atendimento. Isso resultará em um tratamento mais qualificado e eficiente, fortalecendo o sistema de saúde mental local e garantindo serviços de alta qualidade para a comunidade.

Em resumo, a contratação do imóvel visa fortalecer e melhorar a qualidade dos serviços do CAPS II oferecidos à comunidade, garantindo maior eficiência nas atividades técnicas, administrativas e educativas pelo setor.

12. Providências da Administração

Para assegurar o cumprimento adequado das condições estabelecidas no contrato, são atribuídas responsabilidades específicas.

Os **Gestores, Ana Paula Aparecida Almeida e Fellype Henrique Antunes** serão responsáveis por administrar o contrato, assegurando que as condições estabelecidas sejam cumpridas. Eles conferirão os pagamentos, orientarão os fiscais, manterão controle dos empenhos e tomarão providências para aditivos, prorrogações ou rescisões contratuais. Além disso, zelar pelo equilíbrio financeiro do contrato, verificar o cumprimento das obrigações fiscais e, quando necessário, formalizar processos administrativos para a aplicação de penalidades. Os gestores também serão responsáveis pela elaboração do relatório final sobre a execução do contrato.

Os gestores serão responsabilizados por eventuais contratos verbais com a Administração Pública, tendo em vista serem passíveis de nulidade, conforme art. Art. 95, § 2º, da Lei nº 14.133/2021.

Os **Fiscais, Angélica Ariane Fernandes Melo e Júlia Maria Rodrigues** serão responsáveis por acompanhar a execução do objeto contratual, monitorando os prazos e condições do contrato.

Os fiscais ficarão a cargo das seguintes tarefas:

- Registrar ocorrências;
- Acompanhar as vistorias de ocupação e desocupação do imóvel;
- Solicitar junto aos órgãos competentes a alteração do responsável pelo imóvel, a fim de viabilizar o pagamento dos serviços de fornecimento de energia elétrica, água e esgoto;
- Requisitar alteração das características do imóvel;





Prefeitura Municipal de Campo Belo

ESTADO DE MINAS GERAIS

- Requerer prorrogação do contrato de locação do imóvel;
- Encaminhar ao Secretário interessado o pedido de distrato, acompanhado pelo laudo de vistoria de desocupação e termo de entrega das chaves;
- Solicitar junto ao órgão competente o fechamento das contas de fornecimento de água e energia elétrica quando do encerramento do contrato de locação do imóvel;
- Encaminhar para o setor competente o orçamento de reparo do imóvel aprovado pela Comissão de Avaliação Imobiliária acompanhado de nova solicitação de compras e de nova previsão de recursos orçamentários, a fim de que seja submetido para autorização;
- Atestar os recibos de aluguel do imóvel emitidos pelo proprietário do imóvel ou por seu representante devidamente constituído.

Em caso de descumprimento, os fiscais comunicarão a contratada para regularização, poderão solicitar correções de defeitos ou vícios e informarão a gestora sobre situações que ultrapassem sua competência.

13. Contratações correlatas

Foram identificadas contratações correlatas para o objeto em questão.

14. Impactos ambientais

O uso do imóvel para a instalação do CAPS – Centro de Atenção Psicossocial não envolve atividades que possam acarretar riscos ambientais significativos. As atividades realizadas no local serão focadas no acolhimento, atendimento e tratamento de pacientes com transtornos mentais, bem como no atendimento médico à comunidade local.

As ações executadas no imóvel se limitarão a atividades de suporte à saúde mental, sem a geração de resíduos perigosos ou poluentes, e serão geridas de forma a garantir a conformidade com normas ambientais e de segurança, contribuindo para a preservação e o respeito ao meio ambiente.

15. Parecer Conclusivo

Considerando a relevância dos serviços prestados à saúde mental da população de Campo Belo/MG e a importância de um ambiente que atenda a todas as demandas do setor, é evidente a necessidade de providenciar uma instalação adequada para os profissionais e usuários que buscam atendimento e tratamento no CAPS II.

Essa iniciativa não beneficia apenas os profissionais da saúde, mas também a comunidade local, representando um avanço significativo na oferta de serviços de saúde mental de qualidade. A localização central do imóvel proporcionará acesso facilitado aos serviços necessários, promovendo uma integração mais eficaz entre os serviços prestados e a comunidade.

Entretanto, é fundamental ressaltar a necessidade de uma análise criteriosa das condições do imóvel, garantindo que atenda aos requisitos mínimos de segurança, conforto e acessibilidade. Além disso, é essencial estabelecer termos contratuais claros e transparentes, que protejam os interesses de todas as partes envolvidas.

Diante do exposto, considerando a relevância e os potenciais benefícios dessa contratação, recomenda-se a continuidade do processo de avaliação e negociação, com o acompanhamento e fiscalização adequados, a fim de garantir a efetivação dessa ação de forma responsável e eficiente.





Prefeitura Municipal de Campo Belo

ESTADO DE MINAS GERAIS

Campo Belo, 19 de dezembro de 2025.

Sara Moreira Nunes de Carvalho – Matrícula: 13.329
Membro da Equipe Multidisciplinar

Jadher Silva Rios - Matrícula: 89795
Membro da equipe de planejamento

Equipe de Gestão e Fiscalização

Ana Paula Aparecida Almeida - Matrícula: 89.468
Gestor Titular

Fellype Henrique Antunes – Matrícula: 89.869
Gestor Suplente

Angélica Arianne Fernandes Melo – Matrícula: 30044
Fiscal Titular

Júlia Maria Rodrigues – Matrícula: 50.279
Fiscal Suplente





Prefeitura Municipal de Campo Belo

ESTADO DE MINAS GERAIS

Em conformidade com a legislação que rege o tema, encaminhe-se à autoridade competente para análise de conveniência e oportunidade para a contratação e demais providências cabíveis.

Paulo Roberto de Sousa Mia – Matrícula: 15.958
Secretário Municipal de Saúde

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 19/12/2025 10:56 -03:00 -03
PARA CONFERENCIA DO SEU CONTEUDO ACESSE: <https://c.ipm.com.br/pd640375998e55>

