



Prefeitura de Goiânia
Secretaria Municipal de Saúde
Gerência de Infraestrutura e Manutenção da Rede

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

1 - OBJETO

Locação de imóvel localizado na Rua 13 de Maio, Qd. 41, Lt. 04, Parque Industrial João Braz – Goiânia/GO.

2- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A demanda ora em análise decorre da necessidade de locação de imóvel para a regularização da situação locatícia para a continuidade dos serviços do CAPS AD Oeste, que por sua natureza, os Centros de Atenção Psicossocial (CAPS ad) são unidades específicas para atendimento diário à pacientes, especificamente adultos, usuários de álcool e outras drogas.

A referida unidade está de acordo com a descentralização do serviço para atendimento da região oeste do município, conforme pactuado com o Ministério Público.

Os Caps, além de oferecerem atendimento em saúde mental, propõem uma nova abordagem através da reinserção social dos pacientes pelo acesso ao trabalho, lazer, exercício dos direitos civis e fortalecimento dos laços familiares e sociais. É função dos Caps, ainda, o acolhimento dos usuários e o suporte para que estes consigam ser autônomos na trajetória de seu tratamento.

O imóvel possui localização e estrutura que proporciona a garantia da qualidade no atendimento dos usuários.

Considerando que ainda não tem previsão de construção de sede própria e também não foi identificado outro imóvel com melhores características para locação e transferência dos serviços da unidade de saúde, assim que, se torna mais conveniente a permanência no atual imóvel.

3– REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A locação do imóvel se justifica pela necessidade de se ter um local para a continuidade do funcionamento dos serviços do CAPS AD Oeste, após lapso temporal sem cobertura contratual devido a problemas na formalização do aditivo anterior.

Visto que o imóvel é destinado ao desempenho das atividades da rede de saúde com características de atendimento ao público, e por conseguinte da administração Pública Municipal, no caso em questão, 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, uma vez que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

4– LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

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.

Considerando o objeto demandado, conjectura-se as possibilidades de reestruturação de unidades existentes, construção de estruturas próprias para a finalidade precípua, aquisição/alienação/desapropriação de bens imóveis e locação de imóveis;

a) Considerando que para a demanda específica exarada nos autos no evento 7079970, a qual se trata de obtenção de espaço físico para continuidade de serviços hoje sem cobertura contratual, e que para tal não se

possui previsão de construção de sede própria. Considerando que em consulta a área competente para informar sobre a disponibilização de imóveis existentes no rol de bens patrimoniais imobiliários do município foi consultada por meio do processo SEI 23.29.000012478-1, e manifestou que atualmente o município não dispõe de imóveis públicos vagos, disponíveis para cessão (7080167).

b) A possibilidade de aquisição de imóvel, perpassa por acordo conforme interesse de proprietário e/ou Administração Pública, seja através de processo de alienação ou desapropriação. Em ambos os casos o Município adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção/reforma e manutenção. Essa solução é adotada em situações específicas ou quando a locação não se mostra uma opção viável, ou seja, não é localizado nenhum imóvel que se adeque as condições necessárias para o funcionamento ao qual é destinado.

c) Nos casos de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com as características requeridas pela contratante, formalizados em termos contratuais, uma vez que não haja local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Sendo este, o modelo mais utilizado atualmente, quando, ainda não sejam possíveis a disponibilização de espaços próprios para a instalação dos serviços da administração pública.

Assim, considerando a necessidade do espaço demandado para a solução do caso em tela, conclui-se que a locação de imóvel destinado ao CAPS AD Oeste, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidencia-se a opção mais vantajosa.

5- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Em relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel, visto que uma das vantagens apresentadas é custo mais baixo em relação a aquisição de imóvel para a finalidade.

6- ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

O quantitativo foi estabelecido com base na demanda para locação de imóvel para o CAPS AD Oeste.

7- ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

A pesquisa de mercado é realizada pela equipe técnica da Comissão de Avaliação Imobiliária do Município de Goiânia (GBP/PRECAIMU), a qual determina o valor referencial para a finalidade de locação do imóvel proposto, cujo laudo de avaliação/parecer técnico estará nos autos.

8- JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não aplicável.

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

9- CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações para manutenção do funcionamento de serviços essenciais desenvolvidas pela Rede Municipal de Saúde.

10- DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;

Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;

Obter estrutura adaptada para atendimento a paciente e manutenção das atividades essenciais desenvolvidas

pela administração pública.

11– PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O proprietário compromete a disponibilizar o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades da Rede Municipal de Saúde, durante a vigência do Contrato.

12 - DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Não se aplica.

13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A equipe técnica que participou e elaborou o presente instrumento de planejamento declara viável esta contratação, desde que atendida as providências prévias pela proprietária.

Goiânia, 23 de julho de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **Hatus Bruno Gomes Barbosa**, **Gerente de Infraestrutura e Manutenção da Rede**, em 23/07/2025, às 12:56, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://www.goiania.go.gov.br/sei> informando o código verificador **7080184** e o código CRC **B51FBF65**.

Avenida do Cerrado, nº 999, APM-09, Bloco D, 2º andar -
- Bairro Park Lozandes
CEP 74884-900 Goiânia-GO

Referência: Processo Nº 25.29.000005328-1

SEI Nº 7080184v1