

ANEXO I

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL (CAPS)

Reserva, 20 de maio de 2025.

1. INTRODUÇÃO.

- 1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP), enquanto elemento essencial ao planejamento governamental, ao cumprir as determinações legais relacionadas à sua elaboração, auxilia na elaboração do competente Termo de Referência (TR) e dos demais documentos integrantes do processo de locação;
- 1.2. Vê-se, assim, que as finalidades do ETP estão dirigidas, dentre outras, a analisar a viabilidade técnica da almejada locação de um imóvel para destinado ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS), bem assim avaliar todos os aspectos necessários e suficientes à locação, nos termos do Art. 74, da lei nº. 14.133/2021;
- 1.3. O ETP tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de locação.

2. JUSTIFICATIVA PARA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO.

- 2.1. O presente estudo visa analisar e apresentar a melhor alternativa para o atendimento da demanda apresentada pela Secretaria Municipal de Saúde do Município de Reserva no que se refere à necessidade de um imóvel para a instalação do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS), em condições, descrições, quantidades e resultados descritos nesse ETP e no Termo de Referência, observado o disposto na Lei nº. 14.133/2021 e demais legislações correlatas;
- 2.2. Há necessidade de um imóvel para funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS), considerando as especificidades do serviço a ser implantado e a inexistência de alternativas viáveis no âmbito do patrimônio público municipal.
- 2.3. A proposta de locação do imóvel localizado na Rua Ary Borba Carneiro, nº 743, Centro, Reserva-PR, surge como uma oportunidade estratégica, considerando a perfeita adequação das características físicas e estruturais

do imóvel às necessidades funcionais e operacionais de um Centro de Atenção Psicossocial (CAPS).

- 2.4. Trata-se de um imóvel situado em região central do município, em um bairro calmo e com reduzido fluxo de veículos, o que garante um ambiente silencioso, acolhedor e seguro, requisitos indispensáveis para a prestação de um atendimento humanizado e eficaz às pessoas em situação de vulnerabilidade psíquica. A localização privilegiada, de fácil acesso tanto para os usuários quanto para os profissionais, reforça ainda mais a viabilidade da proposta.
- 2.5. Adicionalmente, o imóvel encontra-se em uma área urbanizada e bem estruturada: rua asfaltada, com meio-fio e sistema de escoamento pluvial eficiente, sem risco de alagamentos. A calçada apresenta recursos de acessibilidade, facilitando a locomoção de pessoas com mobilidade reduzida. A residência está em excelente estado de conservação, o que elimina a necessidade de reformas significativas antes da instalação da unidade. Além disso, a circulação tranquila da região favorece o atendimento dos usuários e o deslocamento seguro da equipe multiprofissional.
- 2.6. Importante salientar que, após ampla busca por imóveis no município, não foi identificado nenhum outro com características arquitetônicas, estruturais e de localização que atendessem, com igual ou superior qualidade, às exigências legais e técnicas previstas para o funcionamento de um CAPS. A inexistência de um imóvel público com condições adequadas reforça a necessidade de uma alternativa que ofereça segurança, conforto e funcionalidade.
- 2.7. O imóvel possui 230m² de área construída e um pátio externo de 175m², o que permite a criação de ambientes amplos e bem distribuídos, essenciais para os diferentes tipos de atendimentos oferecidos pela unidade. A estrutura interna é composta por 6 salas, 3 banheiros, 2 varandas e uma edícula, além de contar com divisórias internas em madeira e janelas em vidro temperado tipo Blindex, o que proporciona boa iluminação natural, ventilação adequada e um ambiente visualmente agradável.

- 2.8. A disposição interna favorece a organização dos serviços em diferentes núcleos de atendimento (médico, psicológico, social), com espaços suficientes para atividades individuais e em grupo. O imóvel também oferece áreas que podem ser adaptadas para cozinha e refeitório, otimizando a logística do serviço de alimentação para os usuários, contribuindo diretamente para o conforto e bem-estar durante o período de permanência no local.
- 2.9. Destaca-se ainda o amplo pátio externo de 175m², que se mostra ideal para atividades de integração, recreação e terapias ao ar livre, contribuindo significativamente para a socialização e promoção da saúde mental dos usuários, em um espaço seguro e cercado.
- 2.10. Cumpre salientar que a administração municipal não dispõe de qualquer imóvel público disponível que possa ser utilizado para a instalação do CAPS. Não há, sequer, imóveis próprios que, mediante adaptações, poderiam atender às necessidades estruturais, funcionais e sanitárias exigidas para o pleno funcionamento de uma unidade especializada de saúde mental. Dessa forma, a utilização de patrimônio público está totalmente descartada como alternativa viável para esta finalidade.
- 2.11. Assim, diante da singularidade do imóvel identificado, da inexistência de alternativas viáveis no mercado local e da falta de prédios públicos, entende-se que a locação do referido imóvel, através do processo de inexigibilidade de licitação, representa a solução mais eficiente, segura e compatível com o interesse público, assegurando a prestação contínua e qualificada dos serviços de saúde mental à população. Assim, diante da singularidade do imóvel identificado, da inexistência de alternativas viáveis no mercado local e da falta de prédios públicos, entende-se que a locação do referido imóvel através do processo de **INEXIGIBILIDADE** de licitação, representa a solução mais eficiente, segura e compatível com o interesse público, assegurando a prestação contínua e qualificada dos serviços de saúde mental à população.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO.

- 3.1. O levantamento de mercado foi realizado com a busca de orçamentos para a estimativa dos valores de locação na região.
- 3.2. Durante esse levantamento, observou-se que, embora existam imóveis para locação, nenhum deles apresentava as condições **MÍNIMAS** exigidas para o funcionamento de um Centro de Atenção Psicossocial (CAPS), seja pela metragem reduzida, estrutura inadequada ou pela ausência de espaços/ salas internas, e espaços externos compatíveis com as atividades do serviço. Dessa forma, identificou-se que o imóvel localizado na Rua Ary Borba Carneiro, Centro, nº 743, **é o único** que atende aos critérios necessários para abrigar o CAPS, configurando a inviabilidade de competição para a presente contratação.

4. CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL A SER LOCADO.

- 4.1. O imóvel da presente demanda está localizado na Rua Ary Borba Carneiro, Centro, nº 743, Reserva-PR | CEP 84320-000.
 - a) O imóvel se encontra desocupado, não tendo impedimento para a contratação.
 - b) Trata-se de uma área construída de 230m², contendo 6 (seis) salas, 3 (três) banheiros, 2 (duas) varandas, 1 (uma) edícula anexa à casa principal e pátio externo com 175m². O imóvel é construído em alvenaria, com divisórias internas em madeira e janelas em vidro temperado tipo Blindex.
 - c) Localizada em rua asfaltada com meio fio para escoamento de água, sem possibilidade de alagamento, possui energia elétrica, coleta de resíduos sólidos, água potável, dentre outros serviços de infraestrutura urbana e básica.

5. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO.

- 5.1. O valor total estimado para o atendimento da demanda anual é de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais);

Item	Quant	Unid	Descrição	Valor Mensal	Valor Total
01	12	Meses	Serviço de Locação de Imóvel – Tipo Residencial/Comercial, situado no bairro Centro, Rua Ary Borba Carneiro, nº 743, CEP 84320-000, Município de Reserva – PR, com área construída total de 230,00 m² e área externa (pátio) de 175,00 m². O imóvel é edificado em alvenaria, com divisórias internas em madeira e janelas em vidro temperado tipo Blindex. É composto por 6 salas, 3 banheiros, 2 varandas, além de uma edícula anexa à construção principal. A estrutura oferece espaços internos amplos e bem distribuídos, sendo compatível com diversas finalidades residenciais ou institucionais, bem como conta com pátio externo que pode ser utilizado para fins recreativos, terapêuticos ou de convivência, conforme a necessidade do locatário.	R\$ 2.000,00	R\$ 24.000,00

5.2. Os preços serão fixos e irrevogáveis dentro do prazo de um ano.

6. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO.

- 6.1. O **LOCADOR** obriga-se a entregar o imóvel ao **LOCATÁRIO** em perfeitas condições de uso e funcionamento, devidamente limpo, com pintura em bom estado, instalações hidráulicas e elétricas em pleno funcionamento, sem infiltrações, rachaduras, vazamentos ou encanamentos danificados, e com todas as lâmpadas instaladas e operando corretamente. O imóvel deverá estar isento de quaisquer débitos pendentes relacionados a tributos, taxas e contas de consumo (água, luz, etc.) até a data da entrega.
- 6.2. O **LOCADOR** se compromete ainda a responder pela qualidade e integridade do imóvel durante o período de vigência contratual, responsabilizando-se pelas manutenções decorrentes do uso habitual e dos desgastes naturais.
- 6.3. O **LOCADOR** reparará, no prazo de 5 (cinco) dias, após comunicação da Secretaria Municipal de Saúde e Vigilância Sanitária, o fornecido no qual se verifiquem deteriorações, ou má qualidade (no que couber), sem prejuízo de aplicação de sanções administrativas previstas no edital;
- 6.4. O **LOCADOR** deve comunicar a Administração, no prazo máximo de 48h (quarenta e oito horas) que antecede a data da entrega do imóvel, os

motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação;

- 6.5. Serão de exclusiva responsabilidade do **LOCADOR**:
- a) Entregar o imóvel ao **LOCATÁRIO** nas condições previstas neste contrato, em perfeito estado de conservação, funcionamento e limpeza, apto ao uso imediato;
 - b) Responder por quaisquer vícios ocultos, defeitos estruturais, ou problemas nas instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias que comprometam o uso do imóvel, não causados por mau uso do **LOCATÁRIO**;
 - c) Realizar, sempre que necessário, as manutenções corretivas de responsabilidade do **LOCADOR**, relativas ao desgaste natural do imóvel;
 - d) Manter o imóvel livre de ônus, débitos tributários e contas de consumo anteriores à entrega ao **LOCATÁRIO**.
- 6.6. O **LOCADOR** é responsável pelos vícios e danos decorrentes do produto, de acordo com os artigos 12, 13, 18 e 26, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº. 8.078/1990);
- 6.7. O **LOCADOR** é responsável por reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, as suas expensas no total ou em partes, o objeto deste contrato em que se verificam pelos vícios, defeitos, danos ou incorreções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da comunicação expedida pela Secretaria Municipal de Saúde;
- 6.8. O **LOCADOR** não poderá transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, nem subcontratar qualquer das prestações a que está obrigada;
- 6.9. A SMS rejeitará, no todo ou em parte, o fornecimento em desacordo com as condições estabelecidas no Edital e no Termo de Referência;
- 6.10. O **LOCADOR** deverá adotar práticas de sustentabilidade na execução do objeto, previstas na IN nº. 01, de 19/01/2010, da Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão (no que couber);

7. FORNECIMENTO E ACEITAÇÃO.

- 7.1. A disposição do local será realizada somente após a emissão de Nota de Empenho e envio da Ordem de Fornecimento;
- 7.2. Em relação ao imóvel a ser locado, o mesmo deverá estar em perfeitas condições, em estrita observância das especificações do Termo de Referência.
- 7.3. O **LOCADOR** obriga-se a responder pela qualidade e integridade do imóvel locado, garantindo que o mesmo se encontre em condições adequadas de uso para o funcionamento do CAPS, Compromete-se assegura plena funcionalidade e segurança da estrutura física, incluindo paredes, telhados, pisos e demais elementos estruturais, bem como instalações hidráulicas e elétricas, responsabilizando por quaisquer vícios ou defeitos que impeçam ou comprometam o uso do imóvel mediante ao ato de entrega ao LOCATÓRIO;

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO.

- 8.1. A presente contratação é única e indivisível, envolvendo o fornecimento de bens/serviços comuns, pois conforme já demonstrado anteriormente é o formato economicamente mais viável e que tem os melhores resultados para as especificidades de nossa Secretaria;

9. JUSTIFICATIVA DE BUSCA DE PREÇO

- 9.1. Em relação ao preço ainda, verifica-se que os mesmos estão compatíveis com a realidade do mercado ao se tratar de locação de imóvel, considerando a qualidade da construção, tanto em seu aspecto interno quanto externo, a localização estratégica em relação às demandas da Secretaria, a área total do terreno, bem como a metragem da área construída, podendo a Administração loca-lo sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios.

10. JUSTIFICATIVA ESCOLHA DE FORNECEDOR

- 10.1. A escolha do fornecedor para a locação do imóvel destina-se à implantação do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) no município, sendo fundamentada na ausência de prédios públicos disponíveis que possam atender, de forma técnica e funcional, às exigências do serviço. O imóvel selecionado, localizado na Rua Ary Borba Carneiro, Centro, é o único atualmente disponível que reúne as condições necessárias para abrigar a estrutura do CAPS, apresentando salas amplas adaptáveis a consultórios e atividades terapêuticas, recepção, três banheiros (incluindo um passível de uso exclusivo por funcionários), cozinha, varandas, edícula anexa e área externa parcialmente calçada, que contribui para a realização de atividades ao ar livre. O imóvel possui estrutura em alvenaria, divisórias internas em madeira, janelas em vidro temperado e segurança perimetral com muros ao redor de toda a propriedade
- 10.2. O imóvel está em bom estado de conservação, localizado em área tranquila e de fácil acesso, com rua asfaltada, calçada com acessibilidade e sistema de escoamento eficiente, o que favorece o deslocamento da equipe e dos usuários. Trata-se do único imóvel disponível no momento que reúne as condições técnicas e estruturais necessárias para abrigar o serviço, atendendo de forma satisfatória aos requisitos funcionais e operacionais exigidos para a implantação do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) no município.
- 10.3. Dessa forma, a escolha do imóvel encontra respaldo nos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público, sendo a solução mais viável e segura para viabilizar a implantação de um serviço essencial à saúde mental da população.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES.

- 11.1. A presente contratação é de natureza autônoma e não depende de outras contratações correlatas ou interdependentes. Trata-se de uma medida independente, recorrente no exercício financeiro, cujo objetivo é assegurar

a continuidade e a efetividade das atividades essenciais desenvolvidas pela Rede Municipal de Saúde, evitando prejuízos à sua operação.

12. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS.

12.1. A Secretaria almeja com este serviço, dentre outros benefícios:

- a) O atendimento das demandas geradas, dando suporte aos pacientes do município que necessitam realizar tratamentos nos setores de saúde municipal;
- b) Garantir o bom andamento das atividades desenvolvidas, sempre embasados nos princípios da economicidade, eficácia, eficiência e sustentabilidade, contribuindo para a melhoria dos serviços prestados pela Secretaria de Saúde;
- c) Atender a todos os preceitos legais vigentes;

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS.

13.1. A contratação é a própria providência adotada diante da demanda apresentada;

Desta forma, entendemos que não haverá necessidade de outro tipo de adequação ou providência a ser tomada, também levando em consideração que o órgão oferece ambiente propício ao fornecimento proposto;

13.2. Os indicados ao acompanhamento e fiscalização dos respectivos serviços deverão adequar seus conhecimentos para a correta verificação e análise do que está sendo fornecido, e deverão realizar o mapeamento dos riscos durante a gestão, indicando possíveis melhorias para as futuras contratações.

14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS.

14.1. A contratação alinha-se às finalidades do órgão e é viável do ponto de vista ambiental, econômico estratégico, conforme demonstra este estudo.

15. CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL.

15.1. A LOCADORA deverá adotar práticas de sustentabilidade no fornecimento do objeto, previstas na Instrução Normativa nº. 01, de 19/01/2010, da

Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão (no que couber);

- 15.2. Os fornecedores também deverão atentar para o que determina o Decreto Presidencial nº. 7.746 de 05/06/2012, em seu artigo 4º, no que couber;
- 15.3. Para os itens aplicáveis, será exigida a apresentação de registro no Cadastro Técnico Federal de Atividades Potencialmente Poluidoras ou Utilizadoras de Recursos Ambientais, acompanhado do Certificado de Regularidade válido, nos termos do artigo 17, II, da Lei nº. 6.938/1981, artigo 4º da Lei nº. 6.894/1980 e da IN nº. 31/2009 do IBAMA;
- 15.4. **A LOCADORA** deve procurar os órgãos competentes para obter informações quanto a esta exigência legal.

16. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE.

- 16.1. Os estudos preliminares evidenciam que a locação de um imóvel para sediar o Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) mostra-se tecnicamente viável e necessária, considerando a indisponibilidade de imóveis públicos adequados e a inexistência, no mercado local, de outros imóveis que atendam aos requisitos mínimos de estrutura, acessibilidade e funcionalidade;
- 16.2. Diante do exposto, declara-se viável a locação do ponto de vista técnico e gerencial, recomendando-se a análise de viabilidade econômico-financeira e jurídica pelas instâncias competentes, para conhecimento, manifestação e adoção das providências cabíveis à formalização da contratação, nos termos da Lei nº 14.133/2021;

17. ENQUADRAMENTO LEGAL DA CONTRATAÇÃO

- 17.1. Esta contratação está fundamentada no art. 74, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, considerando a **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, em razão da inviabilidade de competição para a locação de imóvel específico, conforme demonstrado nos autos do processo.
- 17.2. A contratação não consta no Plano Anual de Contratações para o exercício vigente; contudo, justifica-se pela necessidade superveniente e pela

urgência na viabilização do funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS), o que atende ao interesse público e à continuidade dos serviços essenciais, nos termos do art. 18, § 2º da referida lei.

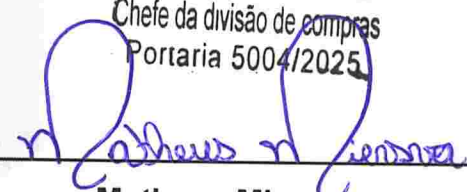
18. RESPONSÁVEIS.


Egleci Oricena Vieira Matchula
Assistente Social

~~CRESS 10091-11º Região PR~~

Egleci Oricena Vieira Matchula
Fiscal de Contrato
Matricula 92000

Matheus Miersva
Chefe da divisão de compras
Portaria 5004/2025


Matheus Miersva
Chefe da Divisão de Compras
Portaria 5004/2025