



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Este documento apresenta o estudo técnico preliminar que serve essencialmente para assegurar a viabilidade da contratação e embasar o Termo de Referência, bem como tratar sobre os estudos iniciais realizados para realização da licitação.

Dessa maneira, constitui objeto de contratação, a locação de um imóvel de características residencial unifamiliar, em dois pavimentos, o qual necessita de processo de troca de uso do solo, tornando-o comercial, com suas adequações e adaptações ao uso, no que diz respeito às questões de acessibilidade, para a instalação e funcionamento do Centro de Atenção Psicosocial Prado Veppo, pertencente à Secretaria de Município da Saúde. O referido imóvel está localizado na Avenida Presidente Vargas n.º 767, no Município de Santa Maria – RS, de responsabilidade legal do Sr. Cláudio Francisco Marconato, com área aproximada de 591,97m², representados, nesta ocasião, pela empresa Avantor Negócios Imobiliários Ltda., localizada à Rua Silva Jardim, nº 1417, Bairro Centro, Santa Maria/RS, CNPJ nº 18.268.552/0001-40, CRECI/RS 24.707. O Centro de Atenção Psico Social (CAP'S Prado Veppo) para a qual se destinará o imóvel locado está subordinada à Secretaria de Município de Saúde e onde são prestados serviços/atendimentos de saúde pública, no âmbito do Sistema Único de Saúde (SUS) à população da cidade de Santa Maria.

Ademais, cabe esclarecer que as quantidades, justificativas e demais especificações estão presentes no presente instrumento e no Termo de Referência.

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente solicitação justifica-se face à necessidade de locação de uma edificação comercial para prestar serviços/atendimentos de saúde pública (SUS) à população daquela região.

Justifica-se a busca de imóvel comercial na região, pela localização, instalações, estrutura e espaço físico interno e que possa sofrer alterações na sua estrutura física (conforme relatório de vistoria anexo) para que se torne apto e adaptado às necessidades de operação do Centro de Atenção Psico Social (CAP'S Prado Veppo).



A Secretaria de município da Saúde não possui edificações/prédio (estrutura física própria) com capacidade de instalação para fins de funcionamento de uma Unidade de Saúde com a tipologia específica na região em estudo. Cabe destacar que o imóvel encontra-se em localização privilegiada, entretanto deverá ser objeto de adequações conforme apontamentos em relatório de vistoria a fim de absorver a demanda dos serviços prestados.

ÁREA REQUISITANTE

Secretaria de Município da Saúde.

DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os critérios de área interna, acessibilidade da população aos serviços de saúde e segurança são bases fundamentais para a escolha do imóvel que abrigará as atividades do Centro de Atenção Psico Social (CAP'S Prado Veppo). Para tanto há necessidade de existência de um espaço/área ampla e que permita a instalação dos diversos serviços de saúde prestados. Também deverá contar com uma estrutura básica e em pleno funcionamento de energia elétrica, esgoto e água para consumo humano. Sua área interna deverá ser ampla, iluminada, ventilada e em condições de ser ocupada por pessoas (servidores e público paciente/usuários dos serviços), também permitindo a instalação e uso de mobiliário e equipamentos indispensáveis ao funcionamento dos serviços.

O imóvel deverá estar totalmente pronto para uso, em condições de ser ocupado e operacionalizado sem desconsiderar a necessidade de realização, pelo proprietário, de eventuais adaptações necessárias ao oferecimento, à população, dos serviços de atendimento em saúde pública.

Para tanto, considerando observações/apontamentos elencados em vistoria técnica (em anexo) realizada no imóvel, e ainda considerando RDC-50 e NB-9050, o mesmo deverá estar desocupado para sofrer reformas de readequações na sua estrutura física para que possa absorver a demanda dos serviços prestados pelo Centro de Atenção Psico Social (CAP'S Prado Veppo).

O proprietário e/ou locador do Imóvel, escolhido, deverá apresentar os documentos pertinentes a viabilidade da contratação conforme a legislação vigente, os quais serão solicitados pelo Município.



LEVANTAMENTO DE MERCADO

Por se tratar de imóvel localizado hoje em área com características de uso comercial e de prestação de serviço, em que os espaços disponíveis para locação são lojas, salas e prédios comerciais não foi possível, por meio de pesquisas, identificar naquela região, casas comerciais, térreas ou em dois pavimentos, com área, estrutura e instalações semelhantes a que se pretende alugar para a instalação do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) Prado Veppo.

Justifica-se desta forma a impossibilidade de realização de levantamento de mercado devido à inexistência, naquela região, de imóveis similares ao que se pretende locar para a instalação do serviço.

Resta assim demonstrado, ser vantajoso para a administração, sob o aspecto da conveniência (localização e estrutura existente), a pretensa contratação, desde que realizadas, pelo proprietário, todas as adaptações necessárias, apontadas em vistoria técnica realizada no local e mantido o valor mensal de locação informado neste ETP.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Desta feita, considerando as observações acima descritas, considerando RDC-50 e NBR-9050 e, considerando ainda relatório técnico de vistoria nº 10/2026, concluímos pela seguinte solução: Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações do Centro de Atenção Psico Social (CAP'S Prado Veppo); A locação será realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela, conforme o art. 74, inc. V, da Lei nº 14.133/2021.

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel, isso porque uma das principais vantagens apresentadas por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

Conforme se evidencia no caso em análise, considerando tratar-se de um imóvel de localização privilegiada, o mesmo atende aos interesses da Administração, desde que executados todos os itens do relatório de vistoria nº 10/2026, também a seguir descritos, para que este possa possuir os requisitos necessários para a Instalação



de uma unidade de saúde classificada como Centro de Atenção Psico Social (CAP'S Prado Veppo).

ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

Não se aplica.

ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Resta assim, que o valor mensal, estimado da contratação da edificação, já contempla à execução dos condicionantes do relatório de vistoria já citado.

JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Não se aplica.

CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não se aplica.

ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação pretendida encontra-se alinhada a necessidade da Secretaria de Município da Saúde (SMS) e aos recursos específicos consignados no Orçamento da mesma.

BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

Com a possível contratação se pretende alocar, nesta edificação, o SCentro de Atenção Psico Social (CAP'S Prado Veppo), proporcionando a otimização no atendimento/prestação de serviços de saúde pública a população da região.

PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

O(s) proprietário(s) do imóvel deverá(ão) realizar obras de adequação e/ou reparos conforme descrição que segue (constante no relatório de vistoria nº 10/2026):

A edificação vistoriada é uma residência unifamiliar que, para a ocupação a que se destina, CAP'S III (PRADO VEPPPO), necessita primeiramente de processo de TROCA DE USO DO SOLO (RESIDENCIAL/COMERCIAL). Após vistoria "in loco" verificou-se que tratar-se de edificação com condições estruturais íntegras, atendendo questões de salubridade e habitabilidade. Conforme condicionantes destacados no relatório acima, o proprietário deverá apresentar projeto de



readequações a partir de programa de necessidades estabelecido previamente pelo setor competente da Secretaria Municipal de Saúde. O projeto apresentado e aprovado previamente pelo setor, deverá ser encaminhado/protocolado junto a Secretaria de Município de Licenciamento e Desburocratização para obtenção de “aprovação com troca de uso do solo”, para execução posterior na íntegra.

POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica.

DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

A equipe de planejamento, após vistoria “in loco”, conforme relatório nº 10/2026 declara que a contratação da locação do referido imóvel só se tornará viável após a execução de todos os serviços necessários às adequações a RDC-50 e NBR-9050 e demais itens verificados para instalação e operacionalização do Setor Especializado em Saúde da Mulher.

RESPONSÁVEIS

O servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização é a Servidora Marcileni Basso da Silveira, Matrícula: 10857-0, CPF: 91214750087, Email: saf.saudesm2@gmail.com

Santa Maria 27 de abril de 2026

Julio Silva
Neto

Assinado digitalmente por Julio Silva Neto
DN: C=BR, OU=Prefeitura Municipal de Santa Maria RS, O=Superintendência de Vigilância em Saúde - SVS, CN=Julio Silva Neto, E=arq.julioneto@gmail.com
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2026.10.06 10:29:29-03'00'
Foxit Reader Versão: 10.1.1

Julio Silva Neto

Arquiteto e Urbanista

Mat PMSM 7808-5