



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA

O objeto do presente Estudo Técnico Preliminar é a locação de imóvel localizado na Bruno de Andrade, nº 1847. A contratação é necessária para a para a garantia de espaço físico para o CAPS - Centro de Atenção Psicossocial, setor de atendimentos em saúde mental adulto localizado na Timbaúva.

1.1. ÁREA(S) DEMANDANTE(S): Saúde Mental – Secretaria Municipal da Saúde

1.2. NECESSIDADE DE PARCELAMENTO:

☐ **SIM, justificativa:**

☒ **NÃO, justificativa:** O objeto de contratação trata-se de imóvel indivisível, logo, não se aplica o princípio do parcelamento.

1.3. SE TRATA DE UMA CONTRATAÇÃO CORRELATA OU INTERDEPENDENTE:

☒ **SIM**

☐ **NÃO.**

São contratações correlatas/interdependentes a esta demanda de bens ou serviços:

- a. Pagamento de água
- b. Pagamento de luz
- c. Internet
- d. Instalação de divisórias
- e. Aquisição de imobiliário
- f. Instalação de ares condicionados
- g. Higienização.

1.4. INDICAÇÃO DA PREVISIBILIDADE DE AQUISIÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL:

A contratação pretendida está prevista no Plano de Contratações Anual do Município de Montenegro referente ao exercício de 2025, como se verifica no **item n.º 343** desse documento, estando assim alinhada com o planejamento desta Administração.

2. ANÁLISE DA CONTRATAÇÃO ANTERIOR

Na contratação anterior, verificamos que o serviço foi prestado de modo adequado, atendendo aos padrões de qualidade no fornecimento dos bens ou prestação do serviço, uma vez que o serviço em questão CAPS – Centro de Atenção Psicossocial, está localizado neste endereço desde janeiro de 2015 completando 10 anos no local. Sendo assim, sua localização, tornou-se referência para pacientes e outros Serviços. O imóvel ainda se encontra em área afastada de enchentes, próximo parada de ônibus e mercado – sendo os citados importantíssimos aos pacientes que realizam tratamento nesse dispositivo.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

No momento, o CAPS localiza-se em casa térrea na Bruno de Andrade nº 1847 (conforme planta anexada).



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

Espera-se com essa contratação, garantir a manutenção de espaço amplo e bem localizado para seguir os atendimentos prestados, uma vez que o serviço tem a característica de acolher pacientes tanto para atendimentos quanto para tempo de ambiência. Para prestar tal serviço necessitamos de espaço amplo, várias salas com metragens diferentes para diferentes modalidades de atendimentos.

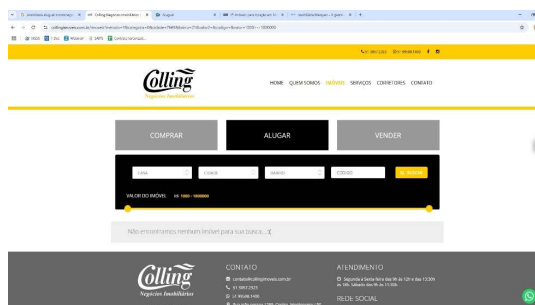
4. LEVANTAMENTO DAS SOLUÇÕES EXISTENTES E VIABILIDADE DE MERCADO, ECONÔMICA E OPERACIONAL

Atualmente não contamos com outras opções de imóveis que atendam nossas necessidades com as mesmas características do atual. Primeiro devido à dificuldade em conseguir lugares amplos que comportem um serviço, dificuldade que encontramos reiteradamente e que, quando surge alguma opção, os valores dos aluguéis inviabilizam os contratos. Segundo devido à indisponibilidade de imóveis localizados fora de zona de enchente, pois não há como instalarmos um serviço nessas zonas de risco, que hoje infelizmente, é maior parte da cidade. Precisamos de um imóvel amplo, com várias salas menores para consultórios e salas grandes para atendimento em grupo, área externa (pátio), um local cercado devido à necessidade de segurança.

Para solução da necessidade administrativa, objeto do presente Estudo Técnico Preliminar, se faz necessária a manutenção do CAPS – Centro de Atenção Psicossocial no imóvel atual localizado na Rua Bruno de Andrade nº 1847. O imóvel supracitado, localiza-se em uma das avenidas principais no bairro, conta com parada de ônibus na frente, mercado e outros comércios próximos além de ser próximo a Secretaria Municipal de Saúde e outros serviços de saúde mental. Está fora da zona de enchente e em local de fácil acesso à população. Tem zona externa (pátio) ampla, porém cercada assim como necessitamos. O imóvel dispõe de sala de entrada que comporta a recepção, segunda sala de ambiência para os pacientes, sala de equipe, corredor, duas salas amplas de grupo, banheiro para equipe técnica, sala de enfermagem, sala de oficina, dois consultórios médicos, banheiro para os pacientes, cozinha ampla, depósito, área de serviço e garagem/ambiência, além de uma tenda na área dos fundos usada para diversas atividades. Sendo assim, este imóvel atende todos os requisitos que buscamos e seguirá nos atendendo de modo satisfatório.

a) Solução 1: A solução proposta é a manutenção do CAPS – Centro Psicossocial na localização atual, uma vez que a dificuldade de espaço para os serviços de saúde mental é uma realidade atual que, apesar dos esforços dessa Secretaria, encontramos dificuldades em resolver pela indisponibilidade de outros imóveis no mercado imobiliário atual.

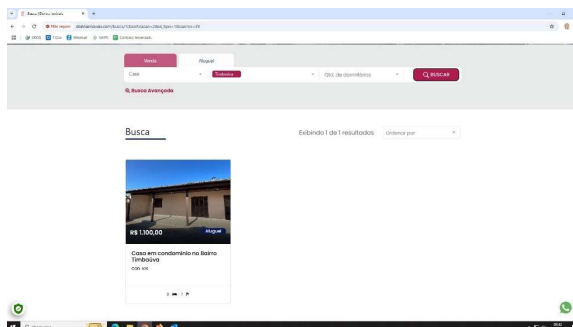
a.1) Viabilidade de mercado: Nossa busca através de pesquisa de mercado acabou não contemplando nossas necessidades, tendo em vista que os imóveis disponíveis não atendem os requisitos básicos que buscamos, conforme exemplos:



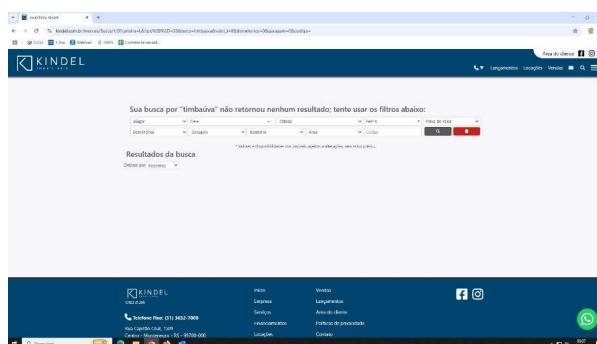
Pesquisa 1. Imobiliária Colling - sem resultados



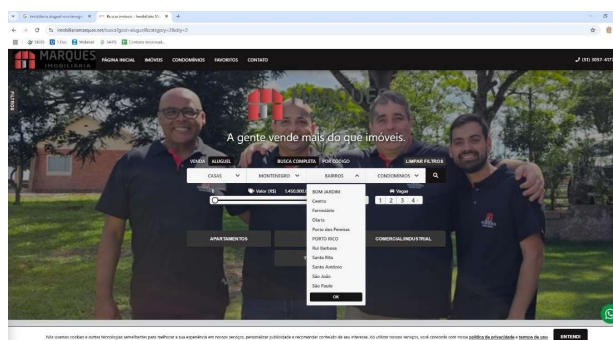
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO



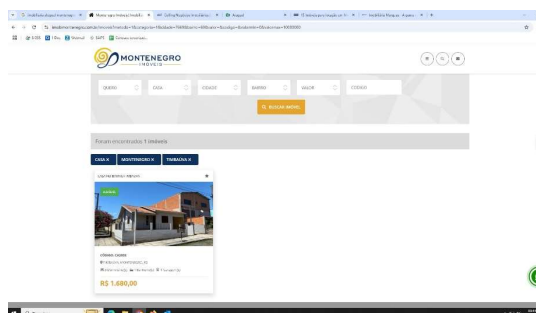
Pesquisa 2. Imobiliária Donna - o resultado não nos atende devido a metragem sem menor do que necessitamos.



Pesquisa 3. Imobiliária Kindel - sem resultados



Pesquisa 4. Imobiliária Marques - sem resultados

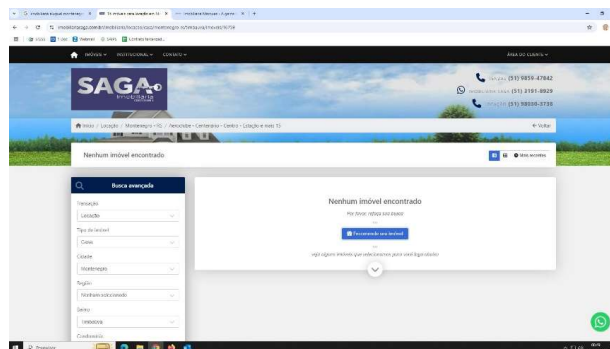


Pesquisa 5. Imobiliária Montenegro - o resultado não nos atende devido a metragem sem menor do que necessitamos.

*Doe órgãos, Doe Sangue: Salve Vidas
Montenegro Cidade das Artes, Capital do Tanino e Berço da Bergamota Montenegrina*



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO



Pesquisa 6. Imobiliária Saga - sem resultados

a.2) Viabilidade econômica: Garantindo a manutenção do Caps no imóvel atual seria mais viável economicamente uma vez que seria extremamente oneroso para o Município, uma mudança de local caso houvesse a possibilidade, quando levamos em conta reformas, mobiliário, desinstalações e instalações por exemplo.

a.3) Viabilidade operacional: Uma vez que o serviço está em funcionamento nesse imóvel há 10 anos, o CAPS – Centro de Atenção Psicossocial neste local, já se consolidou como um local de referência para pacientes e outros serviços, criando vínculo com a comunidade.

5. ANÁLISE E COMPARAÇÃO DAS SOLUÇÕES EXISTENTES E JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ELEITA DE ACORDO COM A VIABILIDADE DE MERCADO, ECONÔMICA E OPERACIONAL.

A solução de manter o serviço no imóvel atual se mostra como o que, nesse momento, melhor nos atende, tendo em vista que o serviço já está pleno funcionamento, o local atende todos os requisitos que buscamos e seguirá nos atendendo de modo satisfatório durante um longo período. Em tempo, o local é amplo, bem localizado, fora da zona de enchentes e economicamente não geraria mais custos para o Município a manutenção do Caps neste local.

6. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS.

Não se vislumbram impactos ambientais provenientes desta contratação.

7. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste estudo técnico preliminar e seus anexos, e nas existências de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a contratação é viável, atentando aos padrões e preços de mercado.

Realizadas as tarefas pertinentes ao ETP, encaminho o documento solicitando ciência e aprovação para posterior elaboração do TR.

Montenegro, 05 de junho de 2025.

Daiana dos Santos Gallas
Diretora de Saúde Mental
Responsável pela Elaboração

Andréia Coitinho da Costa
Secretária Municipal de Saúde
Autoridade Responsável