



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### 1. OBJETO:

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objeto a realização de estudo de viabilidade técnica e econômica para a locação de um imóvel para instalação do Centro de Atenção Psicossocial — CAPS I, na sede do município de Viseu/PA, para atender a necessidade da Secretaria Municipal de Saúde.

### 2. INTRODUÇÃO:

2.1. O Estudo Técnico Preliminar constitui a primeira etapa do planejamento administrativo municipal para fins de consolidação das contratações governamentais que manifestem o interesse e a necessidade pública para garantia das prestações de serviços públicos de forma continuada.

2.2. Este documento visa primeiramente delimitar o interesse público envolvido e a melhor solução administrativa para o atendimento da finalidade pretendida, sendo, portanto, elemento de Estudo basilar para a manifestação sobre a viabilidade da contratação pela autoridade interessada, e sendo viável, sobre a consolidação da segunda etapa de contratação, qual seja, termo de referência.

2.3. Neste sentido, para que a autoridade competente possa manifestar-se de forma consciente sobre a viabilidade da contratação pretendida, o presente estudo técnico preliminar deverá observar obrigatoriamente o disposto no Capítulo II da Lei nº 14.133/2021, artigos 18 e seguintes, abaixo sintetizados:

a) O estudo técnico preliminar deverá conter a descrição da necessidade da contratação fundamentada de modo a demonstrar de forma clara o interesse público envolvido;

b) O estudo técnico preliminar deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

I - Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;

II - Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;

III - Requisitos da contratação;

IV - Estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;

V - Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;



VI - Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;

VII - Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;

VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação;

IX - Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;

X - Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;

XI - Contratações correlatas e/ou interdependentes;

XII - Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;

XIII - Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

- O estudo técnico preliminar deverá conter ao menos os elementos previstos nos incisos I, IV, VI, VIII e XIII e, quando não contemplar os demais elementos previstos, apresentar as devidas justificativas.

- Em se tratando de estudo técnico preliminar para contratação de obras e serviços comuns de engenharia, se demonstrada a inexistência de prejuízo para a aferição dos padrões de desempenho e qualidade almejados, a especificação do objeto poderá ser realizada apenas em termo de referência ou em projeto básico, dispensada a elaboração de projetos.

2.4. Sendo assim, conclui-se que além dos elementos obrigatórios a serem observados na formulação do presente instrumento de contratação, o Estudo Técnico Preliminar deve considerar e descrever todas as alternativas existentes no mercado capazes de atender a demanda administrativa que motiva a contratação e, com fundamento em análise valorativa-comparativa, apontar qual é a melhor opção sob o ponto de vista técnico e econômico para solucionar o problema/demanda apresentada pela administração.

### 3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

3.1. Após uma análise detalhada, constatou-se a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis para uso, conforme declaração de inexistência de imóveis do setor de patrimônio em anexo. Isso levou à implementação do processo de locação de imóveis privados para uso público, uma solução eficaz que atende às necessidades da administração pública.



3.2. O Centro de Atenção Psicossocial (CAPS I) necessita de um espaço para o seu funcionamento, a fim de desempenhar os serviços de atendimento aos pacientes como: consultas médicas psiquiátricas de forma ambulatorial, triagens de pacientes, consultas psicológicas e suportes de assistências sociais e pedagógicas e terapias diversas.

3.3. Assim sendo, a solicitação supramencionada justifica-se em razão da implantação do Centro de Atenção Psicossocial — CAPS, na sede do município de Viseu

Item	Descrição do Item	Quantidade de Meses
01	LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL — CAPS I, NA SEDE DO MUNICÍPIO DE VISEU/PA.	12

#### 4. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL:

4.1. O item demandado não consta na listagem do Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Viseu/PA, justifica-se a inclusão deste objeto em razão da natureza da necessidade da Secretaria de Saúde não dispor de um prédio para funcionamento e assim desenvolver suas atribuições. Esta demanda surgiu após a elaboração do Plano de Contratações Anual (PCA-2024) inicial. Portanto, a inclusão da locação do imóvel no PCA é crucial para garantir a implantação do CAPS I, sendo uma necessidade estratégica que não estava prevista, mas que agora se faz necessária.

#### 5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

5.1. A documentação do proprietário, previamente fornecida, será submetida a análise pelo Departamento de Licitações e Contratos Anuais, para garantir a conformidade legal. O contrato de locação, ainda em fase de elaboração, será projetado com flexibilidade para permitir ajustes e proporcionar clareza nas responsabilidades das partes envolvidas. O valor da locação está dentro do orçamento disponível, tornando esta uma opção viável.

5.2. A documentação necessária para a regularização do imóvel e a verificação da identidade do proprietário é um componente crucial do processo de contratação. Esses documentos garantem a transparência e a legalidade do processo, além de assegurar que o imóvel atende aos critérios estabelecidos. Documentação Necessária:

5.2.1. Carteira de Identidade – Registro Geral – R.G.: Este documento é necessário para confirmar a identidade do proprietário do imóvel.

5.2.2. Cadastro da Pessoa Física – C.P.F.: Este documento é necessário para confirmar a situação fiscal do proprietário do imóvel.



- 5.2.3. Carteira Nacional de Habilitação – CNH: Este documento pode ser usado como uma alternativa ao R.G. e C.P.F. para confirmar a identidade e a situação fiscal do proprietário do imóvel.
- 5.2.4. Comprovante de Endereço Atualizado de Titularidade do Proprietário do Imóvel: Este documento é necessário para confirmar que o proprietário reside no endereço fornecido.
- 5.2.5. Comprovante de Endereço Atualizado do Imóvel: Este documento é necessário para confirmar a localização exata do imóvel.
- 5.2.6. Dados Bancários de Titularidade do Proprietário do Imóvel – (Banco, Agência e Conta Corrente): Estes dados são necessários para realizar transações financeiras relacionadas à locação do imóvel.
- 5.2.7. Certidão Negativa da Fazenda Municipal, emitida pela Secretaria Municipal de Finanças, através do Setor de Tributos do Município de Viseu/PA: Este documento é necessário para confirmar que não há débitos municipais pendentes relacionados ao imóvel.
- 5.2.8. Certidão Negativa de Natureza Tributária – SEFA: Este documento é necessário para confirmar que não há débitos tributários pendentes relacionados ao imóvel.
- 5.2.9. Certidão Negativa de Natureza não Tributária – SEFA: Este documento é necessário para confirmar que não há débitos não tributários pendentes relacionados ao imóvel.
- 5.2.10. Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União.
- 5.2.11. Documentação do Imóvel: Estes documentos são necessários para confirmar a propriedade legal do imóvel e garantir que o imóvel atende a todos os critérios necessários para a locação.
- 5.3. O objeto a ser licitado, pelas suas características e com base nas justificativas acima mencionadas, possui natureza continuada, o prazo da contratação é de 12 (doze) meses, e podendo ter prorrogação contratual para além de sua vigência desde que seja justificado.

## 6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:

- 6.1. A precisão na mensuração da estimativa é de vital importância. Ela é a base para a definição do objeto e desempenha um papel crucial na avaliação da previsão orçamentária e na realização de análises correlatas.
- 6.2. O planejamento adequado é uma ferramenta eficaz para evitar o fracionamento desnecessário de despesas. Um plano bem elaborado pode garantir a utilização eficiente dos recursos.
- 6.3. Com base no Documento de Formalização de Demanda – DFD, foi realizada uma estimativa quantitativa, o qual servirá como base para a escolha do melhor imóvel para atender a necessidade da



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO  
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO TÉCNICO E  
CONTRATAÇÕES ANUAL



demanda, considerando a estrutura necessária para o devido funcionamento do Centro de Aten o Psicosocial, que segue descrito na tabela a abaixo.

<b>Estrutura do Imóvel Correspondente ao CAPS</b>		
<b>Item</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Especifica�o</b>
1	01 Compartimento	Recep�o/sala de espera
2	01 Compartimento	Espaço de convivência
3	01 Compartimento	Sala de Atividades
4	01 Compartimento	Farmacia Sala de acolhimento
5	01 Compartimento	Consultorio médico
6	01 Compartimento	Consultorio enfermagem
7	01 Compartimento	Consultorio psicológico
8	01 Compartimento	Copa/cozinha
9	01 Compartimento	Despensa
10	02 Banheiros	Banheiros Masculino e Feminio para usuários
11	01 Banheiro	Banheiro para funcionários
12	Condi�es do imóvel	Imóvel em bom estado de conserva�o, de pintura, acabamentos, parte elétrica, trincos e fechaduras, teto com forro, pisos e azulejos.

## **7. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS, E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECON MICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇO A CONTRATAR:**

7.1. Diante da necessidade de um imóvel para a instala o do CAPS I, foi realizado uma análise abrangente para explorar as op es disponíveis. As alternativas consideradas foram a loca o e a aquisi o de um imóvel, deste modo, p de-se observar pontos positivos e negativos de ambas as op es e definir assim a mais viável. Dessa forma, optou-se pela loca o, uma vez que a aquisi o de imóvel seria um processo bem mais custoso e demorado, podendo resultar até mesmo na não implanta o do Estabelecimento.

## **8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATA O:**

8.1. De acordo com o Decreto Municipal N  006/2024, de 01 de fevereiro de 2024, que regulamenta a Lei 14.133/21 no município, a estimativa do valor da contrata o será determinada no laudo de vistoria do imóvel para loca o.

8.2. Como citado no Art. 35 do referido decreto, o preço máximo da loca o de imóveis em que a Administra o Pública seja locatária será definido por uma avalia o oficial da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo do Município de Viseu/PA. Esta avalia o será indicada em um laudo oficial.



Conforme o §2º do Art. 35, o valor indicado no laudo oficial é o preço máximo pelo qual o contrato poderá ser firmado. Portanto, os órgãos e entidades da Administração Pública devem se esforçar para ajustar valores mais vantajosos para a Administração Municipal.

## 9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

9.1. Diante da demanda, indica-se a locação de um imóvel para funcionamento do CAPS I, na sede do município de Viséu, para atender a demanda da Secretaria de Saúde.

9.2. O Laudo de Vistoria deverá conter a descrição detalhada da solução, conforme previsto na legislação aplicável. Este documento será elaborado de forma organizada e com o uso de terminologia técnica para garantir precisão e clareza.

## 10. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:

10.1. Via de regra, não se aplica o parcelamento aos contratos de locação.

## 11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

11.1. Com base na análise criteriosa das opções disponíveis e considerando as necessidades operacionais da Secretaria Municipal de Saúde, elencaremos a seguir os resultados esperados com a locação de um imóvel para o CAPS I, contemplando os aspectos de instalação, sustentabilidade financeira.

11.1.1. Instalação: A locação de imóvel permite uma rápida instalação para o funcionamento e prestações de serviços pertinentes ao Centro de Atenção Psicossocial.

11.1.2. Sustentabilidade Financeira: A locação de imóvel é uma opção que favorece a sustentabilidade financeira da Secretaria, uma vez que de acordo com a lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, o locador é comumente responsável pela manutenção estrutural do imóvel.

## 12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:

12.1. Ao planejar a locação de um imóvel, é crucial considerar várias etapas e elementos importantes antes de iniciar o contrato. Essas etapas garantem que a locação seja realizada de maneira eficiente, cumprindo todas as obrigações contratuais e técnicas. Aqui estão alguns pontos-chaves que devem ser considerados:

12.1.1. Gestores de Contrato: Eles são responsáveis pela administração geral do contrato, garantindo que ambas as partes cumpram suas obrigações e que seja concluído conforme planejado.



12.1.2. Fiscais de Contrato: Eles monitoram de perto o desempenho do contratado, garantindo que o trabalho esteja de acordo com os termos do contrato. Eles também são responsáveis por relatar quaisquer problemas à gestão do contrato.

12.1.3. Capacitação do Gestor e Fiscal do Contrato: É fundamental que o gestor e o fiscal do contrato sejam devidamente capacitados. Eles devem ter o conhecimento e a experiência necessários para lidar com os desafios que possam surgir durante a execução do contrato.

12.1.4. Responsabilidades da Contratante: Conforme estipulado na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991), durante a vigência do contrato de locação, a locatária é responsável pela manutenção e reparos decorrentes do uso do imóvel. Isso engloba a manutenção preventiva e corretiva, bem como quaisquer intervenções necessárias para assegurar que o imóvel se mantenha em condições adequadas para o uso pretendido.

12.1.5. Responsabilidades do Proprietário (Locador): Ainda segundo a Lei do Inquilinato, o locador é geralmente responsável pela manutenção estrutural do imóvel. Isso inclui elementos como a estrutura do edifício, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, e quaisquer outros componentes que sejam parte integrante da estrutura do imóvel.

12.1.6. Alterações e Devolução do Imóvel: Durante a vigência do contrato, a Secretaria tem permissão para realizar alterações no imóvel para eventuais renovações ou melhorias que possam ser necessárias para adaptar o imóvel às necessidades do CAPS I. No entanto, é importante notar que, após o término do contrato, a Secretaria de Saúde deve devolver o imóvel ao proprietário no mesmo estado em que foi entregue inicialmente, levando em consideração o desgaste normal pelo uso. Qualquer alteração ou melhoria feita no imóvel que não possa ser removida sem danos deve ser aprovada pelo proprietário e, a menos que acordado de outra forma, permanecerá como parte do imóvel após a conclusão do contrato.

12.1.7. Revisão Jurídica: Faça uma revisão jurídica do contrato de locação para garantir que ele esteja em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis.

12.1.8. Aprovação do Contrato: Obtenha a aprovação do contrato pelas autoridades competentes.

12.1.9. Assinatura do Contrato: Após a aprovação, o contrato pode ser assinado pelas partes envolvidas.



### 13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES:

13.1. Na vigência do contrato, existem algumas etapas subsequentes que a Secretaria Municipal de Saúde deve levar em consideração para assegurar a manutenção adequada, vejamos alguns aspectos importantes a serem observados:

13.1.1. Manutenção e Reparos: Durante a vigência do contrato de locação, a Secretaria assumirá a responsabilidade pela manutenção e reparos necessários no imóvel. Isso engloba a manutenção preventiva e corretiva, bem como quaisquer intervenções necessárias para assegurar que o imóvel se mantenha em condições adequadas para o uso pretendido. Para tal, a Secretaria poderá contratar serviços especializados de manutenção, garantindo assim a eficiência e a qualidade dos reparos realizados.

13.1.2. Serviço de Energia: A SEMUS se responsabilizará pela contratação e despesas pelo serviço de energia elétrica adequado para o imóvel. Este serviço garantirá que o imóvel tenha um fornecimento adequado de energia elétrica para atender às necessidades do CAPS I, incluindo a iluminação adequada e o funcionamento de equipamentos eletrônicos e sistemas de segurança.

### 14. IMPACTOS AMBIENTAIS:

14.1. A locação de 01 imóvel para funcionamento do CAPS I não causa ou causará qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

### 15. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

15.1. Diante da análise realizada para a locação, os estudos preliminares evidenciaram que a locação de um imóvel para funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial I (CAPS I), é de extrema necessidade para a assistência médica e psicológica no município de Viseu.

15.2. A Locação do Imóvel ocorrerá por meio da modalidade de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, conforme previsto na Lei Nacional 14.133/21. Importante ressaltar que, neste caso, a aquisição não será realizada por meio do Sistema de Registro de Preços, devido à natureza específica do item que justifica a inexigibilidade de licitação.

15.3. Diante do exposto, declara-se VIÁVEL esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar – E.T.P.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO  
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO TÉCNICO E  
CONTRATAÇÕES ANUAL



Viseu/PA, em 28 de maio de 2024

*Tarcísio Andrade Ferreira*

**TARCISIO ANDRADE FERREIRA**

Técnico de Planejamento

Decreto nº 008/2024