



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Este Estudo Técnico Preliminar - ETP - tem como objetivo assegurar a viabilidade técnica e a razoabilidade da contratação pública para a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) da Prefeitura de Vargem Alta, servindo como base para a elaboração do Termo de Referência

ETP Nº. 005/2025

Data da Elaboração: 09/05/2025

Secretaria/servidor responsável:

Secretaria Municipal de Saúde – Servidora: Jhennifer Dona Sabadini

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Considerando que a locação de imóvel é necessária para o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) da Prefeitura de Vargem Alta, visando oferecer atendimento adequado as demandas de atendimento psicossocial;

Considerando que CAPS presta assistência especializada e continuada aos usuários;

Considerando que o município não dispõe de imóvel próprio ou adequado que atenda aos critérios técnicos e legais exigidos para o funcionamento do serviço. O CAPS demanda um espaço físico amplo e adequado, com salas para atendimentos individuais e coletivos, área de convivência, espaços terapêuticos, banheiros acessíveis, área administrativa e estrutura que promova o acolhimento com segurança e dignidade aos usuários e profissionais;

A locação do imóvel permitirá a continuidade e qualificação dos atendimentos em saúde mental, garantindo a humanização do cuidado e a integralidade dos serviços ofertados à população. Além disso, possibilitará o cumprimento das normativas sanitárias e de acessibilidade, essenciais ao adequado funcionamento da unidade.

Portanto, justifica-se a contratação como medida necessária, urgente e estratégica para assegurar a manutenção do serviço público de saúde mental, em consonância com os princípios do SUS e com os compromissos da gestão municipal de ampliar e fortalecer a atenção psicossocial no território.

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Fornecer ao MUNICÍPIO o recibo de aluguel em conformidade com o disposto no parágrafo primeiro da Cláusula Quinta deste contrato;

Pagar os impostos e as taxas, incluindo-se o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e suas taxas agregadas, tais como coleta de lixo e combate a incêndio, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

Exibir ao MUNICÍPIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

Permitir ao MUNICÍPIO, ao final da vigência contratual, a retirada das redes elétrica e lógica por ele instaladas para adequação das instalações do imóvel às suas necessidades;

Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

terceiros.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade abordada neste estudo, foi realizado um levantamento de mercado com o objetivo de prospectar e analisar soluções para a contratação pretendida, garantindo que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração Pública, considerando conveniência, economicidade e eficiência. Nesse contexto, foi conduzida uma pesquisa na localidade de Vargem Alta, neste município, com a finalidade de identificar um imóvel adequado para a instalação e funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS).

Para estimar o valor locativo de imóvel destinado à instalação do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) no município de Vargem Alta, foi realizado parecer técnico pelo Setor da Engenharia, com base em metodologia utilizando o método comparativo de dados de mercado.

O levantamento considerou cinco imóveis com características semelhantes, localizados em áreas centrais de Vargem Alta-ES, e com uso residencial ou misto. Os dados analisados incluíram área útil, valor de locação e valor por metro quadrado. A média aritmética obtida a partir das amostras resultou no valor de R\$ 9,53/m².

Considerando as opções disponíveis no mercado que atendem aos requisitos necessários para a instalação do CAPS (Centro de Atenção Psicossocial) e supram as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde. Dentre as alternativas, destacamos a propriedade do Senhor João Batista de Oliveira Bastos, localizada na Rua Santa Cecília – Centro – Vargem Alta – CEP: 29295-000 – ES. Com base nessa média, foi atribuído ao imóvel avaliado (com área útil de 248,27 m²) o valor locativo mensal de **R\$ 2.366,01**. Esse valor foi definido como justo e compatível com os praticados no mercado local, considerando também a localização estratégica e a infraestrutura do imóvel.

Entretanto, o valor proposto pelo proprietário do imóvel avaliado para a locação foi de **R\$ 2.300,00 mensais**, o que representa um valor inferior ao estimado tecnicamente, demonstrando-se compatível e vantajoso para a administração pública, considerando os parâmetros de mercado.

A região onde o imóvel está localizado é caracterizada por boa infraestrutura urbana, presença de serviços comunitários, comércio variado e proximidade com órgãos públicos. A análise reforça a viabilidade da contratação com base em critérios técnicos objetivos, assegurando transparência e racionalidade à administração pública.

Considerando que no momento há inexistência de outros imóveis com características apropriadas para o serviço em questão, bem como o preço pactuado, encontra-se compatível com o valor de mercado.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Trata-se da locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) da Prefeitura de Vargem Alta. A solução envolve a contratação de locação de imóvel pelo período necessário para o funcionamento adequado do CAPS, garantindo acessibilidade e



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

conformidade com os padrões sanitários e normativos.

A escolha do imóvel baseia-se no fato de atender aos requisitos necessários para o funcionamento dos serviços ofertados pelo CAPS, além de estar localizado em uma área estratégica, garantindo fácil acessibilidade aos usuários.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Visto que, de momento, o CAPS do município não possui sede própria, vislumbra-se a locação do imóvel por um período inicial de 12 (doze) meses, podendo conforme necessidade e conveniência ser prorrogado segundo disposição legal.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

2.366,01 (dois mil, trezentos e sessenta e seis reais e um centavo) mensal, estimando um valor total de **R\$ 28.392,12 (vinte e oito mil, trezentos e noventa e dois reais e doze centavos)**.

7. PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A contratação pretendida será feita por meio de pagamento mensal.

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não se identificou a necessidade de realizar contratações correlatas, assim entendidas aquelas cujos objetos sejam similares ou correspondentes entre si.

9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A locação está contemplada no Plano Anual de Contratações da Secretaria Municipal de Saúde, visando a melhoria dos serviços públicos na área da saúde.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

Busca-se disponibilizar infraestrutura adequada para o atendimento especializado psicossocial. Garantir melhor acolhimento aos usuários do serviço. Cumprir as exigências sanitárias e normativas para o funcionamento do CAPS e a não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pelo CAPS.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades do CAPS durante a vigência do Contrato.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação visa minimizar impactos ambientais, priorizando o imóvel com infraestrutura



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

adequada, o que reduz a necessidade de reformas ou adaptações.

13. VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação mostra-se viável e razoável, diante da inexistência de imóvel público próprio ou disponível que atenda às exigências técnicas e normativas para o funcionamento de um Centro de Atenção Psicossocial (CAPS), conforme verificado pela Secretaria Municipal de Saúde.

A escolha do imóvel proposto se deu após a realização de levantamento técnico e mercadológico, com emissão de parecer de avaliação por comissão especializada, atestando sua adequação à finalidade pública, bem como a compatibilidade de seu valor com os praticados no mercado local. O imóvel atende plenamente aos critérios funcionais, estruturais e de localização necessários ao serviço. Destaca-se ainda que o CAPS encontra-se instalado neste imóvel desde o ano de 2020, o que contribui para a continuidade do atendimento, evita a descontinuidade dos serviços prestados e reduz os custos e transtornos decorrentes de uma possível mudança de sede.

Quanto à fundamentação legal, a contratação será processada sob a modalidade de **inexigibilidade de licitação**, com base no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, que admite a inexigibilidade quando houver inviabilidade de competição para a locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária a sua escolha.

A motivação da escolha do imóvel está ancorada na comprovação de inexistência de alternativas viáveis que atendam simultaneamente aos requisitos de estrutura física, localização estratégica e acessibilidade. Ressalta-se ainda que o valor proposto pelo proprietário (R\$ 2.300,00) é inferior ao valor estimado pela engenharia municipal (R\$ 2.366,01), demonstrando economicidade.

Portanto, a contratação é plenamente justificável, legal e vantajosa para a Administração, sendo recomendada a continuidade do processo.

Identificação e assinatura do servidor (ou equipe) responsável

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

JHENNIFER DONA SABADINI
GERENTE
GCCS - SESA - PMVA
assinado em 09/05/2025 10:35:19 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 09/05/2025 10:35:19 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por JHENNIFER DONA SABADINI (GERENTE - GCCS - SESA - PMVA)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2025-X6S362>