

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá à necessidade abaixo especificada. O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

#### **1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERADO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO (ART.18º, §1º, INCISO I DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021).**

**1.1.** A demanda ora em análise refere-se ao processo administrativo nº **INX01/2025-SESA**, que tem como objeto a locação de imóvel, destinado ao funcionamento de repartição pública, que se destina a **INSTALAÇÃO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL INFANTO-JUVENIL (CAPSI)**, PELA PREFEITURA MUNICIPAL, ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE TIANGUÁ-CE. Vez que a municipalidade não possui prédio para atender a mencionada instalação da referida escola.

#### **2. 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 (ART.18º, §1º, INCISO II DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021).**

**2.1.** Conta o presente objeto locação de imóveis para atender a SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE provisionado junto ao PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL - PCA para o exercício de 2025, Catser 10 no PCA de nº 07/2025.

#### **3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (ART.18º, §1º, INCISO III DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021).**

**3.1.** A locação de imóvel se justifica pela necessidade de ter um local para o funcionamento DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL INFANTO-JUVENIL (CAPSI), onde são garantidos os serviços educacionais especializados de forma consistente e eficaz, bem como, proporcionar melhores condições de saúde àqueles que necessitam de atenção específica, sobretudo, os que se encontram em situação de vulnerabilidade social, garantindo o acesso igualitário a todos os alunos e servidores municipais.

**3.2.** O imóvel deverá apresentar boa estrutura, área física e localização, e características apropriadas para atender as necessidades da instalação do CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL INFANTO-JUVENIL (CAPSI), além de possuir preço compatível com o mercado, conforme laudo técnico de avaliação.

- a) Local arejado, propício ao exercício de atividades;
- b) Espaços disponíveis para a realização das atividades;
- c) Dependências suficientes e estruturadas;
- e) Localização adequada para a finalidade que se pretende atingir.

#### **4. 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 (ART.18º, §1º, INCISO IV DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021).**

**4.1.** Locação de 01 imóvel para **INSTALAÇÃO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL INFANTO-JUVENIL (CAPSI)**, PELA PREFEITURA MUNICIPAL, ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE TIANGUÁ-CE, durante um período de 12 (doze) meses.

**5. LEVANTAMENTO DE MERCADO, QUE CONSISTE NA ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS, E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR (ART.18º, §1º, INCISO V DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021).**

**5.1.** Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

**5.2.** Assim, sobre o panorama das opções do município tendo em vista que a administração não possui prédio próprio para a finalidade do referido núcleo, observou-se que, em matéria de soluções ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

**5.2.1. Aquisição:** No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

**5.2.2. Locação:** No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.

**5.2.2.1.** O modelo de locação é previsto no Art. 3º do Decreto Municipal nº 42, de 29 de dezembro de 2023 que ESTABELECE PROCEDIMENTOS PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DE QUE TRATA A LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021, NO ÂMBITO DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL DIRETA, AUTÁRQUICA E FUNDACIONAL DO MUNICÍPIO DE TIANGUÁ – CEARÁ, os quais são:

**I - locação tradicional:** o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

**II - locação com facilities:** o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

**III - locação built to suit – BTS:** o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

**5.3. Solução:** Locação de imóvel, destinado a INSTALAÇÃO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL INFANTO-JUVENIL (CAPSI), PELA PREFEITURA MUNICIPAL, ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE TIANGUÁ-CE, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela. A declaração emitida pela Secretaria de Infraestrutura atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades do supramencionado núcleo.

**5.3.1. Modelo de Locação Escolhido:** Locação Tradicional, pois a SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE tem interesse apenas no espaço físico, pois serviços acessórios serão realizados pelos funcionários lotados no DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL INFANTO-JUVENIL (CAPSI).

**5.4. Benefícios Esperados**

**5.4.1.** Os benefícios esperados da locação de um imóvel para o funcionamento do CAPSi, através da Secretaria Municipal de Saúde de Tianguá-CE, são os seguintes:

Localizar o CAPSi em uma área acessível e bem localizada pode facilitar o acesso dos pacientes aos serviços de saúde mental;

Disponibilizar um espaço adequado permite oferecer uma variedade de serviços, incluindo psicoterapia, atividades terapêuticas, atendimento social, entre outros;

Proporcionar um ambiente seguro e acolhedor pode aumentar o conforto dos pacientes e facilitar o engajamento no tratamento;

Ter um local fixo e visível na comunidade pode aumentar a consciência sobre os serviços de saúde mental disponíveis, reduzindo o estigma associado às questões de saúde mental;

Contar com instalações adequadas pode facilitar o desenvolvimento e a implementação de programas terapêuticos e preventivos;

Em suma, locar um imóvel adequado para o funcionamento do CAPSi pode trazer uma série de benefícios tangíveis e intangíveis, melhorando a qualidade dos serviços prestados, a eficiência operacional e o impacto na comunidade. É importante considerar cuidadosamente os requisitos e expectativas ao buscar e selecionar um local adequado para o centro.

**6. 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 (ART.18º, §1º, INCISO VI DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)**

**6.1.** Será definido o valor de acordo com o Laudo de Avaliação do imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado e emitido de acordo com as normas técnicas vigentes, acompanhado de ART ou RRT;

**7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, INCLUSIVE DAS EXIGÊNCIAS RELACIONADAS À MANUTENÇÃO E À ASSISTÊNCIA TÉCNICA, QUANDO FOR O CASO (ART.18º, §1º, INCISO VII DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021), conforme informações gerais a serem seguidas quanto ao procedimento:**

**7.1.** 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 apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

**7.2.** No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do Artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021 e Decreto Municipal nº 42/2023, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

**8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (ART.18º, §1º, INCISO VIII DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021).**

**8.1.** Não aplicável. Em razão das características do objeto, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

**9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS (ART.18º, §1º, INCISO IX DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)**

**9.1.** A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:



- a) Garantir boas condições de funcionamento dos serviços ora prestados;
- b) Conferir facilidade de acesso ao atendimento;
- c) Obter estrutura ampla para a alocação de material permanente pertencente ao CAPSI;
- d) Não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas.
- e) Manter um espaço adequado para os servidores e população.

**10. 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 (ART.18º, §1º, INCISO X DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)**

**10.1.** 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 CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL INFANTO-JUVENIL (CAPSI) durante a vigência do Contrato.

**11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (ART.18º, §1º, INCISO XI)**

**11.1.** Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralisação das funções essenciais desenvolvidas pela Secretaria de SAÚDE.

**12. 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 (ART.18º, §1º, INCISO XII)**

**12.1.** Não se aplica. A realização das atividades do CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL INFANTO-JUVENIL (CAPSI), no imóvel locado, não causa ou causarão qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

**13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA (ART.18º, §1º, INCISO XIII DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)**

**13.1.** Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

- a) A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.
- b) Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão. Considerando os pontos listados acima, declaro viável esta contratação.

Tianguá-CE, 06 de janeiro de 2025.

  
Flávia Araújo Cardoso Procópio  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO TÉCNICO PARA O FUNCIONAMENTO  
TEMPORÁRIO DO CAPS INFANTIL, VINCULADA A SECRETARIA DE SAÚDE**



**01. INTERESSADO** – MUNICÍPIO DE TIANGUÁ (SECRETARIA DE SAÚDE);

**02. PROPRIETÁRIO** – MONICA MAGALHY RAMOS. CPF- 369.317.801-15;

**03. OBJETIVO** – Determinação do Valor Locativo do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento temporário do CAPS INFANTIL, localizado na Rua JOSÉ FRANCISCO DE VASCONCELOS JUNIOR, no Bairro Planalto, no município de Tianguá/CE.

**04. PRESSUPOSTOS** –

Com vistas ao ajuizamento do valor locativo do imóvel em análise, foram adotados procedimentos no sentido de vistoriar o imóvel avaliando, para verificação de suas características físicas, locacionais, vocação de uso, infraestrutura urbana disponível, equipamentos comunitários e outros.

**05. VISTORIA** –

**5.1. Caracterização da região**

Trata-se de zona urbana de Tianguá/CE, com topografia regular, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se numa mescla entre imóveis de utilização residencial e comercial.

A localização é relativamente nobre e bem localizada. Como serviços da rede privados existem rede de água potável, iluminação pública, luz domiciliar, rede telefônica e pavimentação das ruas em asfalto.

**06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO** –

**07.** A área do imóvel está localizada na Rua JOSÉ FRANCISCO DE VASCONCELOS JUNIOR, no Bairro Planalto, no município de Tianguá/CE, com várias residências e pontos comerciais próximos.

**08. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO**

Trata-se de imóvel com características residenciais, de médio a alto padrão, com área construída total de aproximadamente 770 m<sup>2</sup> (22 x 35 m), de acordo com a documentação registrada em cartório.

O imóvel, objeto da determinação do valor locativo, dispõe das seguintes características construtivas: 01 garagem ampla, 01 sala de estar/recepção, 01 cozinha, 01 despensa, 4 quartos, 6 banheiros bem distribuídos e 01 pequena área de serviço.

A cobertura do prédio é de estrutura em madeira, com telha cerâmica colonial; sem forro, as elevações são em de concreto armado e alvenaria, revestimento



em tijolo cerâmico; pintura em látex, piso cerâmico; as portas tipo madeira pintada; instalações elétricas básicas.



## 09. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS

As normalizações dos procedimentos avaliatórios são elaboradas e regidas pela norma NBR 502/89 e NBR – 5676, onde se estabelece que “ a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo, além de preços comercializados ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor.

**Terrenos** – com base na **Consolidação da Legislação Tributária do Município** em pesquisa feita à partir da relação dos valores do m<sup>2</sup> do terreno.

**Benfeitorias** – Método do Custo de Reprodução, utilizando-se valores unitários adequados às benfeitorias específicas, valor unitário este, retirado de publicação técnica a saber: i) Revista Construção Mercado.

**Valor locativo** – A determinação do Valor Locativo é feita à partir do valor de reposição do imóvel + terreno ± benfeitorias, ao qual se aplica um fator de acabamento conforme idade do imóvel.

## 10. VALOR A SER PAGO:

O CONTRATANTE pagará ao PROPRIETÁRIO a importância de R\$ **3.800,00** (três mil e oitocentos reais) que devem ser pagos mensalmente.

## 11. CONCLUSÕES

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data, com vistas ao funcionamento temporário do CAPS INFANTIL, na Rua JOSÉ FRANCISCO DE VASCONCELOS JUNIOR, no Bairro Planalto no município de Tianguá/CE. Este laudo é fornecido e duas vias devidamente assinadas.

Salientamos que o valor locativo se refere à parte física do prédio, não incluso móveis e utensílios.

## 12. DATAS

Da vistoria: 03 de janeiro de 2025.

Local e data do laudo: Tianguá/CE, 06 de janeiro de 2025.



IGOR EDILSON DE MENESES EVANGELISTA  
Engenheiro Civil – CREA 1915439868  
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIANGUÁ

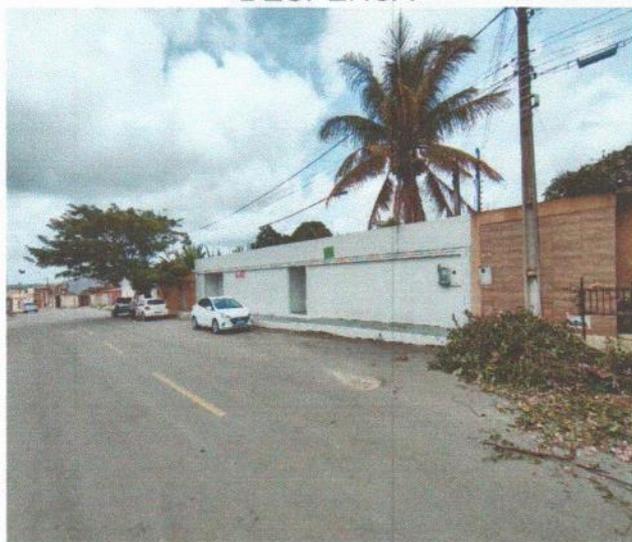
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



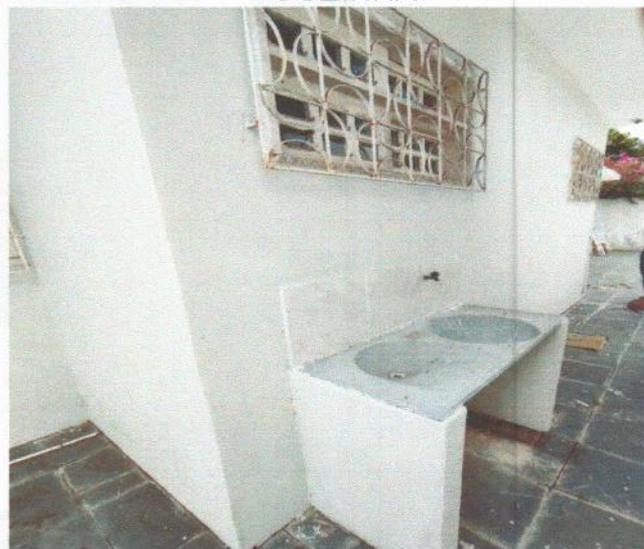
DESPENSA



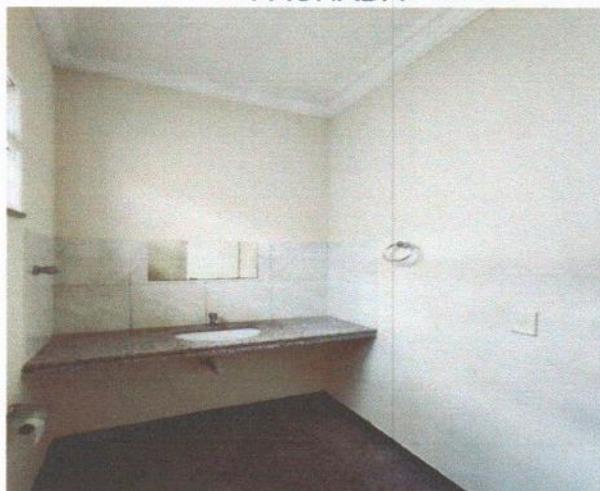
COZINHA



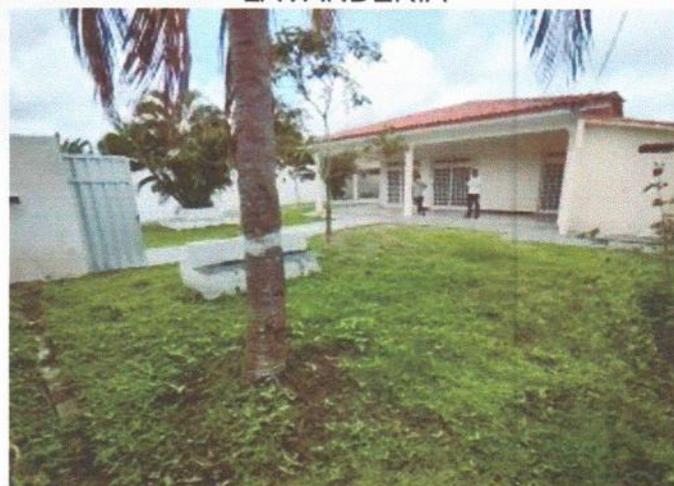
FACHADA



LAVANDERIA



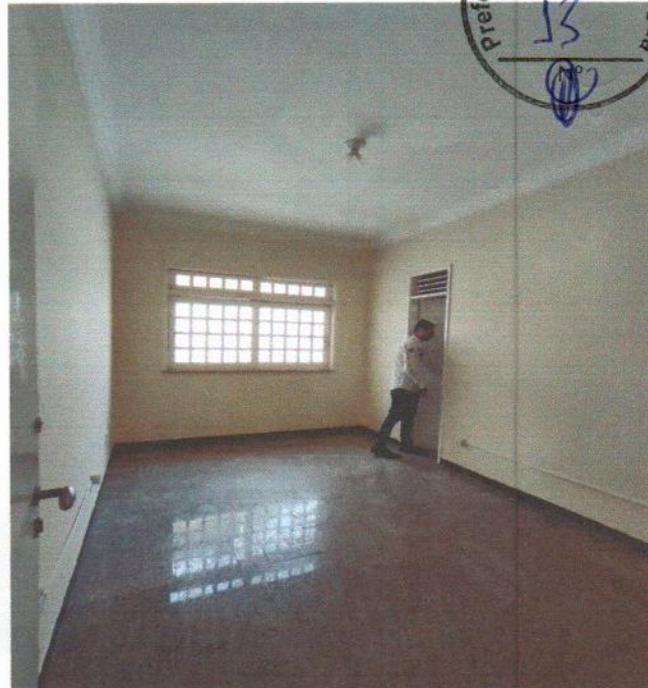
BANHEIRO



AREA EXTERNA



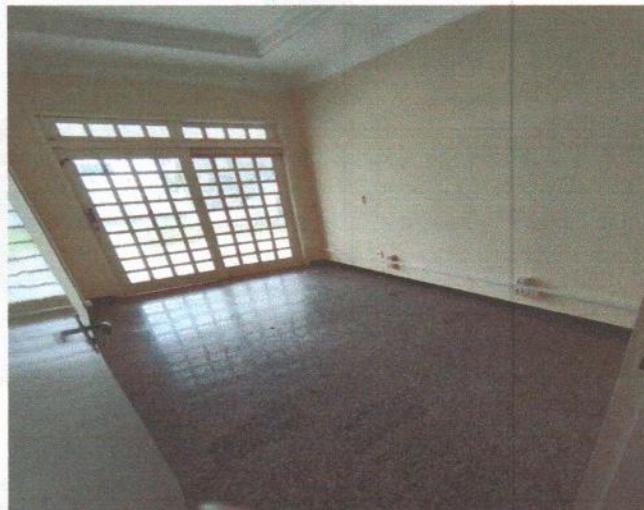
QUARTO 01



QUARTO 02



RECEPÇÃO/ SALA INTERNA



QUARTO 03



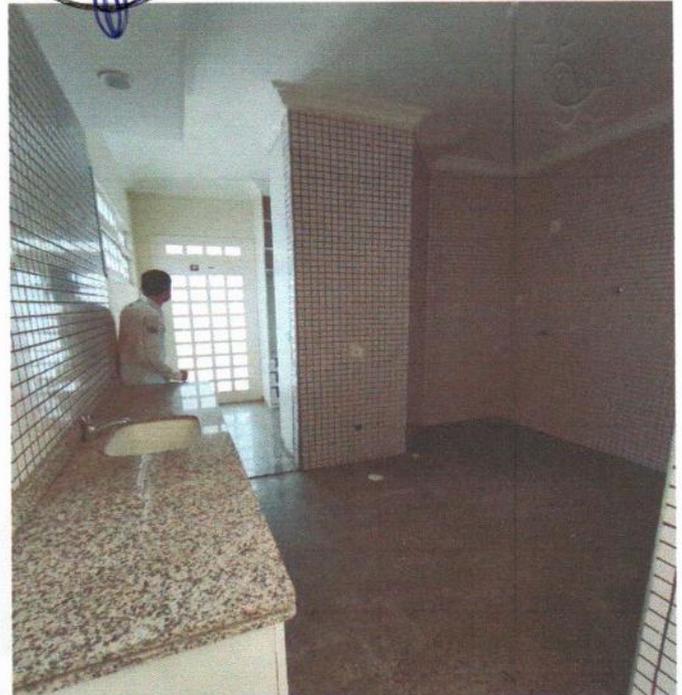
GARAGEM



BANHEIRO DE SERVIÇO



AREA DE SERVIÇO EXTERNA COM  
BANHEIROS



QUARTO 04 COM BANHEIRO

Igor Edilson de M. da Evangelista  
Engenheiro Civil  
FRNF: 130.120.003  
Prefeitura Municipal de Tianguá



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-CE**

**ART OBRA / SERVIÇO**  
**Nº CE20251567900**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará**

INICIAL



**1. Responsável Técnico**

**IGOR EDILSON DE MENESES EVANGELISTA**  
Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: 1915439868  
Registro: 341503CE

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE TIANGUA**  
**AVENIDA MOISÉS MOITA**  
Complemento:  
Cidade: **TIANGUÁ**

Bairro: **PLANALTO**  
UF: **CE**

CPF/CNPJ: **07.735.178/0001-20**  
Nº: **785**  
CEP: **62320000**

Contrato: **Não especificado** Celebrado em:  
Valor: **R\$ 3.000,00** Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**  
Ação Institucional: **NENHUMA - NÃO OPTANTE**

**3. Dados da Obra/Serviço**

**RUA JOSÉ FRANCISCO DE VASCONCELOS JUNIOR**  
Complemento:  
Cidade: **TIANGUÁ**  
Data de Início: **20/11/2025**  
Finalidade:  
Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE TIANGUA**

Bairro: **PLANALTO**  
UF: **CE**  
Código: **Não Especificado**

Nº: **S/N**  
CEP: **62320000**  
Coordenadas Geográficas: **-3.723399, -40.992956**  
CPF/CNPJ: **07.735.178/0001-20**

**4. Atividade Técnica**

	Quantidade	Unidade
14 - Elaboração 66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #1.1.1.1 - DE ALVENARIA	1,00	un
16 - Execução 85 - Vistoria > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #1.1.1.1 - DE ALVENARIA	1,00	un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

**5. Observações**

ART DE LAUDO DE TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA A IMPLANTAÇÃO TEMPORÁRIA DO CAPS INFANTIL, VINCULADA A SECRETÁRIA DE SAÚDE.

**6. Declarações**

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

**7. Entidade de Classe**

NENHUMA - NÃO OPTANTE

**8. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações acima

*Igor Edilson de Menezes Evangelista*  
IGOR EDILSON DE MENESES EVANGELISTA - CPF: 600.310.603-40

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Local data

PREFEITURA MUNICIPAL DE TIANGUA - CNPJ: 07.735.178/0001-20

**9. Informações**

\* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

**10. Valor**

Valor da ART: **R\$ 103,03** Registrada em: **13/01/2025** Valor pago: **R\$ 103,03** Nosso Número: **8217618071**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sitac.com.br/publico/>, com a chave: A5dZ8  
Impresso em: 14/01/2025 às 09:44:06 por: , ip: 177.37.198.203

