

SETOR DE PLANEJAMENTO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

Em atendimento ao inciso I do art. 18 da Lei 14.133/2021, o presente instrumento caracteriza a primeira etapa do planejamento do processo de contratação e busca atender o interesse público envolvido e buscar a melhor solução para atendimento da necessidade aqui descrita.

2. OBJETO

Constitui objeto do presente estudo técnico a análise de viabilidade da locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial Álcool e Drogas (CAPS AD) em atendimento à necessidade da Secretaria Municipal de Saúde de Coelho Neto/MA.

3. ÁREA REQUISITANTE

Secretaria Municipal de Saúde - SEMUS.

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria Municipal de Saúde de Coelho Neto/MA necessita realizar a **locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial Álcool e Drogas (CAPS AD)**, com o objetivo de assegurar a continuidade e a ampliação da assistência em saúde mental voltada a pessoas com transtornos decorrentes do uso abusivo de álcool e outras drogas, no âmbito do Sistema Único de Saúde – SUS.

O CAPS AD constitui serviço essencial da Rede de Atenção Psicossocial (RAPS), responsável pelo acolhimento, acompanhamento terapêutico e reinserção social dos usuários, demandando estrutura física adequada para atendimento multiprofissional, realização de atividades terapêuticas individuais e coletivas, espaços administrativos, áreas de convivência e condições que garantam acessibilidade, privacidade, segurança e humanização do cuidado.

A necessidade da locação decorre da **inexistência de imóvel próprio do Município que atenda, de forma imediata e integral, às exigências técnicas, sanitárias e funcionais** requeridas para o funcionamento do CAPS AD, bem como da urgência em manter a

SETOR DE PLANEJAMENTO

regularidade dos serviços prestados à população, evitando a descontinuidade do atendimento em saúde mental.

O imóvel a ser locado deverá estar localizado em área de fácil acesso à população usuária, preferencialmente em zona urbana, com disponibilidade de infraestrutura básica (água, energia elétrica, esgotamento sanitário), condições adequadas de conservação e compatibilidade com as normas sanitárias, de acessibilidade e de segurança vigentes.

Dessa forma, a locação do imóvel mostra-se **a solução mais adequada, eficiente e célere** para atender à demanda da Secretaria Municipal de Saúde de Coelho Neto/MA, garantindo a operacionalização do CAPS AD e o cumprimento das políticas públicas de saúde mental, com impacto direto na promoção da saúde, na redução de danos e na melhoria da qualidade de vida da população atendida.

5. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL – PCA

A presente contratação está prevista no Plano de Contratações Anual – PCA para o exercício de 2026, por meio de atualização realizada no primeiro aditivo.

6. REQUISITOS PARA A CONTRATAÇÃO

Para que o objeto da contratação seja atendido, procedeu-se a busca de imóveis que atendessem à necessidade da Secretaria, de forma que o escolhido possui a estrutura indicada abaixo:

1. REQUISITOS DO IMÓVEL

01 Residência unifamiliar com pavimento térreo contendo:

- 03 quartos;
- 02 salas;
- 01 cozinha;
- 02 banheiros;
- 01 varanda em L;
- 01 piscina;

Área de apoio contendo:

- 03 quartos;
- 01 banheiro;

SETOR DE PLANEJAMENTO

- Área de serviços;
- Muro em todo o perímetro

2. REQUISITOS LEGAIS

Para a contratação deverão ser observados os seguintes regramentos normativos:

- Lei Federal 14.133/2021- Art. 74, inciso V, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação, dentre outros casos, inclui a locação de imóvel;
- Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- Lei 10.406/2002 – Código Civil.

Documentos de Habilitação para o objeto em específico conforme a Lei 14.133/2021:

2.1. HABILITAÇÃO JURÍDICA

- **Empresário individual:** inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede; OU
- **Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI:** inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores; OU
- **Sociedade simples:** inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, **acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;**
- **Documentos pessoais dos sócios;**
- **Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.**

2.2. HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

- Prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) atualizado;

SETOR DE PLANEJAMENTO

- Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

- Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

- Prova de regularidade com a Fazenda Estadual ou Distrital do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

- Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

- Inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual.

2.3 HABILITAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

- Certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede do licitante (considera-se válida dentro do prazo da certidão ou ainda, na ausência de descrição de validade no próprio corpo da certidão, no prazo de 30 dias após a emissão da mesma).

2.4. DECLARAÇÕES

- Declaração de que não emprega menor, nos termos da constituição federal;
- Declaração de que não está incurso nos impedimentos de que trata o art. 14 da Federal nº 14.133/2021;
- Declaração de que cumpre os requisitos exigidos para a contratação pretendida;

7. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

SETOR DE PLANEJAMENTO

A presente contratação direta para a locação de imóvel destinado ao funcionamento do CAPS AD encontra amparo no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que trata das hipóteses de inexigibilidade de licitação. O referido dispositivo dispõe:

Art. 74. A licitação é inexigível quando houver inviabilidade de competição, em especial:

(...)

V – para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha, condicionada à avaliação prévia de suas instalações e à justificativa de necessidade dessa aquisição.

A contratação em tela se enquadra na hipótese legal de inexigibilidade de licitação, uma vez que a escolha do imóvel está condicionada a critérios técnicos e funcionais específicos, tais como localização estratégica, acessibilidade, segurança, adequação estrutural e infraestrutura compatível com as demandas administrativas e operacionais da Secretaria Municipal de Saúde.

A inviabilidade de competição decorre do fato de que os imóveis disponíveis no mercado local não podem ser comparados apenas pelo preço, devendo atender a requisitos objetivos e indispensáveis ao adequado desempenho das atividades a serem desenvolvidas.

Assim, a seleção do imóvel é precedida de avaliação técnica realizada por profissional habilitado, com a respectiva justificativa da escolha diante das alternativas existentes, documento que acompanha o presente estudo técnico preliminar.

Dessa forma, restam atendidos os pressupostos legais que caracterizam a inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, o que juridicamente viabiliza a contratação direta do imóvel destinado ao funcionamento do CAPS AD.

8.LEVANTAMENTO DE MERCADO

SETOR DE PLANEJAMENTO

Para avaliar a melhor forma de atendimento à demanda apresentada, foram analisadas as seguintes alternativas, considerando contratações similares realizadas por outros órgãos e entidades públicas:

Solução 01 – Aquisição de Imóvel

A aquisição de imóvel demandaria a identificação de espaço adequado, seguida por avaliação técnica e financeira para verificar sua viabilidade. Após isso, seria necessário elaborar um plano de aquisição que incluísse negociação de preços e formalização da compra por meio de contrato imobiliário.

Entretanto, a aquisição pode acarretar em riscos e dificuldades, tais como: identificação de imóvel inadequado, eventuais questões legais durante a *due diligence*, negociações complexas, custos extras imprevistos, atrasos no registro de transferência de propriedade, além de desafios orçamentários. Ademais, problemas relacionados à qualidade estrutural, questões ambientais, regulatórias, localização e acessibilidade poderiam comprometer a efetividade da solução.

Embora a aquisição traga a vantagem do controle total sobre o espaço físico, o alto custo inicial torna essa alternativa pouco viável para a Administração Municipal, representando ônus financeiro significativo ao erário.

Solução 02 – Cessão de Imóvel Público

Foi realizada verificação acerca da existência de imóvel pertencente ao patrimônio municipal que pudesse ser cedido para atender à demanda. Constatou-se a inexistência de imóvel disponível no acervo público com condições adequadas para abrigar as atividades do CAPS AD.

Solução 03 – Locação de Imóvel

A locação de imóvel se apresenta como a solução mais adequada, considerando a existência de imóveis disponíveis no mercado que podem atender às necessidades específicas da Secretaria em termos de localização estratégica, dimensão, estrutura e acessibilidade.

SETOR DE PLANEJAMENTO

Essa alternativa apresenta vantagens relevantes, como:

- maior variedade e disponibilidade de opções no mercado imobiliário;
- flexibilidade de adequação do espaço conforme a evolução das necessidades da Secretaria;
- viabilidade financeira a curto e médio prazo, por não exigir o alto investimento inicial de aquisição;
- possibilidade de garantir, de forma célere, espaço adequado para o funcionamento administrativo e operacional da pasta.

Conclusão

Diante do exposto, conclui-se que a solução mais vantajosa para a presente contratação é a **Solução nº 03 – Locação de Imóvel**, por reunir condições de atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde com eficiência, economicidade e menor risco à Administração

9. ESTIMATIVA DE QUANTIDADE PARA A CONTRATAÇÃO

No caso em estudo será contratado apenas um imóvel para funcionamento do **Centro de Atenção Psicossocial Álcool e Drogas (CAPS AD)**, conforme tabela abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE
01	Locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial Álcool e Drogas (CAPS AD)	MÊS	36

10. ESTIMATIVA DO VALOR

ENDEREÇO	ÁREA (m ²)	VALOR DA LOCAÇÃO
Rua Armando Fajardo, S/N, Centro, Coelho Neto – MA.	700,60 m ²	R\$ 2.446,14 (Valor Mínimo) R\$ 3.581,84 (Valor Máximo)

SETOR DE PLANEJAMENTO

Considerando o local em que o imóvel se encontra localizado, tem-se como valor estimado com sugestão de preço variando entre **R\$ 2.446,14 (dois mil e quatrocentos e quarenta e seis reais e quatorze centavos)** e **R\$ 3.581,84 (três mil e quinhentos e oitenta e um reais e oitenta e quatro centavos)**, conforme laudo avaliativo nº 022.1/26 – SEMOBI aposto nos anexos do presente instrumento.

11. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação objeto deste Estudo Técnico Preliminar refere-se exclusivamente à locação de um único imóvel, não sendo aplicável o fracionamento da solução.

12. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução adotada para atender à necessidade da Secretaria Municipal de Saúde de Coelho Neto/MA consiste na **locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial Álcool e Drogas (CAPS AD)**, devidamente adequado às exigências técnicas, sanitárias, assistenciais e administrativas previstas para esse tipo de serviço no âmbito do Sistema Único de Saúde – SUS.

A locação compreende a disponibilização de um imóvel com área física compatível com a demanda de atendimentos, contemplando salas para acolhimento e atendimentos individuais, espaços para atividades terapêuticas coletivas, área administrativa, sanitários adequados (inclusive acessíveis), áreas de circulação e convivência, bem como ambientes que assegurem privacidade, segurança e condições adequadas de trabalho às equipes multiprofissionais.

O imóvel deverá estar localizado em área urbana de fácil acesso, favorecendo o deslocamento dos usuários e familiares, integrado à rede municipal de serviços de saúde e assistência social, e dotado de infraestrutura básica essencial, como abastecimento de água potável, energia elétrica, esgotamento sanitário e condições estruturais que permitam o imediato funcionamento do serviço, com eventuais adaptações de pequena monta, quando necessárias.

A contratação abrangerá, ainda, a manutenção das condições de uso do imóvel durante todo o período da locação, assegurando estabilidade operacional ao CAPS AD, previsibilidade orçamentária e continuidade dos serviços prestados à população. Essa solução evita

SETOR DE PLANEJAMENTO

investimentos elevados e imediatos na construção ou aquisição de imóvel próprio, permitindo resposta rápida às necessidades da política municipal de saúde mental.

Assim, a locação do imóvel configura-se como **solução integral, eficiente e economicamente viável**, capaz de garantir o pleno funcionamento do CAPS AD, a continuidade do cuidado em saúde mental e o atendimento humanizado às pessoas com necessidades relacionadas ao uso de álcool e outras drogas no Município de Coelho Neto/MA.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação objeto desse estudo não gera impactos ambientais diretos.

14. MATRIZ DE RISCO

RISCO	PROBABILIDADE	DANO	AÇÃO PREVENTIVA
Aumento inesperado do valor do aluguel	Médio	Médio	Estabelecer de forma clara e precisa cláusula contratual que informe requisitos para o aumento do valor estabelecido índice para tal reajuste
Falta de manutenção adequada do imóvel	Médio	Alto	Realizar vistorias, notificando o locador quando for o caso.
Descumprimento de cláusulas contratuais	Média	Alto	Comunicar as consequências de tais descumprimentos aplicando penalidades contratuais
Mudança de proprietário do imóvel	Baixa	Baixa	Sendo o caso, deve ser o locatário avisado previamente

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Declara-se que a **locação de imóvel para funcionamento do CAPS AD** no Município de Coelho Neto/MA é **tecnicamente, operacionalmente, economicamente e administrativamente viável**. A solução permite a instalação e manutenção do serviço em ambiente adequado, assegura a continuidade do atendimento em saúde mental, atende às exigências do SUS e apresenta-se como alternativa mais célere e menos onerosa ao erário em

SETOR DE PLANEJAMENTO

comparação à construção ou aquisição de imóvel próprio. Dessa forma, a contratação atende ao interesse público e às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

Coelho Neto/MA, 18 de março de 2026.



SETOR DE PLANEJAMENTO

ANEXO : LAUDO DE VISTORIA DO IMÓVEL



LAUDO Nº 022.1 / 26

Coelho Neto, 11 de Março de 2026

LAUDO DE VISTORIA DE IMÓVEL

BEM ANALISADO: Imóvel Localizado na Rua Armando Fajardo S/Nº, Centro, Coelho Neto – MA.

Referência: Rua do Hotel Ouro Verde.

DATA DE VISTORIA: 11 / 03 / 2026.

PROPRIETÁRIO: Terra Empreendimentos Imobiliários LTDA, CNPJ: 50.449.937/0001-17

1. OBJETIVO

O presente descreve as características do imóvel e avalia quanto a viabilidade para locação do prédio pela Prefeitura Municipal de Coelho Neto – MA, através da Secretaria Municipal de Saúde, para funcionamento do **Centro de Assistência Psico Social – CAP'S AD.**

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

1.1. Característica da região

A região em que o imóvel analisado está inserido tem uso misto nas áreas de comércios e serviços com predominância mista residencial / comercial e apresentando moderada movimentação de pessoas e trânsito.

1.2. Característica do terreno

O terreno no qual o imóvel se encontra, possui geometria poligonal, elevação de 58 m. com um raio de 396,00 m. de distância do marco central de referência do Município, Praça Duque Bacelar / Igreja Matriz N.Sra. Santana. Possui uma área de **700,60 m²**, localizado no meio da quadra 20. O imóvel possui uma frente com topografia plana.

1.3. Característica da edificação

Área Terreno = 700,60 m²

Área Construída = 406,86 m².

O imóvel é composto por:

- 01 Residência Unifamiliar pavimento térreo contendo:
- 03 Quartos;
- 02 Salas, 01 Cozinha;
- 02 Banheiros;
- 01 Varanda em "L"
- 01 Piscina;
- 01 Área de Apoio contendo:
- 03 Quartos
- 01 Banheiro / Área de Serviços;
- Muro em todo perímetro;

Edificação estável de padrão estrutural normal, composta de um pavimento térreo cuja características são as seguintes:

- a) Fundação contínua tipo baldrame de pedra argamassada;
- b) Estrutura de pilares e vigas em concreto armado;
- c) Cobertura: teto em estrutura de madeira, recoberto em telha cerâmica tipo canal colonial;
- d) Revestimento de pisos: Revestimento cerâmico tipo esmaltado / Cimentado rústico.
- e) Paredes de fechamento em alvenaria;
- f) Revestimento de paredes interna / externa em reboco com pintura latex;
- g) Revestimento do banheiro - Cerâmico;
- h) Esquadrias: Portas externa / internas de madeira / Alumínio e vidro, Portão frontal em chapa ondulada;
- i) Instalações Elétricas e Hidro sanitárias (em tubos de PVC) embutidas / funcionamento normal;
- j) Revestimento interno da cobertura: Forro gesso;

1.4. Ocupação

No momento da vistoria, o imóvel encontrava-se desocupado.

1.5. Vistoria do avaliando

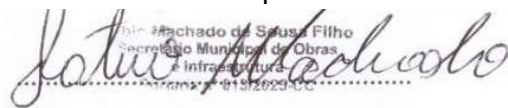
Característica da Região	Sim	Não	Característica da Região	Sim	Não
Energia Elétrica Pública	X		Favela		X
Energia Elétrica Domiciliar	X		Recreação	X	
Rede de Água/Esgoto	X		Agências Bancárias	X	
Pavimentação	X		Escola/Universidades	X	
Guias e Sarjetas	X		Telefone	X	
Coleta de Lixo	X		Comércio	X	
Hospital	X		Prestação de Serviço	X	
Transporte Coletivo	X		Risco de Alagamento		X
Trânsito observado	Médio		Padrão Econômico	Médio	

2.6 Anexos: Anexo 1, relatório fotográfico.

3.0 CONCLUSÃO

Considerando que o imóvel dista de 395 m. de raio da Praça Duque Bacelar, centro, (ponto de referência) com acessibilidade através de ruas pavimentadas, boa localização e estabilidade de suas características físicas, dá-se parecer **favorável** quanto a sua **locação** com sugestão de preço variando entre R\$ 2.446,14 (valor mínimo) e 3.581,84 (valor máximo) de acordo com método comparativo direto de dados de mercado, conforme ABNT NBR 14653-1/2001.


Gabriel de Araújo Ramos
Responsável Técnico / Avaliações - SEMOBI
CREA / CRT: 1909916552


Fábio Machado de Sousa Filho
Secretário Municipal de Obras e Infraestrutura
Portaria: 013/2025 CC

Anexo 1: Relatório fotográfico:

