



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

CNPJ 45.731.650/0001-45 - ESTADO DE SÃO PAULO - CEP: 13.631-904 INSCR. EST. ISENTA

### SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

#### ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

##### **1 - Descrição da necessidade de contratação**

Trata-se de estudo técnico preliminar que objetiva identificar a mais efetiva solução de instalação física para funcionamento dos Centros de Atenção Psicossocial – CAPS instituídos Portaria GM/MS n. 3.088/2011 (Brasil, 2011).

Para instruir os autos esclareço que os CAPS são serviços do SUS responsáveis pela atenção psicossocial de pessoas que convivem com transtornos mentais graves e persistentes. No Município de Pirassununga estão em funcionamento conforme credenciamento no Ministério da Saúde três (03) serviços CAPS em diferentes modalidades.

O espaço físico do serviço deve atender os requisitos e normas necessárias impostas pela legislação vigente, visto que o imóvel é destinado ao desempenho de atividades diversas associadas a atenção psicossocial. Cabe aos CAPS a oferta de um espaço acolhedor, propício para a convivência diária de usuários além dos atendimento médicos, psicológicos, em grupos terapêuticos, oficinas, atividades administrativas, triagem de pacientes, suportes de assistências sociais etc. Nesta perspectiva os CAPS devem configurar lugar de referência e de cuidado, promotor de vida, com a missão de garantir o exercício da cidadania e a inclusão social de usuários e de familiares conforme previsto pelo Ministério da Saúde.

O estudo técnico preliminar buscará identificar a mais efetiva solução para sanar a necessidade de instalação física para os CAPS.

O estudo se justifica, considerando que:

- a) Atualmente, conforme informações coletadas no setor de patrimônio, não há imóveis adequados e disponíveis para instalação de CAPS no município;
- b) Tratando-se de serviço que atende casos graves relacionados a transtornos mentais é importante que as estruturas físicas e os ambientes sejam considerados a base operacional fundamental para a garantia da qualidade do cuidado e das relações usuários-equipes-territórios.
- b) Deve ser respeitada e priorizada a noção de ambiência prevista na Política Nacional de Humanização uma vez que o conjunto de elementos físicos, sociais e emocionais que compõem um ambiente tem o poder de influenciar a atmosfera e o clima emocional de um espaço contribuindo diretamente ao atendimento e acolhimento da população;
- c) O espaço físico dos CAPS deve pensando para realização de consultas e principalmente ser capaz de acolher os usuários na rotina diária sendo possível não somente a passagem de usuários para os atendimentos tradicionais mas, sobretudo para que os mesmos possam circular e conviver e permanecer no ambiente de forma confortável e segura.
- d) Vem sendo ampliadas as ofertas terapêuticas nos CAPS gerando maior procura da



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

CNPJ 45.731.650/0001-45 - ESTADO DE SÃO PAULO - CEP: 13.631-904 INSCR. EST. ISENTA

### SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

população pelos serviços bem como há previsão de ampliação das equipes para cumprimento de critérios de equipe mínima, fato este que nos faz lembrar que o espaço físico dos CAPS devem ser planejados e adequados às realidades locais, aos contextos socioculturais e ao número previsto de profissionais das equipes e de usuários, familiares e pessoas das redes sociais.

e) O espaço físico dos CAPS deve propiciar a realização de: Acolhimento inicial, ação de hospitalidade diurna para casos graves e delicados, Atendimento individual, Atenção às situações de crise, Atendimento em grupo, atividades de Práticas corporais e Práticas expressivas e comunicativas, Atendimento para a família, etc. Para efetivação destas ações é necessário projetar espaços de cuidar e apoiar pessoas com experiências do sofrimento e, ao mesmo tempo, espaço social no sentido de produção de projetos de vida e de exercício de direitos, e de ampliação do poder de contratualidade social.

f) Os CAPS devem contar, no mínimo, com os seguintes ambientes: Recepção compreendida como espaço de acolhimento, Salas de atendimento individualizado, Salas / espaços de atividades coletivas, Espaço de convivência (espaço de encontros de usuários, familiares e profissionais do CAPS que promova a circulação de pessoas, a troca de experiência, “bate-papos”, realização de saraus e outros momentos culturais), Banheiros com chuveiro e com sanitário adaptado para pessoas com deficiência, Sala de aplicação de medicamentos/Posto de enfermagem, Sala administrativa/reunião, Refeitório Copa (Cozinha), sala ou espaço para arquivo, Banheiro com vestiário para funcionários, área de serviço, Área externa de convivência e, para cidades com CAPS 24h quarto coletivo com acomodações individuais e quarto de plantão (Sala de repouso profissional).

## 2 - Levantamento de mercado

O estudo de possibilidade foi realizado a partir da análise e consulta a processos licitatórios realizados por outros órgãos públicos para prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração Pública sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Para tal foram pesquisados serviços similares através do Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP.

Foram analisadas duas formas possíveis de solução: 1) aquisição de imóvel em que a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos decorrentes com reforma e manutenção; 2) Construção de imóvel em que a Administração Pública indicaria local próprio e se responsabilizaria pelo projeto arquitetônico e assume todos os custos decorrentes da construção e manutenção; 3) Locação de imóvel com todas as características requeridas pelas Políticas Públicas vigentes e necessidades da administração.

## 3 - Descrição dos requisitos da contratação

3.1. Documento de formalização de demanda, ETP, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

CNPJ 45.731.650/0001-45 - ESTADO DE SÃO PAULO - CEP: 13.631-904 INSCR. EST. ISENTA

### SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

3.2 O participante do certame deverá apresentar:

3.2.1 laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018 ou norma que vier a substituí-la, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT.

3.2.2. Cópias de RG, CPF, comprovante de endereço do responsável pela assinatura do contrato;

3.2.3 Cópia da escritura do imóvel;

3.2.4 Laudo de vistoria do corpo de bombeiros;

3.5. Cópia da conta de energia elétrica e capa do carnê do IPTU;

3.6. O órgão requisitante por meio de setores da administração deverá apresentar:

3.6.1 Parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

3.6.2. Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

3.6.3. Razão da escolha do contratado;

**3.7 DA VISITA TÉCNICA:** Será realizada avaliação prévia do bem, nos termos do inciso II do art. 24, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos; **A visita será agendada e realizada pelos setores competentes da Secretaria de Obras e Planejamento e pelo proprietário do imóvel ou alguém designado por ele.** A visita técnica executada por representante do interessado (proprietário), desde que esteja devidamente credenciado através de instrumento público ou particular de procuração com poderes para praticar a visita. A não apresentação da credencial impossibilitará a realização da visita técnica.

3.7.1 O não comparecimento ou falta de interesse do licitante (proprietário) em realizar a visita técnica, implicará em seu pleno conhecimento e total aceitação quanto as condições para a execução dos serviços, não podendo alegar qualquer ignorância e/ou desconhecimento.

3.8. Comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam o objeto.

3.9. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

3.10. Não haverá exigência da garantia da contratação dos arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133/21

#### 4 - Descrição da solução como um todo



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

CNPJ 45.731.650/0001-45 - ESTADO DE SÃO PAULO - CEP: 13.631-904 INSCR. EST. ISENTA

### SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

4.1 Análise da solução: **AQUISIÇÃO DE IMÓVEL** em que a administração pública adquire o imóvel e assume todos os custos decorrentes com reforma e manutenção.

Conforme estudos a solução mostra-se inviável no momento, tendo em vista o limite de despesas fixado para o exercício atual e a necessidade de um planejamento orçamentário da administração que inviabiliza a aquisição em tempo hábil para não interromper as atividades já realizadas no CAPS I adulto. No entanto, vale informar que consta no processo administrativo eletrônico 3430/2024 informações e esclarecimentos quanto o uso da verba CAPS repassada ao município no qual é proposto que os valores do recurso não utilizados sejam mantidos em conta objetivando acumular recursos suficientes para aquisição ou construção de imóvel próprio para o CAPS futuramente.

4.2 Análise da solução: **CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL** em que a administração pública indicaria local próprio e se responsabilizaria pelo projeto arquitetônico e assume todos os custos decorrentes da construção e manutenção;

Conforme estudos a solução mostra-se inviável no momento, tendo em vista a urgência da mudança de imóvel bem como o limite de despesas fixado para o exercício atual e a exigência de planejamento para início de obra civil sendo que a ação exigiria tempo suficiente para planejar, executar a obra e realizar a mudança do serviço. Reitero que se autorizado legalmente os trâmites contidos no protocolo eletrônico 3430/2024 poderá ser realizado planejamento para realização da obra e construção de imóvel próprio para os CAPS futuramente e informo que foi incluído no PAC Saúde proposta de construção para CAPS mas esta ação está vinculada a aval de esferas administrativas superiores (Governo Federal) sem previsão de aprovação da proposta ou disponibilização dos recursos para obras no momento.

4.3. Análise da solução: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL** com todas as características requeridas pelas políticas públicas vigentes e necessidades da administração.

No que se refere as possibilidades relacionadas as modalidades de processo administrativo de licitação, considerando a natureza do objeto bem como as particularidades e necessidades do serviço foi possível identificar que a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do parágrafo 5º, inciso III do artigo 74 da lei 14.133/2021, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração mostrou-se a solução **viável e vantajosa no momento** uma vez que é uma alternativa aceita pelos órgãos de fiscalização e correspondente ao princípio da economicidade e agilidade e, é praticada no âmbito de diversos órgãos da Administração



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

CNPJ 45.731.650/0001-45 - ESTADO DE SÃO PAULO - CEP: 13.631-904 INSCR. EST. ISENTA

### SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Pública municipal atualmente. Vale observar que a locação será efetivada após realização de pesquisa de mercado nas mediações do centro da cidade local para identificar imóvel que atenda a necessidade do serviço e cumpra as designações do Ministério da Saúde evidenciando a vantagem para a administração. Em relação especial ao princípio da economicidade, vale salientar que embora a solução de locação demonstre a curto e médio prazo baixo custo quando comparado com a aquisição de imóvel é pertinente avaliar as propostas contidas no protocolo eletrônico 3430/2024 objetivando que no futuro os CAPS do município possam ter imóvel próprio.

#### **5. Detalhamento do objeto a ser contratado**

5.1 O imóvel deve estar em estado apropriado para o uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades desenvolvidas no CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL (CAPS).

5.2 No que se refere ao **detalhamento do objeto a ser contratado (imóvel destinado ao funcionamento do CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL CAPS), será considerado:**

a) As necessidades específicas da população atendida, garantindo o direito e a facilidade de acesso ao serviço e a circulação por outros dispositivos da rede intra e intersetorial;

b) A quantidade de cômodos e espaços uteis do imóvel sendo exigido no mínimo: 01 cômodo amplo para recepção, mínimo 05 cômodos para realização de atendimentos, reuniões e posto de enfermagem, espaço útil amplo e com cobertura para realização de atividades coletivas e de convivência, mínimo de 02 banheiros com chuveiro e com sanitário adaptado para pessoas com deficiência, 01 Refeitório (Cozinha), 01 sala ou espaço suficiente para acomodar armários e arquivo, 01 área de serviço, área externa (quintal) ampla com ou sem vegetação e garagem com acesso para ambulância.

c) O imóvel deverá ser localizado em área central, preferencialmente térreo ou com disponibilidade de espaços suficientes para garantir todos os atendimentos propostos com acessibilidade e possibilidade de circulação e recreação. Em caso de imóvel tipo sobrado, deverá ser feito estudo quanto a viabilidade de instalação de rampas ou elevador sob responsabilidade do proprietário. Também caberá a administração a instalação de telas de proteção nas escadas e varandas dado ser um item de proteção caracterizado como bem de consumo.

d) Apresentar instalações elétricas, hidráulicas e de rede de internet conforme legislação



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

CNPJ 45.731.650/0001-45 - ESTADO DE SÃO PAULO - CEP: 13.631-904 INSCR. EST. ISENTA

### SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

vigente e necessidades específicas do serviço a serem confirmadas no ato de vistoria;

- e) Possuir laudo de vistoria do corpo de bombeiros atualizada
- f) Possuir registro de limpeza e higienização da caixa d'água e dispositivos de ar-condicionado (se possuir) atualizados.

### 6 - Estimativa das quantidades a serem contratadas

6.1 Atualmente nenhum dos serviços CAPS possuem casa própria.

No momento estima-se a solução para 03 CAPS distintos uma vez que legalmente é proibido instalar os 03 dispositivos no mesmo espaço físico.

6.2 A contratação será realizada conforme necessidade das unidades formalizada em Termo de Referência.

### 7 - Estimativa do valor da contratação

7.1 Utiliza-se como estimativa preliminar de preço para a futura contratação contratos firmados por outras entidades, adquiridos por meio de pesquisas no PNCP em 12/06/2025 utilizando palavras-chave: locação de imóvel CAPS com filtro para processos realizados no estado de SÃO PAULO.

ÓRGÃO	MODALIDA DE	ID PNCP	QTIDADE	VALOR UNITÁRI O	VALOR TOTAL HOMOLOGA DO
MUNICÍPIO DE GUARULHOS	Contratação Direta nº 118/2024 Inexigibilidade	46319000000 150-1- 000443/2024	60 meses	R\$ R\$ 9.500,00	R\$ 570.000,00
MUNICÍPIO DE LEME	Contratação Direta nº 56   Processo 101/2025 Inexigibilidade	122980370001 27-1- 000022/2025	36 meses	R\$ 6.000,00	R\$ 216.000,00
MUNICÍPIO DE ITAJAI	Contratação Direta nº INEX 024/2025/2025 Inexigibilidade	082596060001 58-1- 000010/2025	36 meses	R\$ 20.000,00	R\$ 720.000,00

7.2 Considerando as quantidades estimadas previstas no tópico 6 associadas a média dos valores unitários apresentados acima é possível estimar que:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

CNPJ 45.731.650/0001-45 - ESTADO DE SÃO PAULO - CEP: 13.631-904 INSCR. EST. ISENTA

### SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

a) Estima-se o valor unitário (por mês) será de aproximadamente 11.833,33 onze mil oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos.

b) Para efetivação de 12 meses de contrato estima-se o valor total de R\$ 142.000,00 (cento e quarenta e dois mil) anual.

7.3 A prorrogação do contrato de aluguel será autorizada nos termos da lei vigente desde que haja aceite do proprietário e necessidade do serviço.

### 8 - Justificativas para o parcelamento ou não da solução

Não aplicável em razão das características do contrato, por ser item único e indivisível.

### 9 - Contratações correlatas e/ou interdependentes

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralisação das funções essenciais desenvolvidas pelo CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL.

Considerando a possibilidade de locação de imóvel que possua piscina, fica desde já prevista, como contratação correlata nos termos do art. 71, II, da Lei nº 14.133/2021, a necessária limpeza e manutenção periódica do referido equipamento, essencial para a salubridade, segurança e fruição do bem locado.

### 10 - Alinhamento entre a contratação e o planejamento

A contratação de aluguel para abrigar os CAPS está prevista no PCA.

### 11 - Resultados pretendidos

11.1 É possível elencar como resultados pretendidos:

- a) Garantir a continuidade dos atendimentos a casos graves de saúde mental no município;
- b) ampliar ações voltadas à atenção psicossocial nos CAPS
- c) realizar ações coletivas em grupos e oficinas terapêuticas em local apropriado.
- d) contribuir para a melhoria da qualidade de vida, convívio, integração social e saúde dos usuários frequentantes do espaço CAPS;
- e) ampliar acessibilidade ao serviço de saúde;
- f) Facilitar a circulação dos usuários pelo território de modo que o CAPS possa estar próximo aos principais equipamentos de proteção e cuidado voltados a população assistida.
- g) Obter estrutura adaptada para atendimento aos pacientes



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

CNPJ 45.731.650/0001-45 - ESTADO DE SÃO PAULO - CEP: 13.631-904 INSCR. EST. ISENTA

### SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

h) Garantir condições e qualidade de trabalho para os profissionais

#### **12 - Providências a serem adotadas previamente à celebração do contrato**

12.1 Previamente à celebração do contrato será realizada busca e vistoria de imóveis para emissão de laudo técnico quanto a estrutura física e viabilidade de locação. Também será feita análise técnica das dependências do local para garantir que as atividades já desenvolvidas no CAPS possam continuar e com possibilidade de ampliações.

12.2 Serão conferidas as documentações apresentadas pelo proprietário visando garantir a legalidade de contratação com o órgão público.

#### **13 - Possíveis impactos ambientais**

Mediante economia e garantia de ações sustentáveis será incluído como critério de escolha ou desempate caso hajam vários imóveis uteis na mesma região a presença no imóvel de medidas sustentáveis voltadas à redução de consumo de recursos naturais e de impactos ambientais no município de forma que sejam reduzidas as demandas hídricas, energéticas e alimentares das edificações e ampliadas as ações de melhoria da qualidade de vida dos usuários do serviço.

Para fins de complemento informamo que será considerada medida sustentável a presença no imóvel de: sistema de aquecimento hidráulico solar por meio de instalação de boiler e placa solar integrados ao sistema hidráulico do imóvel e/ou Sistema de geração de energia fotovoltaica por meio de instalação de placas fotovoltaicas integradas ao sistema elétrico do imóvel; áreas permeáveis (para retenção e infiltração das águas pluviais provenientes do imóvel e cultivo de horta orgânica e/ou plantio de espécie arbórea nativa ou frutífera), presença (conservada e segura) de árvores, etc.

#### **14 - Viabilidade (ou não) da contratação**

13.1 Considerando as questões acima apresentadas, sendo uma exigência do Ministério da Saúde para manter os serviços devidamente credenciados a infraestrutura dos CAPS condizente com as necessidades do público assistido e respeitando as normas da Política Nacional de Humanização. Sendo a locação de imóveis um ato realizado em diversos municípios e apresentando maiores condições de economia de recursos no momento. Pode-se afirmar que a LOCAÇÃO DE IMÓVEIS configura neste momento a melhor opção para resolução do problema referente a INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DOS CAPS.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

CNPJ 45.731.650/0001-45 - ESTADO DE SÃO PAULO - CEP: 13.631-904 INSCR. EST. ISENTA

### SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

#### 15 - Responsáveis

Responsável pela elaboração e levantamento de dados contidos neste ETP: Camila Marchiori Psicóloga CRP 109879/06 Contrato CISMETRO lotação: SMS - CAPS

Assinatura Eletrônica:

#### **GESTOR DO CONTRATO.**

Nome: Gabriel Pagotti Santos

Cargo: Repcionista                    CPF 39206236814