



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

### INTRODUÇÃO

Do objeto: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, COM ESTRUTURA ADEQUADA, DESTINADO À INSTALAÇÃO E AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL I (CAPS I) JULIANA ANA DE LIMA, VINCULADO À SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE RIACHO DOS CAVALOS/PB, VISANDO ASSEGURAR A CONTINUIDADE DOS SERVIÇOS DE ATENÇÃO À SAÚDE MENTAL, EM CONFORMIDADE COM AS DIRETRIZES DO SUS.**

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

A elaboração do Estudo Técnico Preliminar seguiu as orientações previstas na Lei 14.133/2021.

Com efeito, para os fins desta Lei, considera-se:

*Art. 6º, XX - estudo técnico preliminar: documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação;*

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.

### MODALIDADE

A presente contratação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o objeto consiste na locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornam necessária sua escolha.

No caso em análise, a necessidade administrativa da Secretaria Municipal de Saúde está diretamente relacionada à disponibilização de imóvel urbano apto ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial I (CAPS I) Juliana Ana de Lima, serviço público essencial vinculado à política municipal de saúde mental e à Rede de Atenção Psicossocial do SUS. Para tanto, exige-se imóvel com condições específicas de estrutura física, distribuição interna dos ambientes, localização urbana adequada, acessibilidade e compatibilidade funcional com as atividades desenvolvidas pela unidade, circunstâncias que inviabilizam a competição em sentido amplo.

Assim, a adoção da inexigibilidade de licitação decorre da própria natureza do objeto, uma vez que a escolha do imóvel não se fundamenta exclusivamente em critério econômico, mas, sobretudo, na verificação de atributos singulares indispensáveis ao atendimento da finalidade pública pretendida.



Desse modo, uma vez demonstrados nos autos a necessidade de instalação e localização específicas, a inexistência de imóvel público vago e disponível que atenda ao objeto, bem como a compatibilidade do valor da locação com o preço de mercado, mostra-se juridicamente cabível a formalização da contratação direta, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

## OBJETIVOS DA CONTRATAÇÃO

### OBJETIVO GERAL

Assegurar, por meio da locação de imóvel urbano com estrutura adequada, a manutenção e o pleno funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial I (CAPS I) Juliana Ana de Lima, garantindo à população do Município de Riacho dos Cavalos/PB o acesso contínuo, adequado e humanizado aos serviços especializados de atenção à saúde mental, em observância às diretrizes do SUS.

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Garantir a existência de espaço físico apto ao funcionamento regular do CAPS I, em condições compatíveis com a natureza dos serviços prestados;
2. Assegurar a continuidade da assistência psicossocial ofertada aos usuários do sistema público de saúde;
3. Viabilizar ambiente adequado para a realização de atendimentos multiprofissionais, acolhimentos, acompanhamentos terapêuticos e atividades de reinserção social;
4. Fortalecer a execução da política pública de saúde mental no âmbito municipal, em consonância com a Rede de Atenção Psicossocial;
5. Oferecer melhores condições de atendimento aos usuários e de trabalho à equipe responsável pela execução das atividades da unidade;
6. Evitar descontinuidade de serviço público essencial, resguardando o interesse público e a efetividade do direito fundamental à saúde;
7. Manter estrutura compatível com os princípios da dignidade da pessoa humana, da humanização do cuidado e da atenção em saúde mental no território municipal.

## DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

**Fundamentação:** (inciso I do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

A presente contratação decorre da necessidade de disponibilização de imóvel urbano com estrutura física adequada para a instalação e o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial I (CAPS I) Juliana Ana de Lima, vinculado à Secretaria Municipal de Saúde do Município de Riacho dos Cavalos/PB, com a finalidade de assegurar a continuidade da prestação dos serviços públicos de atenção à saúde mental no âmbito municipal, em conformidade com as diretrizes do Sistema Único de Saúde – SUS.

No caso concreto, o problema administrativo a ser resolvido consiste na necessidade de manter, de forma contínua, regular e adequada, a estrutura física indispensável ao funcionamento de unidade pública especializada em saúde mental, voltada ao atendimento da população usuária do SUS. A inexistência, insuficiência ou inadequação de espaço físico apropriado compromete diretamente a execução das atividades



P R E F E I T U R A  
**RIACHO DOS  
CAVALOS**

**TRABALHO**  
e Transformação.



assistenciais e administrativas do CAPS I, com potencial prejuízo à continuidade do serviço, ao acolhimento dos usuários e à efetividade da política pública de saúde mental no território municipal.

O CAPS I constitui equipamento essencial da rede pública de saúde, destinado ao desenvolvimento de ações de atenção psicossocial de caráter contínuo, humanizado e territorializado. Sua atuação envolve acolhimento, escuta qualificada, atendimentos individuais, atendimentos multiprofissionais, atividades em grupo, acompanhamento terapêutico, suporte às famílias e ações voltadas à reinserção social dos usuários. Por essa razão, o funcionamento da unidade exige ambiente físico minimamente compatível com a natureza sensível e especializada dos serviços prestados, não se tratando de mera necessidade administrativa genérica, mas de condição material indispensável à execução de serviço público essencial. A Lei nº 10.216/2001, ao dispor sobre a proteção e os direitos das pessoas com transtornos mentais, redirecionou o modelo assistencial em saúde mental no Brasil.

A necessidade da contratação também deve ser compreendida à luz da consolidação do modelo de atenção psicossocial instituído pela reforma psiquiátrica brasileira, fortemente associada à luta antimanicomial, que passou a priorizar o cuidado em liberdade, a proteção da dignidade da pessoa humana, a reinserção social do usuário e a substituição progressiva de práticas asilares por serviços comunitários e territorializados. A Lei nº 10.216/2001 é o principal marco normativo dessa mudança, ao estabelecer a proteção e os direitos das pessoas com transtornos mentais e ao redirecionar o modelo assistencial.

Desse modo, a necessidade administrativa não se limita à obtenção de qualquer espaço físico, mas de imóvel apto a sediar adequadamente uma unidade pública de saúde mental, com condições de atender às exigências funcionais do serviço. Isso envolve, entre outros aspectos, compatibilidade da estrutura com a rotina de acolhimento e atendimento dos usuários, possibilidade de organização de ambientes para atendimentos reservados e atividades coletivas, existência de condições mínimas de salubridade, segurança, ventilação, iluminação, circulação, instalações prediais adequadas e localização que favoreça o acesso da população.

Sob a perspectiva do interesse público, a contratação mostra-se necessária porque visa impedir a descontinuidade de serviço público essencial, assegurar condições adequadas de atendimento à população e preservar a capacidade operacional da Secretaria Municipal de Saúde no âmbito da política pública de saúde mental. A ausência de imóvel compatível com essa finalidade repercute negativamente não apenas na estrutura administrativa da unidade, mas, sobretudo, no acesso dos usuários ao cuidado especializado, no acompanhamento clínico e psicossocial e na estabilidade da rede local de atenção à saúde.

Além disso, a necessidade se justifica pela natureza permanente e continuada do serviço prestado no CAPS I. Não se trata de demanda eventual, transitória ou acessória, mas de atividade pública contínua, cuja execução exige base física estável e adequada. Em razão disso, a disponibilização do imóvel constitui pressuposto material para o regular funcionamento da unidade, sendo indispensável para a manutenção da rotina de trabalho da equipe e para o atendimento dos usuários em condições minimamente apropriadas.

Assim sendo, a necessidade da contratação encontra-se plenamente caracterizada, pois busca resolver problema administrativo concreto relacionado à insuficiência de estrutura física própria e adequada para a continuidade do funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial I (CAPS I) Juliana Ana de Lima, preservando a prestação de serviço público essencial, a efetividade da política municipal de saúde mental e a observância dos princípios da legalidade, da eficiência, da continuidade do serviço público e do interesse público.



**PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL**

**Fundamentação:** (inciso II do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

A presente contratação, destinada à locação de imóvel urbano com estrutura adequada para a instalação e o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial I (CAPS I) Juliana Ana de Lima, vinculado à Secretaria Municipal de Saúde do Município de Riacho dos Cavalos/PB, encontra-se alinhada ao planejamento administrativo e orçamentário municipal, em conformidade com o art. 18, § 1º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, segundo o qual o Estudo Técnico Preliminar deverá conter a demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a evidenciar sua compatibilidade com o planejamento da Administração.

A demanda mostra-se compatível com os instrumentos de planejamento governamental do Município, especialmente com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei Orçamentária Anual (LOA) vigentes, no que se refere às ações de manutenção e fortalecimento dos serviços públicos de saúde, em especial da rede de atenção à saúde mental, assegurando suporte material e estrutural ao funcionamento de unidade pública vinculada à Secretaria Municipal de Saúde.

Ademais, a contratação pretendida guarda coerência com as diretrizes administrativas e orçamentárias voltadas à garantia da continuidade dos serviços públicos essenciais, uma vez que a disponibilização de espaço físico adequado constitui condição indispensável para o regular funcionamento do CAPS I e para a execução das ações de atenção psicossocial desenvolvidas no âmbito do Sistema Único de Saúde – SUS.

Sob o ponto de vista técnico e administrativo, a solução proposta atende à necessidade institucional da Secretaria demandante, contribuindo para a manutenção de serviço público permanente e essencial, destinado ao acolhimento, acompanhamento e atendimento da população usuária da política municipal de saúde mental. Trata-se, portanto, de contratação compatível com as finalidades públicas da Administração e com o dever estatal de assegurar meios adequados à prestação dos serviços de saúde.

Registra-se, ainda, que o Plano de Contratações Anual é instrumento de governança voltado à racionalização e ao alinhamento das contratações ao planejamento institucional, conforme regulamentação federal da Lei nº 14.133/2021.

Por fim, a compatibilidade da presente contratação com o planejamento administrativo e orçamentário municipal evidencia a observância dos princípios do planejamento, legalidade, eficiência, economicidade e continuidade do serviço público, conferindo suporte técnico e jurídico à sua inclusão no presente Estudo Técnico Preliminar.

Segue a dotação correspondente com a pretensa contratação:

20.90 FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE  
10.301.0013.1032 MANUTENÇÃO DO CAPS  
500 RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS  
607 3.3.90.36.01 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA  
608 3.3.90.39.01 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA  
600 TRANSFERÊNCIAS FUNDO A FUNDO DE RECURSOS DO SUS PROVENIENTES DO GOVERNO  
614 3.3.90.36.01 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA  
615 3.3.90.39.01 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA



P R E F E I T U R A  
**RIACHO DOS  
CAVALOS**

**TRABALHO**  
e Transformação.



## REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

**Fundamentação:** (inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

A contratação exige, inicialmente, que o imóvel possua localização compatível com a finalidade pública pretendida, devendo situar-se em área urbana do Município de Riacho dos Cavalos/PB, em ponto que possibilite o adequado acesso da população usuária, dos profissionais da saúde e dos demais agentes vinculados à rotina administrativa e assistencial da unidade. A localização do imóvel, nesse contexto, não constitui aspecto meramente secundário, mas elemento essencial à efetividade do serviço público, especialmente em razão da natureza territorializada e contínua das ações desenvolvidas no âmbito da atenção psicossocial.

Exige-se, igualmente, que o imóvel apresente estrutura física compatível com a instalação e o funcionamento do CAPS I, permitindo a organização dos ambientes necessários à execução das atividades próprias da unidade. No caso em análise, a edificação contempla varanda, cozinha, sala de estar, 03 (três) salas de atendimento, sala destinada ao desenvolvimento de atividades coletivas, 02 (dois) quartos, 01 (uma) suite, depósito, 02 (dois) banheiros sociais e área de serviço, ambientes que, em conjunto, mostram-se aptos a atender às demandas operacionais, assistenciais e administrativas do serviço. Tal configuração possibilita espaço adequado ao acolhimento dos usuários, à realização de atendimentos individualizados, ao desenvolvimento de atividades coletivas e terapêuticas, ao suporte das rotinas internas da equipe e à adequada circulação no imóvel, viabilizando a prestação dos serviços em condições satisfatórias de funcionalidade, organização e eficiência.

Também constitui requisito indispensável que o imóvel se encontre em condições adequadas de uso, conservação e segurança, apresentando instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias compatíveis com sua utilização contínua, além de condições satisfatórias de ventilação, iluminação, higiene e salubridade. Tais exigências decorrem diretamente da necessidade de assegurar ambiente apto ao funcionamento de serviço público de saúde, preservando não apenas a regularidade das atividades administrativas, mas também a dignidade dos usuários e as condições de trabalho dos profissionais que atuam na unidade.

Outro requisito relevante diz respeito à compatibilidade material do imóvel com a natureza do serviço prestado, uma vez que a estrutura locada deverá comportar, de forma prática e adequada, a dinâmica de funcionamento de unidade pública especializada em saúde mental. Não se trata, portanto, da simples disponibilização de espaço físico genérico, mas da disponibilização de imóvel apto a receber atividade pública contínua e sensível, cuja execução exige condições mínimas de acolhimento, privacidade, funcionalidade e estabilidade operacional.

A contratação também pressupõe a observância de requisitos jurídicos e documentais, exigindo-se que o imóvel esteja apto à formalização da locação, com comprovação regular da titularidade, posse legítima ou disponibilidade jurídica por parte do proprietário ou representante legal, bem como que inexistam impedimentos à celebração do ajuste com a Administração Pública.

Além dos requisitos físicos, funcionais e jurídicos, a contratação deverá ser acompanhada dos elementos formais exigidos pela legislação de regência, notadamente a demonstração da inexistência de imóvel público vago e disponível que atenda à necessidade administrativa, a justificativa da escolha do imóvel, a avaliação prévia do bem para aferição da compatibilidade do preço com o valor de mercado e os demais documentos necessários à instrução do procedimento de contratação direta.

Desse modo, os requisitos da contratação foram definidos a partir das necessidades concretas da Administração e das particularidades do serviço público a ser executado, buscando assegurar que o imóvel a ser locado apresente condições efetivas de atender ao interesse público envolvido, garantindo a continuidade, a adequação e a eficiência do funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial I (CAPS I) Juliana Ana de Lima.



### ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E LOTES

**Fundamentação:** (inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

Nos termos do art. 18, § 1º, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021, o Estudo Técnico Preliminar deve conter a estimativa das quantidades para a contratação, acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, considerada a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala.

No presente caso, a estimativa quantitativa foi definida a partir da própria natureza do objeto, que consiste na locação de imóvel urbano com estrutura adequada, destinado à instalação e ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial I (CAPS I) Juliana Ana de Lima, vinculado à Secretaria Municipal de Saúde do Município de Riacho dos Cavalos/PB. Trata-se de contratação de prestação continuada, cuja unidade de medida adequada é o mês, uma vez que a utilidade esperada da contratação não se traduz em consumo fracionado de bens, mas na disponibilização contínua do imóvel durante o período contratual.

Assim, para o atendimento da necessidade administrativa identificada, estimou-se o quantitativo de 12 (doze) meses, correspondente a 01 item de locação mensal, conforme abaixo:

CÓDIGO	DESCRIÇÃO DO ITEM	UNIDADE	QUANTIDADE
ETP 1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, COM ESTRUTURA ADEQUADA, DESTINADO À INSTALAÇÃO E AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL I (CAPS I) JULIANA ANA DE LIMA, VINCULADO À SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE RIACHO DOS CAVALOS/PB, VISANDO ASSEGURAR A CONTINUIDADE DOS SERVIÇOS DE ATENÇÃO À SAÚDE MENTAL, EM CONFORMIDADE COM AS DIRETRIZES DO SUS.	MÊS	12

A memória de cálculo da estimativa é objetiva e decorre da necessidade de manutenção do funcionamento regular da unidade ao longo de um exercício contratual de 12 meses, resultando na seguinte equação: 1 imóvel x 12 meses = 12 unidades mensais de locação. Tal quantitativo revela-se suficiente e adequado para assegurar a continuidade do serviço público prestado no local, sem fracionamento indevido da demanda e sem perda da funcionalidade da solução adotada.

Ressalte-se que, em contratações dessa natureza, não há variação quantitativa relacionada a consumo, fornecimento parcelado ou multiplicidade de unidades físicas, pois a necessidade administrativa recai sobre a disponibilidade integral e contínua de um único imóvel, durante período certo. Por essa razão, a estimativa de 12 meses mostra-se proporcional, razoável e compatível com a necessidade pública identificada.

Desse modo, a estimativa das quantidades foi fixada com base na natureza contínua do objeto e na necessidade de garantir a instalação e o funcionamento regular do CAPS I durante todo o período contratual, observando-se os parâmetros do art. 18, § 1º, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021.

### LEVANTAMENTO DE MERCADO

**Fundamentação:** (inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

No presente caso, a demanda administrativa consiste na necessidade de disponibilização de imóvel urbano com estrutura adequada para a instalação e o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial I (CAPS I) Juliana Ana de Lima, vinculado à Secretaria Municipal de Saúde do Município de Riacho dos Cavalos/PB. Em razão da natureza do objeto, o levantamento de mercado não se restringe à simples comparação de preços, devendo abranger a avaliação das possíveis soluções capazes de atender, de forma efetiva, à finalidade pública pretendida.



Para tanto, foram consideradas, em tese, as seguintes alternativas: utilização de imóvel público municipal, construção de imóvel próprio, reforma ou adaptação de eventual imóvel público e locação de imóvel de terceiro. A utilização de imóvel público municipal, embora preferencial em abstrato, mostra-se inviável quando inexistente bem público vago e disponível com características compatíveis com a necessidade administrativa, especialmente quanto à localização, estrutura física e condições de uso. A construção de imóvel próprio, por sua vez, não se apresenta como solução adequada à necessidade atual, diante do elevado prazo de execução, dos custos significativamente superiores e da impossibilidade de atendimento imediato à demanda pública. De igual modo, a reforma ou adaptação de eventual imóvel público depende da efetiva existência de bem disponível e materialmente apto à finalidade pretendida, circunstância que nem sempre se verifica e que, em muitos casos, implicaria custos adicionais e atraso na disponibilização do espaço.

Dentre as soluções analisadas, a locação de imóvel de terceiro revela-se a alternativa mais adequada, eficiente e compatível com o interesse público, por possibilitar a disponibilização mais célere de espaço físico apto ao funcionamento do serviço, observadas as exigências de localização, estrutura e funcionalidade indispensáveis à atividade desenvolvida pelo CAPS I. Nessa hipótese, a escolha da solução também se harmoniza com o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que admite a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

No aspecto econômico, a estimativa da contratação foi definida com base no valor mensal de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), para o período de 12 (doze) meses, perfazendo o valor global estimado de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), conforme demonstrativo abaixo:

CÓDIGO	DESCRIÇÃO DO ITEM	UNIDADE	QUANTIDADE	P. UNITÁRIO	P. TOTAL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, COM ESTRUTURA ADEQUADA, DESTINADO À INSTALAÇÃO E AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL I (CAPS I) JULIANA ANA DE LIMA, VINCULADO À SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE RIACHO DOS CAVALOS/PB, VISANDO ASSEGURAR A CONTINUIDADE DOS SERVIÇOS DE ATENÇÃO À SAÚDE MENTAL, EM CONFORMIDADE COM AS DIRETRIZES DO SUS.	MÊS	12	1.500,00	18.000,00
<b>TOTAL</b>					<b>18.000,00</b>

Assim, conclui-se que a locação de imóvel urbano de terceiro constitui a solução mais viável para atendimento da necessidade administrativa identificada, tanto sob o ponto de vista técnico quanto sob o aspecto econômico, devendo a compatibilidade do valor estimado ser confirmada por meio de avaliação prévia do imóvel e dos demais elementos técnicos que instruem o processo.

### ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

**Fundamentação:** (inciso VI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

No presente caso, a estimativa do preço da contratação foi definida com base no Laudo de Avaliação Imobiliária para Locação, elaborado pelo Setor de Engenharia do Município, referente ao imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS). Conforme consta no referido laudo, o imóvel avaliado está localizado na Rua Américo Suassuna Filho, s/n, Bairro José Américo, em Riacho dos Cavalos/PB, sendo descrito como edificação composta por varanda, cozinha, sala de estar, 3 salas de atendimento, sala de atividades coletivas, dois quartos, uma suíte, depósito, 2 WC sociais e área de serviço, com área construída de 218,015 m². O laudo também registra que o imóvel foi avaliado em R\$ 200.000,00 para valor de mercado.

No tocante especificamente ao valor locatício, o laudo técnico consignou que, para fins de locação,

*A*



considerado o imóvel com seus espaços físicos, benfeitorias utilizáveis e os preços praticados no mercado, o valor mensal foi fixado em R\$ 1.500,00, correspondente a 0,75% sobre o valor de mercado do bem.

Considerando que a contratação foi estimada para o período de 12 (doze) meses, a memória de cálculo do valor global da contratação é a seguinte: R\$ 1.500,00 x 12 meses = R\$ 18.000,00

Desse modo, a estimativa do preço da contratação fica fixada em R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), tendo como suporte técnico o laudo específico emitido pelo Setor de Engenharia, em consonância com dispositivo legal para o tópico em questão.

Assim, a estimativa de preço da contratação encontra-se tecnicamente fundamentada, assegurando que a Administração Municipal possa promover a locação do imóvel em condições compatíveis com o interesse público, com adequada relação custo-benefício, garantindo a continuidade do funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial I (CAPS I) Juliana Ana de Lima, a manutenção dos serviços de atenção à saúde mental e a disponibilidade de estrutura física compatível com as necessidades assistenciais e administrativas da unidade. A metodologia adotada respeita integralmente os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, previstos na Lei nº 14.133/2021, permitindo que a contratação seja realizada de forma segura, transparente e economicamente vantajosa.

## DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

**Fundamentação:** (inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

Inicialmente, a solução proposta deve ser descrita de forma global e integrada, evidenciando todos os elementos necessários ao adequado atendimento da necessidade administrativa identificada. No presente caso, a solução consiste na locação de imóvel urbano com estrutura adequada para a instalação e o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial I (CAPS I) Juliana Ana de Lima, vinculado à Secretaria Municipal de Saúde do Município de Riacho dos Cavalos/PB, com a finalidade de assegurar a continuidade dos serviços públicos de atenção à saúde mental, em conformidade com as diretrizes do Sistema Único de Saúde – SUS.

Nesse sentido, a solução adotada não se resume à simples disponibilização de um bem imóvel, mas compreende a oferta de uma estrutura física apta a abrigar, de forma regular e contínua, todas as atividades administrativas, assistenciais e terapêuticas inerentes ao funcionamento do CAPS I. Trata-se, portanto, de solução funcionalmente orientada ao atendimento do interesse público, uma vez que busca assegurar espaço apropriado para acolhimento, escuta, acompanhamento multiprofissional, realização de atendimentos individualizados, desenvolvimento de atividades coletivas e terapêuticas, execução de rotinas administrativas e suporte ao trabalho da equipe responsável pelo serviço.

Além disso, a solução escolhida pressupõe a disponibilização de imóvel com características físicas compatíveis com a natureza da atividade pública a ser desenvolvida, notadamente quanto à divisão interna dos ambientes, à funcionalidade dos espaços, às condições de uso e à adequação estrutural. No caso sob análise, o imóvel contempla varanda, cozinha, sala de estar, 03 (três) salas de atendimento, sala de atividades coletivas, 02 (dois) quartos, 01 (uma) suíte, depósito, 02 (dois) banheiros sociais e área de serviço, configuração que se mostra compatível com as necessidades operacionais do CAPS I e com a destinação pública pretendida.

De igual modo, a solução engloba a exigência de que o imóvel apresente condições adequadas de segurança, salubridade, conservação, ventilação, iluminação, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, de modo a viabilizar o pleno funcionamento da unidade em bases minimamente satisfatórias de organização,



P R E F E I T U R A  
**RIACHO DOS  
CAVALOS**

**TRABALHO**  
e Transformação.



eficiência e dignidade. Isso porque a prestação dos serviços de atenção psicossocial demanda ambiente estável e apropriado, não apenas para a execução das atividades técnicas, mas também para o acolhimento dos usuários em condições compatíveis com a natureza humanizada do serviço público ofertado.

Sob o aspecto temporal, a solução compreende a locação de 01 (um) imóvel, pelo período estimado de 12 (doze) meses, considerando a natureza contínua da necessidade administrativa e a indispensabilidade da manutenção ininterrupta do funcionamento do CAPS I. A unidade de medida adotada, portanto, é o mês, já que a utilidade da contratação decorre da disponibilidade contínua do imóvel ao longo do período contratual, e não de fornecimento fracionado ou consumo variável.

Por outro lado, a solução também abrange sua adequada formalização jurídica, a qual deverá ocorrer por meio de contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista tratar-se de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornam necessária à sua escolha. Assim, a solução como um todo envolve não apenas a definição material do imóvel a ser locado, mas também a observância de todos os elementos formais exigidos pela legislação, inclusive justificativa da necessidade, justificativa da escolha do imóvel, certificação da inexistência de imóvel público vago e disponível, avaliação prévia e demonstração da compatibilidade do valor da locação com o mercado.

Ademais, sob o ponto de vista econômico, a solução revela-se compatível com o interesse público, considerando a estimativa de valor definida a partir de laudo específico elaborado pelo Setor de Engenharia do Município, o qual atribuiu ao imóvel valor locatício mensal de R\$ 1.500,00, perfazendo o montante global estimado de R\$ 18.000,00 para o período de 12 meses. Tal parâmetro reforça a viabilidade da solução escolhida, demonstrando que a Administração dispõe de referência técnica para a formação do valor da contratação.

Por conseguinte, a solução adotada mostra-se adequada porque atende, de forma concreta e suficiente, à necessidade administrativa de manter em funcionamento unidade pública essencial da rede municipal de saúde mental, assegurando estrutura física compatível com a natureza do serviço, continuidade da prestação assistencial e suporte material à execução das atividades desenvolvidas no âmbito do CAPS I.

Por fim, conclui-se que a solução como um todo consiste na locação de imóvel urbano específico, estruturalmente compatível, funcionalmente adequado e juridicamente apto, destinado a sediar o Centro de Atenção Psicossocial I (CAPS I) Juliana Ana de Lima, permitindo à Administração Municipal assegurar a continuidade dos serviços de atenção à saúde mental com observância dos princípios da legalidade, eficiência, planejamento, economicidade e continuidade do serviço público.

## JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

**Fundamentação:** (inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

Inicialmente, a solução adotada pela Administração consiste na locação de imóvel urbano com estrutura adequada para a instalação e o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial I (CAPS I) Juliana Ana de Lima, vinculado à Secretaria Municipal de Saúde do Município de Riacho dos Cavalos/PB, com a finalidade de assegurar a continuidade dos serviços públicos de atenção à saúde mental, em conformidade com as diretrizes do Sistema Único de Saúde – SUS.

Nesse contexto, a solução mostra-se adequada porque atende de forma direta à necessidade administrativa previamente identificada, qual seja, a disponibilização de espaço físico compatível com o



funcionamento regular de unidade pública especializada em saúde mental. A natureza das atividades desenvolvidas pelo CAPS I exige estrutura apta ao acolhimento dos usuários, à realização de atendimentos individualizados, ao desenvolvimento de atividades coletivas e terapêuticas, ao suporte das rotinas administrativas e à adequada circulação interna, não sendo suficiente a simples existência de qualquer imóvel, mas sim de imóvel materialmente compatível com a destinação pública pretendida.

Além disso, a solução escolhida revela-se funcionalmente adequada em razão das características do imóvel analisado, que contempla varanda, cozinha, sala de estar, 03 (três) salas de atendimento, sala de atividades coletivas, 02 (dois) quartos, 01 (uma) suíte, depósito, 02 (dois) banheiros sociais e área de serviço, ambientes que permitem a organização mínima das atividades assistenciais e administrativas inerentes ao funcionamento do CAPS I. Dessa forma, a solução adotada não apenas supre uma necessidade de espaço físico, mas oferece condições concretas para o desempenho regular das ações de atenção psicossocial no âmbito municipal.

Sob o aspecto técnico-administrativo, a locação do imóvel apresenta-se como a medida mais viável e eficiente, especialmente quando consideradas as alternativas abstratamente possíveis para atendimento da demanda, tais como utilização de imóvel público, construção de imóvel próprio ou adaptação de outro espaço pertencente à Administração. Na hipótese em análise, a locação se mostra mais adequada por permitir o atendimento da necessidade de forma mais imediata, com menor complexidade operacional e sem os entraves temporais e financeiros que, em regra, acompanham soluções estruturais mais amplas.

De outro lado, a solução também se justifica por sua compatibilidade com a disciplina da Lei nº 14.133/2021, especialmente com a hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, aplicável à locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária à sua escolha.

Ademais, a solução mostra-se economicamente compatível com o interesse público, uma vez que a estimativa do valor da contratação foi apoiada em laudo específico elaborado pelo Setor de Engenharia do Município, que fixou o valor locatício mensal em R\$ 1.500,00, totalizando R\$ 18.000,00 para o período de 12 meses. Esse dado reforça a viabilidade da contratação e demonstra que a Administração dispõe de suporte técnico para justificar a adequação econômica da medida.

Por conseguinte, a solução como um todo é justificada porque reúne, de maneira integrada, os elementos necessários ao atendimento da necessidade pública: imóvel com estrutura compatível, localização apta, viabilidade operacional, adequação funcional, suporte técnico de avaliação e possibilidade jurídica de contratação direta. Trata-se, portanto, de solução suficiente, razoável e proporcional à necessidade administrativa da Secretaria Municipal de Saúde.

Por fim, conclui-se que a locação do imóvel pretendido constitui a solução mais adequada para garantir a continuidade do funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial I (CAPS I) Juliana Ana de Lima, assegurando a manutenção dos serviços de atenção à saúde mental no Município de Riacho dos Cavalos/PB, com observância dos princípios do planejamento, da legalidade, da eficiência, da economicidade e da continuidade do serviço público previstos na Lei nº 14.133/2021.

## JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

**Fundamentação:** (inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

Em consonância com o parâmetro legal do caso específico, registra-se que não se aplica o parcelamento da solução, uma vez que o objeto da contratação consiste na locação de imóvel urbano



P R E F E I T U R A  
**RIACHO DOS  
CAVALOS**

**TRABALHO**  
e Transformação.



destinado à instalação e ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial I (CAPS I) Juliana Ana de Lima, tratando-se de demanda de natureza unitária, indivisível e funcionalmente integrada.

A necessidade administrativa identificada não comporta fracionamento, pois exige a disponibilização de um único imóvel, com estrutura física apta a reunir, de forma conjunta e organizada, todos os ambientes necessários ao funcionamento da unidade, inclusive espaços de acolhimento, atendimento, atividades coletivas, apoio e administração. Eventual parcelamento comprometeria a funcionalidade da solução, a rotina operacional do serviço e a própria finalidade pública da contratação.

Além disso, a natureza do objeto não admite divisão material sem prejuízo da eficiência administrativa, da economicidade e da continuidade do serviço público, razão pela qual a contratação deve ser realizada de forma integral, abrangendo a locação do imóvel como um todo.

Dessa forma, o não parcelamento da solução assegura a funcionalidade integral do imóvel, a eficiência na prestação dos serviços e a regularidade na execução das atividades desenvolvidas no âmbito do Centro de Atenção Psicossocial I (CAPS I) Juliana Ana de Lima, permitindo à Administração Municipal dispor de estrutura física única, contínua e adequada ao atendimento das demandas assistenciais e administrativas da unidade, sem comprometer a continuidade do serviço público e garantindo a observância dos princípios da economicidade, do planejamento e da legalidade previstos na Lei nº 14.133/2021.

## **DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

**Fundamentação:** (inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

A contratação pretendida busca assegurar resultado administrativo concreto e mensurável, consistente na manutenção de estrutura física adequada para a instalação e o funcionamento regular do Centro de Atenção Psicossocial I (CAPS I) Juliana Ana de Lima, vinculado à Secretaria Municipal de Saúde do Município de Riacho dos Cavalos/PB. O principal resultado esperado é a continuidade da prestação dos serviços públicos de atenção à saúde mental, evitando descontinuidade de atendimento e assegurando suporte material mínimo para o desenvolvimento das atividades assistenciais, terapêuticas e administrativas da unidade.

Além disso, sob a perspectiva da economicidade, a solução escolhida tende a produzir resultado vantajoso para a Administração, na medida em que a locação de imóvel já existente e apto ao uso se apresenta como alternativa mais eficiente e menos onerosa do que soluções mais complexas, como construção de imóvel próprio ou execução de adaptações estruturais extensas em outro espaço. Assim, a contratação permite atender à necessidade pública com dispêndio proporcional à demanda administrativa, observando o planejamento da despesa e a racionalidade na aplicação dos recursos públicos.

De igual modo, quanto ao melhor aproveitamento dos recursos humanos, a solução possibilita que a equipe técnica, administrativa e assistencial vinculada ao CAPS I desenvolva suas atividades em espaço fisicamente organizado e compatível com a rotina da unidade, favorecendo a adequada distribuição das funções, a realização dos atendimentos, a execução de atividades coletivas e a condução das rotinas internas com maior ordem, funcionalidade e eficiência.

Ademais, no que se refere ao melhor aproveitamento dos recursos materiais, a disponibilização de imóvel com ambientes compatíveis com a finalidade pública pretendida permite a correta instalação de mobiliários, equipamentos, materiais de consumo e instrumentos de trabalho utilizados pela unidade, contribuindo para a preservação da estrutura operacional do serviço e para a utilização mais racional dos bens públicos empregados no atendimento à população.



Sob o aspecto financeiro, a contratação também busca produzir resultado satisfatório ao viabilizar a utilização de solução contínua, estável e previamente estimada, permitindo à Administração maior previsibilidade orçamentária e melhor controle da despesa ao longo da vigência contratual. Nesse sentido, o valor da locação, definido com base em laudo técnico específico, contribui para a formação de parâmetro objetivo de custo, reforçando a segurança administrativa da contratação.

Por conseguinte, os resultados pretendidos com a presente contratação podem ser sintetizados nos seguintes pontos:

- a) Assegurar a continuidade do funcionamento do CAPS I;
- b) Garantir estrutura física adequada ao atendimento em saúde mental;
- c) Viabilizar melhores condições de trabalho para a equipe técnica e administrativa;
- d) Permitir organização funcional dos ambientes destinados ao acolhimento, atendimento e atividades coletivas;
- e) Promover melhor aproveitamento dos recursos materiais já utilizados pela unidade;
- f) Assegurar maior racionalidade na aplicação dos recursos públicos, com observância da economicidade e da eficiência administrativa.

Por fim, conclui-se que a solução proposta atende ao comando do art. 18, § 1º, inciso IX, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que demonstra resultados pretendidos compatíveis com o interesse público, especialmente em termos de economicidade, continuidade do serviço público e melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, reforçando a adequação da contratação pretendida.

## PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

**Fundamentação:** (inciso X do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

Primeiramente, deverá ser concluída a instrução processual com a juntada dos documentos essenciais à contratação, especialmente o Documento de Formalização da Demanda, o Estudo Técnico Preliminar, a justificativa da necessidade da contratação, a certificação de inexistência de imóvel público vago e disponível, a justificativa da escolha do imóvel, a justificativa do preço e o laudo de avaliação imobiliária emitido pelo setor competente, de modo a demonstrar o atendimento dos requisitos legais aplicáveis à hipótese de inexigibilidade.

Além disso, deverá ser promovida a verificação da regularidade jurídica do imóvel e da documentação do respectivo proprietário, com a análise dos documentos comprobatórios da titularidade, da disponibilidade do bem para locação e das demais condições necessárias à celebração válida do contrato com a Administração Pública.

De igual modo, deverá ser confirmada a compatibilidade do valor da locação com o preço de mercado, com base no laudo específico elaborado pelo Setor de Engenharia do Município, documento que servirá de suporte técnico para a definição do valor contratual e para a demonstração da vantajosidade da contratação sob o ponto de vista econômico.

Ademais, caberá à Administração providenciar a adequada dotação orçamentária para suportar a despesa decorrente da contratação, bem como promover a emissão da respectiva reserva orçamentária, em conformidade com o planejamento administrativo e financeiro do órgão demandante.



Também será necessário designar formalmente os agentes públicos responsáveis pelo acompanhamento, gestão e fiscalização do contrato, a fim de assegurar o controle da execução contratual, a verificação do cumprimento das obrigações pactuadas e a adoção das medidas administrativas cabíveis durante a vigência da locação.

Caso se mostre necessário, a Administração poderá adotar providências relacionadas à organização interna da unidade para ocupação do imóvel, inclusive quanto ao planejamento da disposição dos ambientes, instalação de mobiliários, alocação de equipamentos e definição das rotinas administrativas e assistenciais a serem desenvolvidas no local.

Por fim, após a conclusão de todas as etapas preparatórias, deverá ser submetido o processo à análise jurídica, para emissão de parecer, e posteriormente à autoridade competente, para fins de ratificação da inexigibilidade e autorização da celebração do contrato, observando-se as formalidades legais pertinentes.

Assim, as providências prévias ora descritas mostram-se suficientes para viabilizar a formalização segura, regular e eficiente da contratação pretendida, em conformidade com o art. 18, § 1º, inciso X, da Lei nº 14.133/2021, assegurando suporte técnico, jurídico e administrativo à locação do imóvel destinado ao funcionamento do CAPS I Juliana Ana de Lima.

#### **CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES**

**Fundamentação:** (inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

Não existem em andamento contratações correlatas ou interdependentes que venham a interferir ou merecer maiores cuidados no planejamento da futura contratação.

#### **IMPACTOS AMBIENTAIS**

**Fundamentação:** (inciso XII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

No caso em análise, a solução escolhida consiste na locação de imóvel urbano já edificado, destinado à instalação e ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial I (CAPS I) Juliana Ana de Lima, razão pela qual não se vislumbram impactos ambientais relevantes de natureza construtiva, uma vez que a contratação não envolve, em princípio, execução de obra, ampliação, demolição ou intervenção estrutural de grande porte. Sob essa perspectiva, a utilização de imóvel já existente tende a representar solução menos impactante do que alternativas que dependessem de nova edificação ou de reformas substanciais.

Além disso, embora a contratação em si não acarrete impactos ambientais significativos, a utilização contínua do imóvel poderá gerar efeitos ambientais ordinários e inerentes ao funcionamento de qualquer unidade administrativa e assistencial, especialmente no que se refere ao consumo de água, energia elétrica, geração de resíduos sólidos e uso de materiais de expediente, limpeza e manutenção.

Nesse sentido, a Administração deverá adotar medidas de mitigação ambiental compatíveis com a natureza da contratação, priorizando o uso racional de água e energia elétrica, a redução de desperdícios, a correta utilização dos equipamentos e instalações prediais, e a promoção de rotinas administrativas voltadas à sustentabilidade no uso dos recursos públicos.

De igual modo, deverão ser observadas práticas adequadas de segregação, acondicionamento e



destinação dos resíduos gerados no funcionamento da unidade, em conformidade com as normas sanitárias, ambientais e administrativas aplicáveis, especialmente no que se refere aos resíduos comuns e àqueles eventualmente produzidos no contexto das atividades de saúde, quando incidentes.

Ademais, recomenda-se que a ocupação e utilização do imóvel sejam orientadas por critérios de conservação do espaço físico, prevenção de danos ambientais indiretos e racionalização do consumo de materiais, de modo a favorecer o melhor aproveitamento da estrutura disponível sem a necessidade de intervenções desnecessárias.

Por conseguinte, verifica-se que os impactos ambientais da contratação são baixos, indiretos e controláveis, podendo ser mitigados mediante adoção de práticas administrativas simples e compatíveis com a rotina da unidade, sem que isso comprometa a viabilidade da solução escolhida.

Por fim, conclui-se que a presente contratação não apresenta impacto ambiental relevante que inviabilize sua execução, sendo suficiente, para fins de atendimento ao art. 18, § 1º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021, o registro das medidas de uso racional de recursos, correta destinação de resíduos e preservação das condições do imóvel durante a vigência contratual.

## VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

**Fundamentação:** (inciso XIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

Inicialmente, a contratação pretendida revela-se viável sob os aspectos técnico, administrativo, jurídico e econômico, uma vez que a solução escolhida é compatível com a necessidade pública identificada, consistente na disponibilização de imóvel urbano com estrutura adequada para a instalação e o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial I (CAPS I) Juliana Ana de Lima, vinculado à Secretaria Municipal de Saúde do Município de Riacho dos Cavalos/PB.

Sob o aspecto técnico, a viabilidade da contratação decorre da adequação do imóvel às necessidades operacionais da unidade, permitindo a organização dos ambientes indispensáveis ao acolhimento dos usuários, à realização de atendimentos individualizados, ao desenvolvimento de atividades coletivas e terapêuticas, ao funcionamento da área administrativa e à circulação interna, de forma compatível com a natureza dos serviços prestados no âmbito da atenção psicossocial.

Além disso, sob o ponto de vista administrativo, a solução mostra-se viável porque atende de maneira direta e suficiente à necessidade de manutenção do funcionamento regular do CAPS I, assegurando suporte físico à continuidade de serviço público essencial. A locação do imóvel permite à Administração dar resposta concreta e imediata à demanda identificada, evitando descontinuidade na prestação dos serviços de saúde mental ofertados à população.

De igual modo, a viabilidade jurídica da contratação encontra fundamento na hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, aplicável aos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, desde que observados os requisitos legais pertinentes. Nesse sentido, a solução mostra-se juridicamente admissível, desde que o processo seja devidamente instruído com os documentos técnicos e administrativos exigidos pela legislação, inclusive justificativa da necessidade, certificação da inexistência de imóvel público vago e disponível, avaliação prévia e justificativa da escolha do imóvel.

Ademais, sob o enfoque econômico, a contratação também se apresenta viável, considerando que o valor estimado foi definido com base em laudo específico elaborado pelo Setor de Engenharia do Município, o que confere suporte técnico à definição do preço da locação e à verificação da compatibilidade do valor com



P R E F E I T U R A  
**RIACHO DOS  
CAVALOS**

**TRABALHO**  
e Transformação.



a realidade de mercado, reforçando a segurança da contratação sob a ótica da economicidade e da razoabilidade administrativa.

Por outro lado, a solução adotada mostra-se mais adequada do que alternativas como construção de imóvel próprio, adaptações estruturais mais amplas ou busca de soluções fragmentadas, uma vez que viabiliza o atendimento da necessidade pública em prazo compatível com a continuidade do serviço, com menor complexidade operacional e com maior aderência à finalidade institucional da Secretaria Municipal de Saúde.

Por conseguinte, à vista dos elementos constantes neste documento, conclui-se que a contratação é adequada, necessária e viável, por reunir condições suficientes para atender ao interesse público envolvido, garantindo estrutura física compatível com o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial I (CAPS I) Juliana Ana de Lima e assegurando a continuidade dos serviços públicos de atenção à saúde mental no Município de Riacho dos Cavalos/PB.

Por fim, manifesta-se posicionamento conclusivo favorável à viabilidade da contratação, por se tratar de solução apta ao atendimento da necessidade administrativa identificada, em consonância com os princípios do planejamento, da legalidade, da eficiência, da economicidade e da continuidade do serviço público, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

## CONCLUSÃO

Inicialmente, a partir dos elementos constantes neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação pretendida é necessária, adequada e viável, uma vez que atende de forma direta à necessidade administrativa de disponibilização de imóvel urbano com estrutura compatível para a instalação e o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial I (CAPS I) Juliana Ana de Lima, vinculado à Secretaria Municipal de Saúde do Município de Riacho dos Cavalos/PB, assegurando a continuidade dos serviços públicos de atenção à saúde mental, em consonância com as diretrizes do Sistema Único de Saúde – SUS.

Nesse sentido, restou demonstrado, ao longo deste estudo, que a necessidade da contratação está devidamente caracterizada sob a perspectiva do interesse público, em conformidade com o art. 18, § 1º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que o funcionamento regular do CAPS I depende da existência de estrutura física adequada ao acolhimento dos usuários, à realização de atendimentos individualizados, ao desenvolvimento de atividades coletivas e terapêuticas, ao suporte das rotinas administrativas e à adequada organização dos serviços ofertados pela unidade. A Lei nº 14.133/2021 exige que o ETP contenha a descrição da necessidade, a previsão no plano de contratações anual, os requisitos, estimativas, levantamento de mercado, descrição da solução, demonstrativo de resultados, providências prévias, impactos ambientais e posicionamento conclusivo.

Além disso, verificou-se que a solução escolhida consistente na locação de imóvel urbano de terceiro mostra-se a alternativa mais apropriada para o atendimento da demanda, sobretudo diante da natureza contínua do serviço público envolvido, da necessidade de utilização imediata de espaço apto ao funcionamento da unidade e da inviabilidade prática de soluções mais complexas, como construção de imóvel próprio ou adaptações estruturais mais amplas. Também foi demonstrado que a contratação deve ocorrer de forma integral, sem parcelamento, em razão da natureza unitária e indivisível do objeto, cujo fracionamento comprometeria a funcionalidade da solução e a adequada execução da finalidade pública pretendida.

De igual modo, ficou evidenciado que a presente contratação encontra amparo jurídico na hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, aplicável aos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. No caso concreto, a instrução técnica aponta a adequação do imóvel às necessidades operacionais



P R E F E I T U R A  
**RIACHO DOS  
CAVALOS**

**TRABALHO**  
e Transformação.



do CAPS I, bem como a inexistência de solução pública disponível apta a atender, de maneira satisfatória, ao objeto da demanda, circunstâncias que reforçam a aderência da contratação ao permissivo legal aplicável. A Lei nº 14.133/2021 prevê essa hipótese de inexigibilidade no art. 74, V.

Ademais, sob o aspecto econômico, a contratação também se mostra devidamente fundamentada, pois a estimativa do preço foi estabelecida com base em laudo específico elaborado pelo Setor de Engenharia do Município, o qual fixou o valor mensal da locação em R\$ 1.500,00, perfazendo o valor global estimado de R\$ 18.000,00 para o período de 12 (doze) meses. Tal circunstância demonstra que a Administração dispõe de suporte técnico suficiente para aferição prévia da razoabilidade do valor, contribuindo para a observância dos princípios da economicidade, da eficiência e do planejamento na condução da contratação. A Lei nº 14.133/2021 exige, no ETP, a estimativa do valor da contratação, e, para locação de imóvel por inexigibilidade, a avaliação prévia é compatível com a disciplina legal do caso.

Outrossim, o estudo permitiu constatar que a solução adotada guarda plena compatibilidade com o ordenamento jurídico setorial aplicável à política pública de saúde mental, especialmente com a Lei nº 10.216/2001, que dispõe sobre a proteção e os direitos das pessoas com transtornos mentais e redireciona o modelo assistencial em saúde mental, reforçando a importância da manutenção de serviços comunitários, territorializados e humanizados, como os Centros de Atenção Psicossocial. A Lei nº 10.216/2001 é o marco legal da proteção de direitos das pessoas com transtornos mentais e do redirecionamento do modelo assistencial em saúde mental.

Por conseguinte, os resultados pretendidos com a contratação mostram-se compatíveis com os objetivos institucionais da Secretaria Municipal de Saúde, especialmente no que se refere à continuidade da prestação dos serviços de atenção psicossocial, ao melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, à oferta de ambiente minimamente adequado ao atendimento dos usuários e ao suporte das atividades desenvolvidas pela equipe técnica e administrativa do CAPS I.

Por fim, diante de todo o exposto, manifesta-se conclusão favorável à continuidade do procedimento de contratação, por se tratar de solução tecnicamente adequada, juridicamente possível, administrativamente necessária e economicamente viável, recomendando-se o prosseguimento da instrução processual para formalização da inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, observadas as demais exigências legais aplicáveis ao caso concreto e os documentos técnicos já produzidos no âmbito deste Estudo Técnico Preliminar.

Riacho dos Cavalos/PB, 05 de Março de 2026.

*28*  
*Naiane Vieira Campos*

**NAIANE VIEIRA CAMPOS**  
Secretária de Saúde



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIACHO DOS CAVALOS

**MAPA DE RISCOS DA CONTRATAÇÃO**

A presente matriz tem por finalidade identificar os principais riscos relacionados à contratação pretendida, avaliar seus possíveis impactos e estabelecer medidas preventivas e mitigadoras, de modo a assegurar a regularidade do procedimento, a adequada execução contratual e a continuidade do serviço público.

**OBJETO:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, COM ESTRUTURA ADEQUADA, DESTINADO À INSTALAÇÃO E AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL I (CAPS I) JULIANA ANA DE LIMA, VINCULADO À SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE RIACHO DOS CAVALOS/PB, VISANDO ASSEGURAR A CONTINUIDADE DOS SERVIÇOS DE ATENÇÃO À SAÚDE MENTAL, EM CONFORMIDADE COM AS DIRETRIZES DO SUS.

**FASE:** Planejamento e Execução

**BASE LEGAL:** Lei nº 14.133/2021

**QUADRO RESUMO DO MAPA DE RISCOS**

Nº	RISCO IDENTIFICADO	CAUSA PROVÁVEL	CONSEQUÊNCIA	PROBABILIDADE	IMPACTO	NÍVEL DO RISCO	MEDIDAS PREVENTIVAS/ MITIGADORAS	RESPONSÁVEL
1	Escolha de imóvel com estrutura inadequada	Insuficiência na análise técnica das condições do imóvel	Comprometimento do funcionamento do CAPS I e prejuízo aos atendimentos	Média	Alta	Alto	Realizar vistoria técnica prévia; exigir laudo do setor de engenharia; confrontar a estrutura do imóvel com as necessidades da unidade	Secretaria de Saúde / Setor de Engenharia
2	Incompatibilidade da localização do imóvel com a finalidade pública	Escolha de imóvel em ponto de difícil acesso	Dificuldade de acesso dos usuários e prejuízo à continuidade do serviço	Baixa	Alta	Médio	Avaliar previamente a localização, acessibilidade e adequação urbana do imóvel	Secretaria de Saúde
3	Ausência de comprovação da inexistência de imóvel público disponível	Falha na instrução processual	Fragilidade jurídica da inexigibilidade e risco de questionamentos pelos órgãos de controle	Média	Alta	Alto	Juntar certidão formal do setor competente comprovando a inexistência de imóvel público vago e disponível	Setor de Tributos / Comissão de Planejamento
4	Valor da locação incompatível com o mercado	Avaliação insuficiente ou defasada	Sobrepçoço, questionamentos e possível dano ao erário	Média	Alta	Alto	Utilizar laudo de avaliação imobiliária emitido pelo setor de engenharia; justificar tecnicamente o valor da locação	Setor de Engenharia / Setor de Contratações
5	Instrução processual incompleta para inexigibilidade	Ausência de documentos obrigatórios	Nulidade ou atraso na contratação	Média	Alta	Alto	Conferir toda a documentação exigida pela Lei nº 14.133/2021 antes da formalização da contratação	Setor de Contratações / Assessoria Jurídica
6	Irregularidade documental do imóvel ou do proprietário	Pendências de titularidade, posse ou documentação	Impedimento à formalização do contrato ou insegurança jurídica	Baixa	Alta	Médio	Verificar matrícula, documentação pessoal e legitimidade do proprietário antes da contratação	Setor de Contratações / Assessoria Jurídica
7	Atraso na formalização da contratação	Morosidade administrativa ou falhas de instrução	Risco de descontinuidade do funcionamento do CAPS I	Média	Alta	Alto	Planejar a contratação com antecedência; acompanhar cronograma processual; priorizar atos preparatórios	Secretaria de Saúde / Setor de Contratações



Nº	RISCO IDENTIFICADO	CAUSA PROVÁVEL	CONSEQUÊNCIA	PROBABILIDADE	IMPACTO	NÍVEL DO RISCO	MEDIDAS PREVENTIVAS/ MITIGADORAS	RESPONSÁVEL
8	Necessidade de adequações não previstas no imóvel	Insuficiência da avaliação prévia	Elevação de custos ou atraso no início da utilização	Média	Média	Médio	Realizar vistoria minuciosa antes da contratação; identificar previamente eventuais ajustes necessários	Setor de Engenharia / Secretaria de Saúde
9	Descumprimento de obrigações contratuais pelo locador	Falha na manutenção das condições pactuadas	Prejuízo ao funcionamento da unidade e necessidade de medidas administrativas	Baixa	Média	Médio	Prever cláusulas claras no contrato; designar fiscal do contrato; acompanhar periodicamente as condições do imóvel	Gestor e Fiscal do Contrato
10	Descontinuidade dos serviços de saúde mental	Falha na disponibilização tempestiva do imóvel	Prejuízo direto aos usuários e à política pública de saúde mental	Baixa	Alta	Alto	Assegurar contratação em tempo hábil; acompanhar a vigência contratual; planejar renovação ou nova contratação com antecedência	Secretaria de Saúde / Gestão do Contrato

#### MEDIDAS DE CONTROLE E MONITORAMENTO

A administração deverá adotar medidas voltadas à prevenção dos riscos identificados, especialmente mediante adequada instrução processual, realização de vistoria técnica prévia, emissão de laudo de avaliação pelo Setor de Engenharia, comprovação formal da inexistência de imóvel público disponível, verificação da regularidade documental do imóvel e do locador, análise jurídica do processo e designação formal de gestor e fiscal do contrato.

Também deverá ser promovido o acompanhamento contínuo da execução contratual, com verificação periódica das condições do imóvel e do cumprimento das obrigações pactuadas, de modo a preservar a funcionalidade da solução e assegurar a continuidade do serviço público.

#### CONCLUSÃO

Os riscos identificados na presente contratação são compatíveis com a natureza do objeto e mostram-se passíveis de controle e mitigação pela Administração, desde que adotadas as medidas preventivas indicadas. Assim, o gerenciamento dos riscos ora mapeados contribui para maior segurança jurídica, regularidade administrativa e eficiência na formalização e execução da contratação pretendida.

Riacho dos Cavalos/PB, 05 de Março de 2026.

*Naiane Vieira Campos*

**NAIANE VIEIRA CAMPOS**  
Secretária de Saúde