



CENTRO DE ASSISTÊNCIA E PRESTAÇÃO À SAÚDE DOS SERVIDORES MUNICIPAIS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 20/2026 INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N.º 02/2026

Objeto: Locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento provisório do CAPSEM, em razão da impossibilidade de utilização da sede atualmente ocupada, decorrente do desabamento do telhado da edificação.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A necessidade decorre do desabamento do telhado da edificação utilizada pelo CAPSEM, fato que comprometeu as condições de segurança e utilização do imóvel, tornando inadequada a permanência de usuários, servidores e demais pessoas que frequentam o local.

A situação exige a adoção de providências administrativas para assegurar a continuidade dos atendimentos prestados pelo CAPSEM, evitando a interrupção de serviço público de relevante interesse social e garantindo condições adequadas de segurança, acessibilidade, salubridade e funcionamento.

Sendo o imóvel localizado na Avenida Flores da Cunha, nº 1.184, Sala 106, Edifício Avenida, Bairro Centro, o único que atende às exigências técnicas e operacionais necessárias, tais como localização central, acessibilidade, infraestrutura elétrica e lógica adequada e valor proporcional ao mercado. A locação garantirá a continuidade dos serviços prestados à população.

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A locação se dará conforme Artigo 51 da Lei Federal nº 14.133/2021, que por sua vez, estabelece que a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, de seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários, concomitante com o Art. 74 da referida lei, o qual reza que, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de, entre outros, “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalação e de locação tornem necessária sua escolha”.

O imóvel deve estar:

- Em perfeitas condições de uso, com habitabilidade e segurança comprovadas;
- Adequado às normas de acessibilidade, conforto térmico, acústico e lumínico;
- Dotado de instalações elétricas, hidráulicas e lógicas compatíveis com as necessidades do Setor;
- Regular perante o Registro de Imóveis e livre de ônus ou impedimentos.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E PRAZO

A contratação abrangerá 1 (um) imóvel, pelo prazo inicial de 3 (três) meses, com início previsto em 17 de agosto de 2026, podendo ser prorrogado pelo mesmo período mediante termo aditivo, conforme previsão legal.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Conforme pesquisa de mercado, não foram identificadas alternativas viáveis que ofereçam a mesma estrutura, localização e preço para atender a demanda que é urgente e provisória.

O imóvel localizado na Avenida Flores da Cunha nº 1.184 – Sala 106, Edifício Avenida, é o único que reúne os requisitos técnicos e de localização necessários ao atendimento da autarquia.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado para a locação foi calculado com base em avaliação de mercado e parâmetros técnicos elaborados pela Secretaria de Planejamento, resultando em R\$ 1.405,07,00 mensais, totalizando R\$ 4.215,21 para o período de 3 meses.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na locação do imóvel acima identificado, para sediar o CAPSEM, possibilitando a manutenção dos serviços e garantindo condições adequadas de trabalho aos servidores, além de atendimento eficiente ao público, tendo em vista o desabamento do telhado ocorrido na sede da autarquia bem como a urgência da demanda.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Nos termos do Art. 47, da Lei Federal n.º 14.133/2021, as licitações de serviços devem atender aos princípios da padronização, considerando a compatibilidade de especificações estéticas, técnicas ou de desempenho e do parcelamento, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso.

Ainda, na aplicação do princípio do parcelamento, deverão ser considerados a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens e o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

No caso em tela, a locação por meio de processo de Inexigibilidade, muito embora não seja divisível, deverá ser feito contratos em nome dos proprietários, dividindo os valores de acordo com as cotas pertencentes a cada um.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

- a) garantir a continuidade dos serviços prestados pelo CAPSEM;
- b) evitar a interrupção dos atendimentos aos usuários;
- c) assegurar condições adequadas de segurança, salubridade e acessibilidade;
- d) disponibilizar ambiente apropriado para o trabalho dos servidores e profissionais;
- e) minimizar os impactos administrativos e sociais decorrentes do desabamento do telhado da sede atual;
- f) permitir que a autarquia disponha de tempo adequado para recuperar a sede original ou adotar solução definitiva;

g) garantir melhor aproveitamento dos recursos humanos e materiais disponíveis;

h) preservar a continuidade das políticas públicas desenvolvidas pelo CAPSEM.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há contratações correlatas ou interdependentes necessárias para execução do objeto, sendo a locação autônoma e suficiente.

11. IMPACTOS AMBIENTAIS

Não há impactos ambientais decorrentes da locação do imóvel.

12. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Diante das análises realizadas, conclui-se que a locação pretendida mostra-se tecnicamente adequada, necessária e plenamente viável.

Carazinho/RS, 14 de agosto de 2026.

Nome e assinatura dos responsáveis pela elaboração:

- 1.
- 2.
- 3.

VIABILIDADE DECLARADA PELA AUTORIDADE SUPERIOR:

Vanessa Oliveira Behnen
Diretora Executiva do CAPSEM

PARECER JURÍDICO:

Larissa Barboza dos Santos
Assessora Jurídica do CAPSEM