



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Secretaria demandante:	Secretaria Municipal de Saúde
Objeto:	Locação de imóvel para sediar as instalações do Unidade do CENTRO DE CONVIVÊNCIA

Introdução

A elaboração do Estudo Técnico Preliminar constitui a primeira etapa do planejamento de uma contratação e serve essencialmente para assegurar a viabilidade técnica da contratação, bem como o tratamento de seu impacto ambiental, e, embasar o termo de referência ou o projeto básico, que somente é elaborado se a contratação for considerada viável.

Durante o Estudo Técnico Preliminar, diversos aspectos devem ser levantados para que os gestores certifiquem-se de que existe uma necessidade de contratação claramente definida, há condições de atendê-la, os riscos de atendê-la são gerenciáveis e os resultados pretendidos com a contratação valem o preço estimado inicialmente.

1- Descrição da necessidade da contratação

Justifica-se a singularidade do imóvel, visto que a estrutura do prédio à Rua dos Expedicionários, nº 178, Centro, com 01 pavimento, Boa Esperança- MG Cep 37.170-000, CRI sob nº 039255.2.0032473-14, Lº 2 com 17 (dezessete) cômodos é a única que atende as necessidades desta administração, dessa forma, a locação do imóvel torna-se imprescindível para que o UNIDADE DO CENTRO DE CONVIVÊNCIA possa ampliar os serviços de atendimento ao público e o desenvolvimento de suas atividades administrativas. Oportuno destacar que o imóvel supracitado atende os itens de segurança, de operacionalidade, de habitabilidade, de saúde dos funcionários e usuários, trazendo ainda conforto térmico, acústico e lumínico, funcionalidade e fácil acessibilidade.

O Centro de Convivência em Saúde Mental (CECO) é um espaço de cuidado e convivência integrado à Rede de Atenção Psicossocial (RAPS), destinado a pessoas em sofrimento psíquico ou com necessidades relacionadas à saúde mental.

Seu objetivo é promover a convivência, a inclusão social, a autonomia e o fortalecimento dos vínculos comunitários, por meio de atividades coletivas, culturais, educativas, recreativas e de apoio psicossocial.

O serviço busca oferecer um ambiente acolhedor, evitando o isolamento e favorecendo a participação das pessoas na comunidade.

Em âmbito municipal, o CECO pode funcionar de forma articulada com os demais serviços da rede de saúde e assistência social, contribuindo para um cuidado humanizado, territorial e centrado na pessoa.

Não há no município de Boa Esperança/MG imóveis pertencentes à Prefeitura Municipal com disponibilidade para acomodar a UNIDADE DO CENTRO DE CONVIVÊNCIA, que não dispõe de prédio próprio.

2- Previsão da contratação no Plano Anual de Contratações

O presente item não se aplica a proposta de eventual contratação em tela posto que não há Plano Anual de Contratações em vigor no Município de Boa Esperança/MG até a presente data. Contudo, a presente contratação está prevista na LOA.

3- Requisitos da contratação

São os elementos necessários ao objeto a ser contratado, para que atenda adequadamente à necessidade que originou a contratação.



- **Localização Estratégica:** o imóvel deve estar situado em uma área de fácil acesso para famílias e profissionais.
- **Espaço Adequado:** o imóvel deve ter um espaço amplo e adaptável para as necessidades existentes, e a infraestrutura estar preparada para abrigar setores administrativos, salas de reunião, recepção, espaço de convivência e demais dependências necessárias para o funcionamento eficiente da Unidade do CENTRO DE CONVIVÊNCIA.
- **Ambiente Seguro e Tranquilo:** o imóvel deve proporcionar um ambiente acolhedor e silencioso, com infraestrutura que atende aos requisitos de segurança, operacionalidade e acessibilidade, bem como condições de habitabilidade, saúde e bem-estar para colaboradores e usuários da secretaria.

Documentação:

- Certidão de inteiro teor do imóvel;
- Certidão negativa de débitos dos proprietários;
- Documentos de identificação dos proprietários;
- Declaração de não ser servidor público;
- Proposta Comercial detalhada, assinada pelo(s) proprietário(s) ou por representante legal, em original ou com assinatura digital, devendo constar o nome do representante para assinatura do contrato e conta bancária para depósito de pagamentos;

O imóvel a ser locado deve possuir as seguintes características:

- Possuir instalações hidrossanitárias em conformidade com a legislação, sem vazamentos, com louças, metais e válvulas em perfeito estado;
- Estar em condições de uso, com "habite-se" e registro atualizado em nome do locador, atendendo às normas de prevenção e combate a incêndios;
- Ausência de trincas ou danos estruturais;
- Portas e janelas em perfeito funcionamento, com fechaduras operantes;
- Sistemas elétricos, cabos, fiações e dutos dimensionados conforme a carga prevista;
- Instalações prediais em conformidade com normas técnicas legais;
- Teto, piso e paredes

Sem infiltrações, mofo, manchas ou rachaduras.

4- Estimativas das quantidades para contratação

Conforme art. 18 da Lei nº 14.133 de 01 de Abril de 2021, os quantitativos abaixo detalhados, para a contratação do objeto deste ETP.

Item	Descrição	Unid Med	Quant. a ser adquirida	Quantidade
01	Locação de imóvel para sediar as instalações da UNIDADE CENTRO DE CONVIVÊNCIA	UND	01	12

Assim, conforme demonstrado pretende-se contratar os itens supra para atendimento de uma demanda atual do Município de Boa Esperança.

5- Levantamento de mercado

O levantamento de mercado consiste na análise das alternativas possíveis, justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar.

5.1. Avaliação Comparativa

5.1.1- Foram analisadas contratações similares formalizadas por outros órgãos e entidades, por meio de consultas no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), com objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendessem às necessidades da Administração, e as que foram identificadas foram incorporadas na contratação em análise.



5.1.2- Na contratação em análise não foram identificadas situações específicas ou casos de complexidade técnica do objeto, que pudessem acarretar a realização de consulta pública para coleta de contribuições a fim de definir a solução mais adequada visando preservar a relação custo-benefício, em face dos serviços serem considerados comuns.

5.1.3- É importante destacar que não existe imóvel público municipal desocupado e disponível para suprir a demanda apresentada.

5.2. Análises das Soluções Disponíveis no Mercado

5.2.1- Para avaliar a melhor forma de atendimento à demanda apresentada foram analisadas as seguintes soluções possíveis, considerando as contratações similares feitas por outros órgãos e entidades públicas contratações anteriores:

- **Solução 1- Aquisição de imóvel;**

- **Solução 2- Contratação de empresa terceirizada para construção da sede da Secretaria Municipal de Saúde;**

- **Solução 3- Locação de Imóvel.**

5.3. **Solução 1- Aquisição de Imóvel**

5.3.1. A aquisição de um imóvel demanda ação que envolve a identificação de imóveis adequados, seguida por uma avaliação técnica e financeira para determinar sua viabilidade.

5.3.2. A identificação de um imóvel inadequado pode acarretar em questões legais pendentes durante a diligência prévia, negociações complexas com o proprietário, custos extras imprevistos, atrasos na transferência de propriedade, além de possíveis desafios financeiros ou orçamentários. Adicionalmente, problemas relacionados à qualidade da estrutura, questões ambientais e regulatórias, bem como preocupações sobre localização e acessibilidade, podem surgir.

5.3.3. Conforme preconiza o art. 133 da Lei Orgânica Municipal “a aquisição de bens imóveis, por compra, permuta, doação ou dação em pagamento, dependerá de prévia avaliação e autorização legislativa.”

5.3.4. Diante desses potenciais desafios, a solução de aquisição de imóvel pode apresentar vantagens, como a garantia de controle total sobre o espaço físico, proporcionando maior autonomia e flexibilidade na gestão dos documentos do Município.

5.3.5. Além disso, a posse do imóvel pode oferecer uma solução de longo prazo para as necessidades do Unidade CENTRO DE CONVIVÊNCIA, evitando preocupações com renovação de contratos de aluguel e possíveis aumentos de custos no futuro.

5.3.6. No entanto, é crucial realizar uma análise detalhada e criteriosa durante o processo de seleção e aquisição do imóvel, a fim de mitigar os riscos e garantir que a propriedade adquirida atenda plenamente às exigências e padrões em termos de localização, estrutura, acessibilidade e conformidade legal e regulatória, caso contrário o que seria vantagem se converterá em desvantagem e prejuízo ao erário público.

5.3.7. Apesar das potenciais vantagens, a solução de aquisição de imóvel pode não ser viável devido a diversos fatores:

5.3.7.1. Primeiramente, o alto custo inicial de aquisição de um imóvel pode representar um ônus significativo para o Município, comprometendo seu orçamento e recursos financeiros disponíveis. Além disso, o processo de identificação e seleção de um imóvel adequado pode ser demorado e complexo, demandando recursos consideráveis de tempo e mão de obra especializada;

5.3.7.2. Outra questão a ser considerada é o tempo que esta solução demandaria e os valores que teriam que ser despendidos.



5.3.8. Diante desses desafios, outras opções de contratação, como a cessão de imóvel ou o aluguel, podem ser mais adequadas para atender às demandas do Município de forma mais eficiente e econômica.

5.4. **Solução 2- Contratação de empresa terceirizada para construção do CENTRO DE CONVIVÊNCIA**

5.4.1. Tal solução envolve a realização de um processo de licitação visando a seleção de empresa para a construção da sede da referida secretaria. Após a seleção do fornecedor, um contrato é estabelecido, definindo os termos e condições da prestação dos serviços.

5.4.2. Essa solução apresenta como desvantagem a possibilidade de escassez de potenciais prestadores de serviços, assim como a possibilidade de baixa qualidade dos serviços prestados. Outro desafio é garantir que o prestador de serviços cumpra integralmente os requisitos e padrões estabelecidos no processo licitatório, bem como cumpra o cronograma físico-financeiro do contrato.

Por fim, considerando o cenário apresentado, não seria a solução mais econômica, eficiente e eficaz.

5.4.3. Neste caso concreto, analisando os pontos apresentados, a contratação de empresa especializada é uma solução com muitos aspectos negativos e alto grau de riscos.

5.5. **Solução 3- Locação de Imóvel**

5.5.1. Identificação de imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades específicas do Município em termos de localização, tamanho, estrutura e acessibilidade, para instalação da Secretaria Municipal de Saúde.

5.5.2. Esse tipo de solução apresenta como vantagem a disponibilidade de imóvel que possa atender plenamente aos requisitos para instalação do CENTRO DE CONVIVÊNCIA, pois permite ao Município utilizar o espaço sem a necessidade de um compromisso de longo prazo, além disso, o aluguel pode ser uma opção financeiramente mais viável a curto e médio prazo, pois evita gastos significativos com aquisição de imóveis.

5.5.3. No entanto, há também desvantagens a serem consideradas. O aluguel de imóvel pode envolver negociações complexas com os proprietários dos imóveis, levando a atrasos na definição dos termos do contrato de locação e dificuldades caso o proprietário decida não renovar o contrato de locação ou decida aumentar significativamente o valor do aluguel.

5.5.4. Por fim, o aluguel, neste momento, se apresenta como a melhor solução para resolver o problema identificado.

5.5.6. Dentre as opções de locação de imóvel, temos a possibilidade de celebrar um contrato de locação de imóvel, por inexigibilidade, nos termos do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

6- Estimativa do valor da contratação

Como sugestão de preço foi apresentada proposta de locação pelo proprietário do imóvel, a qual foi submetida à Comissão de Avaliação nomeada pela Portaria nº 157/2020. A comissão realizou vistoria in loco do imóvel em questão, o qual foi aprovado nos termos constantes do Laudo de Avaliação Locativa.

Item	Descrição	Unid. de medida	Quant. a ser adquirida	Prazo da contratação (mês)	Valor mensal (R\$)	Valor anual (R\$)
------	-----------	-----------------	------------------------	----------------------------	--------------------	-------------------



01	Locação de imóvel para sediar as instalações da Unidade do CENTRO DE CONVIVÊNCIA	unid.	01	12	3.550,00	42.600,00
----	--	-------	----	----	----------	-----------

Assim, conforme demonstrado pretende-se contratar/adquirir os itens supra, perfazendo o montante de **R\$ 42.600,00.000,00 (quarenta e dois mil e seiscentos)**.

7- Descrição da solução como um todo

De acordo com as informações apresentadas neste estudo podemos concluir que, dentre os parâmetros analisados, a contratação por meio de locação de imóvel converge com as diretrizes de gerenciamento adotadas pela Administração do Município de Boa Esperança, para atendimento da demanda apresentada.

Nesta perspectiva, o objeto do presente estudo enquadra-se nos casos legais de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, em conformidade com o art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, a qual prevê a inexigibilidade para fins de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

O imóvel situado na Rua dos Expedicionários, nº 178, Centro, com 01 pavimento, Boa Esperança- MG Cep 37.170-000, CRI sob nº 039255.2.0032473-14, Lº 2 com 17 (dezesete) cômodos, apresenta condições ideais para a finalidade de funcionamento da Unidade CENTRO DE CONVIVÊNCIA.

O local conta com infraestrutura que atende a requisitos de segurança, operacionalidade e acessibilidade, além de condições de habitabilidade, saúde e bem-estar para colaboradores, crianças e adolescente do abrigo. E, está situado em área de fácil acesso, o que facilita o deslocamento, além de potencializar a visibilidade e o alcance social dos serviços oferecidos.

Foi apresentada proposta de locação pelo proprietário do imóvel, a qual foi submetida à Comissão de Avaliação nomeada pela Portaria nº 157/2020. A comissão realizou vistoria in loco do imóvel em questão, o qual foi aprovado nos termos constantes do Laudo de Avaliação Locativa.

Desta maneira, a locação do imóvel supra, por inexigibilidade, nos termos do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, para a instalação da Secretaria Municipal de Saúde, se mostra como a solução mais viável técnica e economicamente.

8- Justificativa do parcelamento ou não

Em conformidade com a legislação vigente, é obrigatório o parcelamento quando o objeto da contratação tiver natureza divisível, desde que não haja prejuízo para o conjunto a ser licitado. Nas compras, obras ou serviços contratados pela Administração serão divididos em tantos itens, parcelas ou etapas que se comprovarem técnica e economicamente viáveis, procedendo-se a licitação com vista ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado, sem prejuízo da economia de escala.

Neste contexto, a solução que atende o Município é divisível, mas não pode ser parcelado, uma vez que trata-se de locação de imóvel para sediar as instalações da Unidade do CENTRO DE CONVIVÊNCIA da Secretaria Municipal, garantindo maior eficiência, padronização, segurança, economicidade e melhor atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde de Boa Esperança/MG.

9- Demonstrativo dos resultados pretendidos



Com a locação do imóvel pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender as necessidades básicas para o funcionamento da Unidade do CENTRO DE CONVIVÊNCIA, garantindo um espaço físico apropriado para o acolhimento institucional, a convivência e o desenvolvimento das atividades realizadas pela equipe técnica. Busca-se, assim, assegurar um ambiente seguro, organizado e digno para o atendimento e a proteção das crianças e adolescentes acolhidos, bem como proporcionar melhores condições de trabalho para os profissionais envolvidos no serviço.

11- Contratações correlatas e/ou interdependentes

Previamente à formalização do contrato de locação do imóvel para sediar a Unidade do CENTRO DE CONVIVÊNCIA, a Administração Municipal adotará as medidas necessárias para assegurar a conformidade legal, a adequação do imóvel e a segurança da contratação. Considerando a natureza específica da locação de imóvel, que envolve a análise das condições físicas e legais do bem, serão adotadas as seguintes providências:

- Avaliação do imóvel: Realização de avaliação do imóvel por Comissão de Avaliação nomeada pela Portaria nº 157/2020.
- Vistoria detalhada: Vistoria minuciosa do imóvel para verificar se atende às características necessárias estabelecidas no Termo de Referência, incluindo instalações hidrossanitárias, condições de uso, segurança, infraestrutura elétrica, entre outros.
- Verificação da documentação: Conferência da documentação do imóvel e do locador, incluindo "habite-se", registro atualizado, e, se aplicável, procuração ou assinatura conjunta em caso de herdeiros.
- Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos: Confirmação de que não há imóveis pertencentes ao Município de Boa Esperança, disponíveis e adequados para abrigar a secretaria supra.

A Secretaria Municipal de Saúde será responsável por acompanhar e fiscalizar o cumprimento das providências pré-contratuais, bem como a execução do contrato de locação.

12- Descrição de possíveis impactos ambientais

Conforme a definição estabelecida pela Resolução CONAMA nº 01, de 23 de janeiro de 1986, impacto ambiental compreende qualquer alteração adversa nas propriedades físicas, químicas ou biológicas do meio ambiente, provocada por atividades humanas que afetem, direta ou indiretamente, a saúde, a segurança e o bem-estar da população, as atividades socioeconômicas, a biota, as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente e a qualidade dos recursos naturais (BRASIL, 1986), representando uma modificação em determinado parâmetro ambiental ao longo do tempo (WATHERN, 1988).

Em relação à locação de imóvel para sediar a Unidade CENTRO DE CONVIVÊNCIA, não se antecipam impactos ambientais diretos significativos decorrentes da contratação em si. No entanto, a Administração Municipal de Boa Esperança/MG, em consonância com os princípios da sustentabilidade e da responsabilidade socioambiental, estabelece diretrizes para a ocupação e utilização do imóvel, visando a adoção de boas práticas.

Nesse sentido, o locatário (a Administração Municipal) deverá:

- Promover o uso eficiente de energia elétrica e água.
- Implementar a redução e a destinação adequada de resíduos sólidos gerados no imóvel.
- Incentivar a utilização de materiais duráveis e de baixo impacto ambiental, sempre que possível.
- Assegurar a manutenção das instalações em conformidade com as normas ambientais e de segurança.



A adoção dessas práticas reforça o compromisso da Administração Municipal com a sustentabilidade e busca mitigar quaisquer impactos ambientais indiretos que possam surgir da utilização do imóvel, promovendo uma gestão responsável e alinhada com as melhores práticas ambientais.

13- Conclusão

Em face do exposto, a locação do imóvel situado na Rua Das Magnólias nº 06, bairro Jardim das Magnólias, nesta, apresenta-se como a solução mais adequada e viável para atender às necessidades a Unidade do CENTRO DE CONVIVÊNCIA, garantindo o pleno funcionamento de suas atividades.

A contratação justifica-se pela ausência de imóveis públicos disponíveis que atendam às exigências técnicas e estruturais demandadas pela secretaria, especialmente no que se refere às condições de segurança, acessibilidade e habitabilidade, bem como pela localização estratégica do imóvel, que favorece o acesso dos usuários e servidores.

A proposta apresentada pelo proprietário foi submetida à avaliação de Comissão específica, que atestou a conformidade do imóvel com os requisitos estabelecidos, assegurando a economicidade e a legalidade da contratação. Além disso, a inexistência de impactos ambientais significativos e a adoção de boas práticas de sustentabilidade reforçam a adequação da solução proposta.

A modalidade de contratação direta, fundamentada no art. 74, inciso V da Lei 14.133/21, neste caso, demonstra-se como a mais vantajosa para a Administração Pública, evitando custos adicionais com adaptações estruturais em outros imóveis ou a morosidade de processos licitatórios, sem prejuízo aos princípios da eficiência, transparência e interesse público.

Assim, conclui-se pela viabilidade técnica, jurídica e econômica da locação do imóvel em questão, recomendando-se a formalização do contrato para garantir o atendimento imediato das demandas da Secretaria Municipal de Saúde, em benefício do atendimento aos usuários da secretaria que buscam informações, orientação, apoio e serviços essenciais para a sua vida.

Diante do exposto, ratifica-se a adequação da contratação proposta, assegurando o cumprimento dos objetivos da Administração Pública e a otimização dos recursos municipais.

Boa Esperança/MG, 07 de Outubro de 2026.

Responsável pela elaboração do ETP

Ednara da Silva

Diretor do Departamento
Secretaria de Saúde

Aprovo o presente Estudo Técnico Preliminar, bem como estou de acordo com todas as informações prestadas nas declarações e assinaturas acima.

José Valter Netto

Secretário Municipal de Saúde

Assinantes



Ednara da Silva

Assinou em 08/10/2026 às 15:39:53 com o certificado avançado da Betha Sistemas.

Eu, Ednara da Silva, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.



José Valter Netto

Assinou em 08/10/2026 às 15:42:34 com o certificado avançado da Betha Sistemas.

Eu, José Valter Netto, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

Veracidade do documento



Documento assinado digitalmente.

Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador.betha.cloud** e insira o código abaixo:

Z64-2QE-002-1XG