



Prefeitura Municipal de Campo Belo

ANEXO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. Órgão Requisitante: Secretaria Municipal de Saúde

2. Equipe de Planejamento – Equipe Multidisciplinar:

Membro Titular:

Sara Moreira Nunes Carvalho – Matrícula: 13.329

Membro Suplente:

Jadher Silva Rios – Matrícula: 89.795

3. Equipe de gestão e fiscalização contratual

Gestora Titular:

Wellerson Henrique Faria Rodrigues - Matrícula: 89.336

Fiscal Titular:

Animeire Ferreira Reis Neves - Matrícula: 17.756

Este Estudo Técnico Preliminar tem como objetivo a locação de imóvel localizado na Rua João Alves Resende, nº 165, Bairro Vila Berenice, no município de Campo Belo/MG, para ser utilizado pela Secretaria Municipal de Saúde, a fim de suprir a demanda por espaço físico adequado para o armazenamento de documentos e suprimentos diversos, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

4. Previsão no Plano Anual de Contratações

Esta aquisição consta no item 51 do plano anual de contratação para o ano de 2025.

5. Estimativas das quantidades

A contratação do imóvel a princípio será por 12 meses, podendo ser estendido caso suprir as necessidades e satisfazer plenamente a demanda desta secretaria.

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE
1	Imóvel tipo galpão localizado nas proximidades da Secretaria Municipal de Saúde, para suprir a demanda estratégica de gestão em saúde para armazenamento de documentos físicos e suprimentos em geral.	Mês	12

6. Levantamento de Mercado

Foi realizado um levantamento de mercado com o objetivo de identificar as soluções disponíveis que atendam aos requisitos definidos para a locação de um imóvel para suprir as necessidades da Secretaria de Saúde, visando





Prefeitura Municipal de Campo Belo

alcançar os resultados esperados e atender à demanda da contratação. Os preços estimados consideram os aspectos de economicidade, eficácia, eficiência e padronização.

Foram analisadas contratações similares realizadas por outros órgãos e entidades, por meio de consultas a editais, com o intuito de identificar metodologias, tecnologias ou inovações que pudessem melhorar o atendimento das necessidades da Secretaria de Saúde. Não foram identificadas variações significativas em relação à execução desta contratação.

A partir do levantamento de mercado e das características do objeto demandado, a equipe de planejamento identificou as seguintes soluções que atendem aos requisitos da contratação:

Das soluções:

Solução 1 - Realizar análise do patrimônio imobiliário pertencente à Prefeitura Municipal de Campo Belo, verificando a existência de imóveis disponíveis que atendam às especificidades exigidas atendendo a secretaria de saúde.

Solução 2 - Realizar busca nos comércios imobiliários e em imóveis de pessoas físicas de Campo Belo, para disponibilização de imóveis dentro das condições e especificidades necessárias para a contratação e com disponibilidade para locação imediata;

Das formas:

Solução 1 - Buscar junto ao patrimônio a disponibilidade de imóveis compatíveis com as necessidades da contratação;

Solução 2 - Realizar a busca de imóveis junto às imobiliárias do município e/ou imóveis de pessoas físicas que atendam às especificidades da contratação;

Da análise:

Solução 1 - A prefeitura não disponibiliza, neste momento, imóveis que atendam às necessidades especificadas para esta demanda.

Solução 2 - Após pesquisa junto às imobiliárias, não foram encontradas unidades com as especificações necessárias. Contudo, foi identificado um imóvel em localização estratégica, com condições essenciais para a contratação.

Da conclusão:

Diante das considerações apresentadas, esta equipe chega à conclusão de que a opção mais adequada é a implementação da Solução 2 para contratação do imóvel em questão, uma vez que a Solução 1 não é viável pela ausência de imóvel dentro das especificidades necessárias para a presente contratação.

7. Estimativa de valor:

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	VALOR UNITÁRIO	QUANTIDADE	VALOR TOTAL
1	Imóvel tipo galpão localizado nas proximidades da Secretaria Municipal de	R\$ 1.200,00	12 meses	R\$ 14.400,00





Prefeitura Municipal de Campo Belo

	Saúde, para suprir a demanda estratégica de gestão em saúde para armazenamento de documentos físicos e suprimentos em geral.			
--	--	--	--	--

***O valor total será acrescido do IPTU, cobrado anualmente, com referência ao ano de uso pelo locatário.**

Justificativa:

O valor da contratação foi estabelecido com base na pesquisa de orçamentos de imóveis que atendessem à demanda do setor solicitante. Durante o levantamento, foi identificado apenas um imóvel que atende aos requisitos necessários para suprir a necessidade desta Secretaria.

8. Parâmetros utilizado para a estimativa do valor (art. 14 e 15, Decreto 7.953/2024):

Foi realizado pesquisa de preços conforme a Instrução Normativa nº 04, de 23 de setembro de 2024, e o Decreto Municipal nº 7.953, de 25 de junho de 2024, que regulamenta o procedimento administrativo para a realização de pesquisas de preços na aquisição de bens e contratação de serviços no âmbito da administração pública municipal.

Para a estimativa do valor da locação do imóvel destinado à Secretaria Municipal de Saúde, foram considerados os seguintes custos:

I – Desmobilização, quando aplicável;

II – Restituição do imóvel, incluindo eventuais gastos com reforma ao final do contrato;

III – Custo mensal da locação, abrangendo todas as despesas diretas e indiretas associadas ao uso do imóvel;

IV – Custo de adaptação, caso sejam necessárias adequações para atender às demandas da Secretaria de Saúde.

Com base na pesquisa de mercado e na análise das necessidades da Secretaria de Saúde, a administração municipal estabeleceu um valor final estimado para a locação do imóvel, considerando que não haverá despesas extraordinárias com reformas, pintura ou adaptações estruturais significativas. Além disso, ressalta-se que não há previsão de custos adicionais relacionados ao transporte, mudança ou necessidade de mão de obra especializada para montagem e desmontagem de móveis.

Dessa forma, o valor total estimado para a locação do imóvel é de R\$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais) anuais, a serem pagos em 12 (doze) parcelas mensais de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais).

Considerando o levantamento realizado, a estrutura necessária para o adequado funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde e os valores orçados, conclui-se que esta contratação representa a alternativa mais vantajosa para o município, garantindo a economicidade e a eficiência na prestação dos serviços públicos.

9. Descrição da solução

Solução: Contratação de Imóvel tipo galpão localizado nas proximidades da Secretaria Municipal de Saúde, para suprir a demanda para armazenamento de documentos físicos e suprimentos em geral.

Vantagens:





Prefeitura Municipal de Campo Belo

1. Ambiente adequado: A locação de um imóvel adequado e bem estruturado permite oferecer um espaço seguro e apropriado para suprir a demanda da Secretaria de Saúde, proporcionando melhoria na otimização e organização do ambiente.

2. Infraestrutura imediata e funcional: A locação de um imóvel que já atenda aos requisitos técnicos e estruturais necessários permite uma instalação rápida sem a necessidade de obras significativas. Isso reduz o tempo de espera e garante que o local esteja pronto para atender as demandas sem atrasos.

3. Redução de custos operacionais a longo prazo: A locação de um imóvel pode ser mais vantajosa financeiramente, pois evita os custos elevados de aquisição de um imóvel e a manutenção de uma propriedade própria. Além disso, a locação permite uma gestão orçamentária mais flexível, já que os custos fixos com aluguel são mais previsíveis, contribuindo para o equilíbrio financeiro da Secretaria Municipal de Saúde ao longo do tempo.

Desvantagens:

1. Dependência do proprietário do imóvel: A locação de um imóvel implica na dependência do proprietário para a renovação do contrato ou para atender as possíveis necessidades de ajustes no imóvel. Caso o proprietário decida não renovar o contrato ou realizar modificações no imóvel, a secretaria pode ser forçada a buscar outro local, o que gera instabilidade e transtornos para a continuidade dos serviços.

2. Possível limitação na personalização do espaço: Mesmo que o imóvel atenda aos requisitos iniciais, pode não ser possível personalizá-lo conforme as necessidades específicas, o que pode resultar em limitações operacionais.

10. Justificativa para o parcelamento ou não da contratação

A contratação será realizada em parcela única e imediata, uma vez que se trata da locação de imóvel para suprir a necessidade da Secretaria Municipal de Saúde. Após a conclusão dos trâmites legais e assinatura do contrato, o imóvel estará disponível para ocupação.

11. Resultados pretendidos

A contratação de locação de um imóvel nas proximidades da secretaria de saúde visa alcançar uma série de resultados benéficos para os setores ligados a esta secretaria. Esses resultados incluem:

1. Acomodação adequada: A locação de um imóvel nas proximidades da secretaria de saúde garantirá um espaço seguro e amplo, além de bem localizado. Esse ambiente será propício para a instalação e acomodação dos materiais que necessitam ser acomodados.

2. Facilidade de acesso: A escolha do local do imóvel facilitará o acesso dos profissionais que ficaram responsáveis pelos armazenamentos dos materiais. Isso resultará em maior agilidade e eficiência no deslocamento, uma vez que objeto de locação fica nas proximidades da secretaria de saúde, otimizando o tempo dos servidores no deslocamento.

3. Foco na organização: A locação de um ambiente adequado e estruturado contribuirá para a melhoria e otimização dos serviços, possibilitando o máximo de aproveitamento do espaço para armazenamento. Isso resultará em um ambiente mais qualificado e eficiente.

Em resumo, a contratação do imóvel nas proximidades da Secretaria de Saúde visa garantir um ambiente eficiente e adequado às necessidades da secretaria municipal de saúde.





Prefeitura Municipal de Campo Belo

12. Providências da Administração

Para assegurar o cumprimento adequado das condições estabelecidas no contrato, são atribuídas responsabilidades específicas.

O **Gestor, Wellerson Henrique Faria Rodrigues** será responsável por administrar o contrato, assegurando que as condições estabelecidas sejam cumpridas. Ele conferirá os pagamentos, orientará as fiscais, manterá controle dos empenhos e tomará providências para aditivos, prorrogações ou rescisões contratuais. Além disso, zelar pelo equilíbrio financeiro do contrato, verificar o cumprimento das obrigações fiscais e, quando necessário, formalizar processos administrativos para a aplicação de penalidades. O gestor também será responsável pela elaboração do relatório final sobre a execução do contrato.

Os gestores serão responsabilizados por eventuais contratos verbais com a Administração Pública, tendo em vista serem passíveis de nulidade, conforme art. Art. 95, § 2º, da Lei nº 14.133/2021.

A **Fiscal, Animeire Ferreira Reis Neves** será responsável por acompanhar a execução do objeto contratual, monitorando os prazos e condições do contrato.

Os fiscais ficarão a cargo das seguintes tarefas:

- Registrar ocorrências;
- Acompanhar as vistorias de ocupação e desocupação do imóvel;
- Solicitar junto aos órgãos competentes a alteração do responsável pelo imóvel, a fim de viabilizar o pagamento dos serviços de fornecimento de energia elétrica, água e esgoto;
- Requisitar alteração das características do imóvel;
- Requerer prorrogação do contrato de locação do imóvel;
- Encaminhar ao Secretário interessado o pedido de distrato, acompanhado pelo laudo de vistoria de desocupação e termo de entrega das chaves;
- Solicitar junto ao órgão competente o fechamento das contas de fornecimento de água e energia elétrica quando do encerramento do contrato de locação do imóvel;
- Encaminhar para o setor competente o orçamento de reparo do imóvel aprovado pela Comissão de Avaliação Imobiliária acompanhado de nova solicitação de compras e de nova previsão de recursos orçamentários, a fim de que seja submetido para autorização;
- Atestar os recibos de aluguel do imóvel emitidos pelo proprietário do imóvel ou por seu representante devidamente constituído.

Em caso de descumprimento, os fiscais comunicarão a contratada para regularização, poderão solicitar correções de defeitos ou vícios e informarão a gestora sobre situações que ultrapassem sua competência.

13. Contratações correlatas

Não foram identificadas contratações correlatas para o objeto em questão.

14. Impactos ambientais

O uso do imóvel pela Secretaria de Saúde não envolve atividades que possam acarretar riscos ambientais significativos. As atividades realizadas no local serão focadas para o uso exclusivo de armazenamento de materiais.

As ações executadas no imóvel se limitarão exclusivamente ao armazenamento de produtos para distribuição aos setores, sem a geração de resíduos perigosos ou poluentes, e serão geridas de forma a garantir a conformidade com normas ambientais e de segurança, contribuindo para a preservação e o respeito ao meio ambiente.





Prefeitura Municipal de Campo Belo

15. Parecer Conclusivo

Considerando a relevância e a importância de um ambiente que atenda a todas as necessidades da secretaria de saúde, é evidente a necessidade de providenciar uma instalação adequada, ampla e que atenda as necessidades desta secretaria.

Essa iniciativa beneficia de forma geral todos os setores, pois com armazenamento adequado, melhora a gestão de documentos e suprimentos em geral. A localização do imóvel proporcionará acesso favorável, promovendo uma facilidade no manuseio, acesso a materiais e suprimentos em geral.

Entretanto, é fundamental ressaltar a necessidade de uma análise criteriosa das condições do imóvel, garantindo que atenda aos requisitos mínimos de segurança e amplitude. Além disso, é essencial estabelecer termos contratuais claros e transparentes, que protejam os interesses de todas as partes envolvidas.

Diante do exposto, considerando a relevância e os potenciais benefícios dessa contratação, recomenda-se a continuidade do processo de avaliação e negociação, com o acompanhamento e fiscalização adequados, a fim de garantir a efetivação dessa ação de forma responsável e eficiente.

Campo Belo, 12 de agosto de 2025.

Sara Moreira Nunes de Carvalho - Matrícula: 13.329
Membro da equipe Multidisciplinar

Jadher Silva Rios - Matrícula: 89795
Membro da equipe de planejamento

Equipe de Gestão e Fiscalização

Wellerson Henrique Faria Rodrigues - Matrícula: 89.336
Gestor

Animeire Ferreira Reis Neve - Matrícula: 17.756
Fiscal





Prefeitura Municipal de Campo Belo

Em conformidade com a legislação que rege o tema, encaminhe-se à autoridade competente para análise de conveniência e oportunidade para a contratação e demais providências cabíveis.

Juliano Furtado Freire – Matrícula: 50.356
Secretário Municipal de Saúde

