



Estudo Técnico Preliminar

1. Informações Básicas

Objeto: Prospecção de imóveis disponíveis para futura locação no Município de Piedade do Rio Grande, destinada à instalação dos setores que integram a Secretaria Municipal de Saúde, mediante coleta de propostas técnicas de imóveis urbanos não residenciais que atendam aos requisitos mínimos estabelecidos no Edital.

2. Descrição da necessidade

A presente prospecção de imóveis disponíveis para futura locação no Município de Piedade do Rio Grande tem por finalidade identificar, de forma ampla e transparente, opções de imóveis urbanos não residenciais aptos à instalação da Secretaria Municipal de Saúde. A iniciativa visa assegurar que o imóvel selecionado atenda plenamente às necessidades operacionais, estruturais e funcionais da Secretaria, garantindo melhores condições de trabalho aos servidores e atendimento adequado à população.

A coleta de propostas técnicas, conforme requisitos mínimos estabelecidos no Edital, possibilita a análise comparativa de imóveis que atendam às exigências legais, sanitárias, de acessibilidade, segurança, infraestrutura e localização estratégica. Esse procedimento prévio de prospecção contribui para a escolha da alternativa mais vantajosa para a Administração Pública, preservando os princípios da eficiência, economicidade, publicidade e impessoalidade.

Assim, a realização desta etapa é essencial para embasar futuramente o processo de contratação do imóvel que melhor atenda ao interesse público e às demandas da Secretaria Municipal de Saúde, garantindo adequada utilização dos recursos públicos e melhoria na prestação dos serviços de saúde municipal.

Dessa forma, impõe-se a necessidade de proceder à coleta de propostas técnicas de imóveis, circunstância que fundamenta a elaboração do presente Estudo Técnico Preliminar.

3. Área requisitante

Secretaria Municipal de Saúde.

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

O serviço de locação de imóvel enquadra-se como serviço continuado, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas do Município e sua contratação deve estender-se, caso necessário, por mais de um exercício financeiro.

O prazo de vigência da presente contratação será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de publicação do extrato de contrato no PNCP, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos sucessivos, nos termos do art. 105 da Lei nº 14.133/2021.

Requisitos sustentáveis:

Na escolha do imóvel a ser locado deverão ser considerados os padrões de acessibilidade constantes da Lei nº 10.098, de 2000, da Lei nº 13.146, de 2015, do Decreto nº 5.296, de 2004 e da NBR 9050/ABNT, bem como sinalização em braille e em formatos de fácil leitura e compreensão nos termos do Decreto nº 6.949, de 2009.

Requisitos mínimos do imóvel:

Tipo de Locação:

O tipo de locação de imóvel escolhido é o modelo de “**locação tradicional**”, cujo espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais poderão ser contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.



De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pelo Município, o imóvel deverá conter, como condição mínima de aceitação, os seguintes requisitos, para análise de caráter eliminatório:

Admite-se a apresentação de propostas de imóveis residenciais, casas ou apartamentos e de imóveis comerciais, destinados ao uso da Secretaria Municipal de Saúde desde que possuam no mínimo:

- 05 (cinco) cômodos, podendo ser sala, quarto ou copa, com no mínimo 5 m², que serão utilizados como salas de atendimento;
- Cozinha;
- Banheiro;
- Garagem.

Exige-se que esteja em perfeitas condições de uso, atendendo às normas e requisitos referentes às instalações elétricas, hidráulicas, de segurança e demais aspectos estruturais do edifício.

Exigências mínimas:

REQUISITO/INFORMAÇÃO
Informar o endereço do imóvel, distância que se encontra da sede da prefeitura, o tipo de imóvel, a metragem do imóvel em relação a área útil, o número de cômodos existentes, o tipo de cobertura e o tipo de piso.
O proponente deverá informar: 1. O prazo para entrega do imóvel em perfeitas condições de funcionamento; 2. O valor mensal do aluguel, considerando prazo de vigência contratual de 12 (doze) meses; 3. O valor mensal do condomínio, quando houver, com detalhamento dos serviços incluídos, sua periodicidade e condições de execução; 4. O valor do IPTU incidente sobre o imóvel; 5. A existência de garagem, especificando o número de vagas privativas para veículos de passeio. Obs.: a disponibilidade de garagem constitui requisito obrigatório.
O imóvel deve dispor de cinco cômodos entre salas, quartos e copa, com no mínimo 5 m³, que serão usados para recepção, reuniões e atendimentos, além de cozinha, banheiro e garagem , não sendo admitidos imóveis com metragem inferior. Considera-se como área útil apenas os cômodos internos que integram a edificação, não sendo computados quintais, áreas externas ou dependências isoladas.
A documentação exigida acima no item 1.1. do Anexo I deste Edital de Chamamento
O imóvel deve possuir infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: a) Companhia Energética de Minas Gerais - CEMIG; c) Companhia de Saneamento de Minas Gerais - COPASA; d) Serviço de Limpeza Urbana do Municipal.
O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.
O imóvel deve estar localizado em área urbana, a uma distância máxima de 1km (um quilômetro) da sede da Prefeitura Municipal, para facilitar o acesso dos conselheiros e usuários.
Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.
Procuração ou outro instrumento legal dando poderes para quem assina a proposta, se for o caso.
O imóvel deverá ser entregue ao Município no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos, a contar da assinatura do contrato.
CONDIÇÕES MÍNIMAS DO IMÓVEL
As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) e devem ser pintados com tinta lavável, do tipo PVA, acrílica, lisa ou texturizada, em cores claras.
As áreas molhadas devem ser revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade.
O imóvel, quando coberto por telhado, deverá apresentar-se em perfeitas condições, sem goteiras, infiltrações ou riscos de desabamento, sendo exigido que os forros estejam íntegros e em bom estado de conservação.



Nos casos de cobertura em laje, a estrutura deverá estar pintada com tinta lavável, em cores claras, não podendo apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia estrutural.
As esquadilhas/portas/janelas, deverão apresentar segurança para inibir invasão, estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.
As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos para segurança e prevenção de incêndio.
O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas ao Município, por meio de relógio medidor.
O imóvel de mais de um andar deve possuir escadas com guarda corpo, se for o caso, para os pavimento(s) superior(es) de modo a garantir a segurança dos usuários.
O imóvel deve apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas
O imóvel deve contar nas áreas comuns com banheiro, em perfeita condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca e quebra.
O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário dos funcionários, ou seja, caixa d'água de no mínimo 250 litros.

Análise de riscos

Nos procedimentos de seleção de imóveis deverão ser avaliados os riscos associados ao modelo indicado, de modo a não comprometer o sucesso da contratação, identificando, dentre eles, os riscos abaixo:

Modelo escolhido: Locação tradicional.	
Risco 1 - Custo de mudança e de restituição de imóvel	
Probabilidade:	Baixa
Impacto:	Médio
Dano:	Desperdício de dinheiro público
Ação Preventiva:	Definir as especificações do objeto de modo a não conter excessos e condições desnecessárias.
Ação de Contingência:	Publicação de Edital de Chamamento Público para prospecção de mercado, visando auxiliar a tomada de decisão pela escolha mais vantajosa.
Risco 2 - Fuga ao procedimento licitatório em contratação com serviços condominiais inclusos	
Probabilidade:	Baixa
Impacto:	Alto
Dano:	Descumprimento da legislação, lesão ao erário, multas e risco de processos de improbidade administrativa.
Ação Preventiva:	Publicação de Edital de Chamamento Público para prospecção de mercado, visando auxiliar a tomada de decisão para adoção do melhor procedimento para proceder a contratação.
Ação de Contingência:	Publicação de Edital de Chamamento Público para prospecção de mercado, visando auxiliar a tomada de decisão para adoção do melhor procedimento para proceder a contratação.
Risco 3 - Localização específica cujas características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária sua escolha, quando se tratar de inexigibilidade de licitação.	
Probabilidade:	Baixa
Impacto:	Alto
Dano:	Descumprimento da legislação, lesão ao erário, multas e risco de processos de improbidade administrativa.
Ação Preventiva:	Definir as especificações do objeto de modo a não direcionar o objeto para determinado fornecedor ou promover a contratação direta de



	inexigibilidade, sem a devida observância da prospecção de mercado.
Ação de Contingência:	Publicação de Edital de Chamamento Público para prospecção de mercado, visando auxiliar a tomada de decisão para adoção do melhor procedimento para proceder a contratação.
Risco 4 - Aspectos técnicos, mercadológicos e de gestão que podem interferir na boa execução contratual	
Probabilidade:	Baixa
Impacto:	Alto
Dano:	Inexecução contratual, ingestão e irregularidades
Ação Preventiva:	Especificações, exigências e requisitos básico objetivo, de qualidade e do melhor padrão do mercado imobiliário.
Ação de Contingência:	Registrar eventuais ocorrências, reclamações, impugnações ou recursos contra o Chamamento Público, a fim de corrigir falhas do posterior procedimento de contratação eleito para a futura e eventual contratação.

9.2 Avaliação Qualitativa dos Riscos

Matriz de avaliação qualitativa dos riscos identificados:

Avaliação	Sem Impacto	Baixo	Médio	Alto
Probabilidade	-	Risco 1, 2, 3 e 4	-	-
Impacto	-	-	1	2, 3 e 4

Gravidade das consequências:

Através da matriz, percebe-se que todos os riscos são baixos pelas seguintes razões:

Risco 1 - ao custo de mudança e de restituição de imóvel:

Para amenizar os custos com a mudança, se estabeleceu a distância de 1km (um quilômetro) do imóvel a ser locado até a sede da prefeitura. Com relação à restituição do imóvel, deverá ser observado, obedecidas as condições legais, aquele com o melhor custo benefício.

Risco 2 - à fuga ao procedimento licitatório em uma contratação com serviços condominiais inclusos:

A presente contratação não faz exigências de serviços condominiais. Ademais, o procedimento inicial adotado é o Chamamento Público para prospecção do mercado imobiliário a fim de auxiliar na tomada de decisão do Município referente ao tipo de contratação a ser procedido. Desta forma, entendemos não haver risco de fuga ao procedimento licitatório.

Risco 3 - à localização específica cujas características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária sua escolha, quando se tratar de inexigibilidade de licitação:

A localização do imóvel e características de instalações exigidas são necessárias para o perfeito cumprimento da demanda, em atendimento ao interesse público. Contudo, não se trata de uma localização única e específica, ou seja, foi predeterminada a distância de 1km (um quilômetro) da sede da Prefeitura, o que abre o leque de possibilidade de oferta de imóvel. Desta forma, não foi identificado nas especificações exigências exorbitante que possam restringir a localização e as características dos imóveis a serem ofertados.

Risco 4 - a aspectos técnicos, mercadológicos e de gestão que podem interferir na boa execução contratual:

A contratação possui aspectos técnicos, mercadológicos e de gestão simples e objetiva com o padrão de mercado. Portanto, não foi identificada nenhuma complexidade que possam interferir na execução contratual.



5. Levantamento de Mercado

O imóvel será selecionado por meio de Edital de Chamamento Público, com a finalidade de realizar a prospecção do mercado imobiliário, objetivando identificar o imóvel mais vantajoso para ocupação, bem como possibilitar a inscrição dos proponentes interessados. Assim, o levantamento de mercado será realizado concomitantemente ao Chamamento Público de prospecção imobiliária.

Adicionalmente, conforme estabelece o inciso II do §5º do art. 74 da Lei nº 14.133/21, foi certificada a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto da contratação

6. Descrição da solução como um todo

A solução adotada consistiu na abertura de procedimento de Chamamento Público, com a finalidade de realizar a prospecção do mercado imobiliário, possibilitando o recebimento e a seleção das opções de imóveis disponíveis.

O Município definiu os requisitos básicos do imóvel com base nas condições do local que atualmente abriga o arquivo municipal, garantindo que os espaços e as características dos imóveis ofertados atendam adequadamente às necessidades da contratação.

7. Estimativa das Quantidades a serem contratadas

Será necessária a locação de apenas um imóvel, cujo espaço físico necessário para uso da Secretaria Municipal de Saúde, atenda as seguintes características de instalações e de localização:

a) O imóvel deve dispor de cinco cômodos entre quartos, salas e copa, cada um com no mínimo 5 m³, além de cozinha, banheiro e garagem. Sendo casa ou apartamento, a metragem será analisada de acordo com o número de cômodos úteis capaz de abrigar os arquivos. Sendo salas ou salões a metragem será analisada de acordo com o número e o tamanho do local.

b) o imóvel deverá estar em distância não superior a 1km (um quilômetro) da sede da Prefeitura Municipal, para facilitar a ida e a vinda dos funcionários.

8. Estimativa do Valor da Contratação

A contratação de um imóvel pode variar muito o preço de acordo com a característica de cada bem (estado de conservação, tamanho do imóvel, tipo de acabamento, número de cômodos, número de suítes e etc). No entanto, caso esta contratação ocorra, o valor de mercado ocorrerá de forma concomitante à seleção da proposta economicamente mais vantajosa.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

O objeto terá um único item e não haverá parcelamento nesta solução.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Inicialmente cumpre-nos esclarecer que contratações correlatas são aquelas que guardam relação com o objeto principal, interligando-se a essa prestação do serviço, mas que não precisam, necessariamente, ser adquiridas para a completa prestação do objeto principal.

Contratações interdependentes são aquelas que precisam ser contratadas juntamente com o objeto principal para sua completa prestação.



O presente chamamento ocorre de forma independente, não dependendo de qualquer outro processo licitatório para que possa surtir seus efeitos.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A locação do imóvel objeto desta contratação encontra-se prevista no PAC 2025, elaborado em 2024, bem como consta no orçamento municipal aprovado para 2025, demonstrando o alinhamento entre a contratação e o planejamento deste Município.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

- Instalações adequadas, amplas e organizadas favorecem um atendimento mais humanizado, confortável e eficiente.
- Redução do tempo de espera e melhor fluxo de usuários e servidores.
- Centralização dos serviços administrativos, com a reunião de setores atualmente dispersos em um único local facilita a comunicação interna, a integração das equipes e o alinhamento das ações da gestão.
- A centralização reduz deslocamentos, atrasos e perdas de produtividade.
- Adequação às normas sanitárias, de acessibilidade e segurança, considerando que o imóvel locado deverá atender às exigências legais, como acessibilidade, ventilação, segurança e estrutura para armazenamento de documentos e equipamentos.
- Aprimoramento da logística e dos processos administrativos, com a otimização dos espaços adequados permitem melhor organização de arquivos, almoxarifado, salas de reuniões, Coordenação da Atenção Básica, Vigilância em Saúde, entre outros setores.
- Implantação de fluxos de trabalho mais eficientes, com ambientes adequados e propícios para planejamento e coordenação das ações de saúde
- Estrutura física adequada favorece reuniões, treinamentos, oficinas e atividades internas necessárias ao fortalecimento da política municipal de saúde.
- A concentração de setores diminui gastos com transporte, energia, manutenção de vários prédios e logística de documentos.
- Imóvel apropriado permite controle de acesso, monitoramento e proteção de equipamentos, documentos e informações sensíveis.
- Espaços mais amplos possibilitam a criação ou melhoria de setores, acolhimentos e departamentos estratégicos, fortalecendo a gestão do SUS no município.

13. Providências a serem Adotadas

Caso necessário, a edificação deverá permitir mudanças de uso e reformas, oferecendo soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza e segurança, além de garantir estabilidade, higiene, salubridade e conforto ambiental, térmico e acústico, em conformidade com as normas técnicas e legais vigentes.

Caso necessário, poderá ser firmado junto ao locador, Termo de Compromisso para a execução de todos os reparos e adequações necessários no imóvel, caso venha a ser selecionado. O referido compromisso deverá garantir que todas as intervenções sejam realizadas no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados da assinatura do contrato, assegurando que o imóvel esteja plenamente adequado e apto ao uso pela Secretaria Municipal.

O imóvel deverá situar-se em local de fácil acesso, a no máximo um quilômetro da sede da Prefeitura.

O serviço de engenharia municipal será responsável pela vistoria do imóvel, elaboração do leiaute e do laudo estrutural, assegurando sua adequação para uso.



Após a coleta e seleção dos imóveis, o Município dará prosseguimento ao procedimento de contratação, seja por licitação, seja por inexigibilidade, conforme o caso.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A realização das atividades no imóvel locado, não causa ou causarão qualquer tipo de poluição ou dano ambiental, conforme avaliação baseada nas definições abaixo:

Definição de Impacto Ambiental: *Qualquer alteração das propriedades físico-químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam a saúde, a segurança e o bem-estar da população, as atividades sociais e econômicas, a biota, as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente, enfim, a qualidade dos recursos ambientais.*

Caso necessária adequação do imóvel, para atendimento as exigências do Município, considera possíveis intervenções físicas, tais como: reforma, reparos, demolições, ou instalações novas e complementares, com uso de produtos e materiais geradores de resíduos da construção civil, observando, ainda, a definição de resíduos da construção civil abaixo:

Resíduos da construção civil: *são os provenientes de construções, reformas, reparos e demolições de obras de construção civil, e os resultantes da preparação e da escavação de terrenos, tais como: tijolos, blocos cerâmicos, concreto em geral, solos, rochas, metais, resinas, colas, tintas, madeiras e compensados, forros, argamassa, gesso, telhas, pavimento asfáltico, vidros, plásticos, tubulações, fiação elétrica etc., comumente chamados de entulhos de obras, caliça ou metralha.*

Ocorrendo o caso acima, o locador deverá observar a legislação Federal, Estadual e Municipal sobre o aspecto de geração e destinação de resíduos, bem como práticas sustentáveis na construção civil, das quais destacamos:

a) Resolução 307 - CONAMA - Os resíduos da construção civil não poderão ser dispostos em aterros de resíduos domiciliares, em áreas de "bota fora", em encostas, corpos de água, lotes vagos, e em áreas protegidas por Lei;

b) Necessidade de Atendimento às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e CETESB, sobre resíduos sólidos.

15. Declaração de Viabilidade

Esta Secretaria requisitante declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

O presente Estudo Técnico Preliminar demonstra que a contratação da solução é tecnicamente viável e imprescindível para viabilizar a instalação dos setores que integram as unidades de atendimento da Secretaria Municipal de Saúde. Ademais, o ETP encontra-se plenamente em conformidade com as disposições do [Decreto nº 2.997, de 20 de fevereiro de 2024](#), bem como com os dispositivos da Lei nº 14.133/21.

16. Responsáveis



PREFEITURA MUNICIPAL DE
PIEDADE
DO RIO GRANDE



Adriana Carvalho de Aguiar Mendonça
Secretária Municipal de Saúde



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 5A38-76C1-4377-B5FC

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



ADRIANA CARVALHO DE AGUIAR MENDONÇA (CPF 820.XXX.XXX-20) em 25/11/2025 14:44:38

GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://piedade.doriogrande.1doc.com.br/verificacao/5A38-76C1-4377-B5FC>