



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

As contratações públicas produzem importante impacto na atividade econômica, considerando a quantidade de recursos envolvidos.

Este estudo visa buscar a melhor solução para a locação de imóvel, considerando que um planejamento bem elaborado possibilita contratações potencialmente mais eficientes, posto que a realização de estudos prévios proporciona resultados mais eficientes no gasto com recursos públicos.

Apresentamos os estudos técnicos preliminares que visam assegurar a viabilidade (técnica e econômica) da contratação pretendida e o levantamento dos elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência.

2. DESENVOLVIMENTO

I – NECESSIDADE DA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

O Município de Jaboticatubas possui a extensão territorial de 1.114,972 KM², sendo 62% destes urbanizado e o restante distribuído entre 127 comunidades rurais e 20.406 habitantes conforme censo do IBGE de 2022. Localizado no município de Jaboticatubas, o distrito de São José de Almeida conta com uma população de 8.167 habitantes, que equivale a 40,02% da população do município, em uma área territorial de 327.73 km² e uma distância geográfica em torno de 16km do centro do Município.

Em consequência, necessitam de uma quantidade suficiente de membros da equipe médica para realizar o atendimento adequado e ágil aos pacientes, considerando o elevado quantitativo de pessoas que poderão ser atendidas e a importância dos atendimentos de serviços da saúde.

A necessidade da locação do imóvel residencial para acomodação dos estudantes do programa de Internato Rural no Distrito de São José de Almeida se evidencia, pela distância geográfica do Distrito à Sede do Município e para o aproveitamento do estudante como mão-de-obra dentro do sistema de assistência médico-social que realizará atendimentos e atividades de diagnóstico, planejamento e intervenção em saúde coletiva, o que possibilitará a





PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICATUBAS

Praça Nossa Senhora da Conceição, 38 - Centro - CEP: 35.830-000 - Jaboticatubas/MG

Secretaria Municipal de Saúde a melhoria nos atendimentos médicos à população.

Em justificativa destaca-se a não existência desse programa nos últimos anos no município, para esclarecimento o programa de Internato Rural está organizado de modo que o estudante vivencie os diversos cenários de prática da rede SUS, como por exemplo as Unidades Básicas de Saúde com ênfase nas Equipes de Estratégia de Saúde da Família, auxiliando a agilidade dos atendimentos médicos. O estágio, em regime de internato, será estabelecido por meio de Contrato da Faculdade de Ensino, FASEH, com a Secretaria de Saúde, sem custos para o Município em relação a salários, alimentação, transporte, apenas deverá promover acomodação do estudante em um imóvel residencial.

Portanto, faz-se necessário locar um espaço adequado para acomodação e instalação dos estudantes que participarão do programa de Internato Rural a fim de buscar melhoria e agilidade nos atendimentos à população.

II - ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A locação do imóvel para atender à necessidade encontra respaldo legal pela Lei 14.133/2021, Art. 74, V e institucional no Decreto Municipal nº 4.262 de 08 de março de 2023.

III – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel a ser locado atende a necessidade da Secretaria Municipal de Saúde, haja vista que está localizando no Centro do Distrito, facilitando o acesso à UBS, o que facilita a logística de atendimento das Equipe.

IV - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Será locado 01 (um) imóvel para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QTD.
01	LOCACAO DE IMOVEL RESIDENCIAL LOCALIZADO NA RUA CÔNEGO ACÁCIO, N° 191, APT 04, CENTRO,	UND.	01




PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICATUBAS

Praça Nossa Senhora da Conceição, 38 - Centro - CEP: 35.830-000 - Jaboticatubas/MG

	DISTRITO DE SÃO JOSÉ DE ALMEIDA DO MUNICÍPIO DE JABOTICATUBAS/MG AREA CONSTRUÍDA DE 72 M², CONTENDO 02 QUARTOS, 01 BANHEIRO, 01 VARANDA, COZINHA AMERICANA, COPA, EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO.		
--	---	--	--

V – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foi realizada avaliação de mercado para identificação do imóvel que possui características de instalações e localização que atendem as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde para acomodação do Internato Rural, motivo pelo qual verificou-se que foi utilizada a seguinte metodologia para a referida contratação: Considerando as particularidades do imóvel, optou-se pelo Método comparativo Direto de Dados de Mercado que consiste numa abordagem utilizada no ramo imobiliário para determinar o valor de um imóvel com base em informações de propriedades semelhantes que foram recentemente vendidas ou estão sendo ofertadas na mesma região.

Do levantamento realizado no mercado, constatou-se a adequação do imóvel à solicitação da Secretaria Municipal de Saúde.

Após realização da avaliação prévia do imóvel, optou-se pela sua locação porque seu estado de conservação e instalações demonstram que a escolha do bem é a melhor solução para alcançar o interesse público da contratação.

Analisando o objeto, que evidencia a contratação de imóvel, foi possível verificar, por meio de pesquisas no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP que a contratação desses serviços tem sido realizada via Inexigibilidade de licitação conforme ilustrado abaixo:

IMAGEM 01: Locação de imóvel por Contratação Direta no Município de Januária/MG





PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICATUBAS
Praça Nossa Senhora da Conceição, 38 - Centro - CEP: 35.830-000 - Jaboticatubas/MG

Ato que autoriza a Contratação Direta nº 916/2024

[Acessar Contratação](#)

Última atualização 08/01/2025

Local: Belo Horizonte/MG **Órgão:** TRIBUNAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS **Unidade compradora:** 1031018 - GECOMP
Modalidade da contratação: Inexigibilidade **Amparo legal:** Lei 14133/2021, Art. 74, V **Tipo:** Ato que autoriza a Contratação Direta **Modo de disputa:** Não se aplica
Registro de preço: Não
Data de divulgação no PNCP: 08/01/2025 **Situação:** Divulgada no PNCP
Id contratação PNCP: 21154554000113-1-000719/2024 **Fonte:** Portal de Compras do Estado de Minas Gerais
Objeto:

Contrato de locação do imóvel situado na Rua Coronel Serrão, nº 775, Centro, no Município de Januária/MG.

VALOR TOTAL ESTIMADO
DA COMPRA
R\$ 180.000,00

VALOR TOTAL
HOMOLOGADO DA
COMPRA
R\$ 180.000,00

[Itens](#) [Arquivos](#) [Histórico](#)

FONTE: PNCP - disponível no link < <https://pncp.gov.br/app/editais/21154554000113/2024/719> >

IMAGEM 02: Contratação Direta no Município de Mariana/MG

Ato que autoriza a Contratação Direta nº IL 12/2024

Última atualização 08/01/2025

Local: Mariana/MG **Órgão:** CAMARA MUNICIPAL DE MARIANA **Unidade compradora:** 641 - Unidade Única
Modalidade da contratação: Inexigibilidade **Amparo legal:** Lei 14133/2021, Art. 74, V **Tipo:** Ato que autoriza a Contratação Direta **Modo de disputa:** Não se aplica
Registro de preço: Não
Data de divulgação no PNCP: 08/01/2025 **Situação:** Divulgada no PNCP
Id contratação PNCP: 25705989000160-1-000054/2024 **Fonte:** Betha Sistemas
Objeto:

Locação de imóvel localizado na Rua Bom Jesus, nº 521, bairro Centro, Mariana/MG, para funcionamento de Gabinete Parlamentar

VALOR TOTAL ESTIMADO
DA COMPRA
R\$ 51.507,24

VALOR TOTAL
HOMOLOGADO DA
COMPRA
R\$ 42.000,00

[Itens](#) [Arquivos](#) [Contratos/Empenhos](#) [Histórico](#)

FONTE: PNCP - disponível no link < <https://pncp.gov.br/app/editais/25705989000160/2024/54> >

IMAGEM 03: Contratação Direta no Município de Bueno Brandão/MG

Ato que autoriza a Contratação Direta nº 14/2024

Última atualização 03/01/2025

Local: Bueno Brandão/MG **Órgão:** MUNICIPIO DE BUENO BRANDAO **Unidade compradora:** 1 - PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDAO
Modalidade da contratação: Inexigibilidade **Amparo legal:** Lei 14133/2021, Art. 74, V **Tipo:** Ato que autoriza a Contratação Direta **Modo de disputa:** Não se aplica
Registro de preço: Não
Data de divulgação no PNCP: 03/01/2025 **Situação:** Divulgada no PNCP
Id contratação PNCP: 18940098000122-1-000169/2024 **Fonte:** Fiorilli Software
Objeto:

Locação de imóvel residencial nesta cidade de Bueno Brandão - MG, para utilização como sede para a Secretaria Municipal de Educação alocando a Secretaria e os profissionais que nela atuam.

Informação complementar:

Locação de imóvel residencial nesta cidade de Bueno Brandão - MG, para utilização como sede para a Secretaria Municipal de Educação alocando a Secretaria e os profissionais que nela atuam.

VALOR TOTAL ESTIMADO
DA COMPRA
R\$ 40.400,04

VALOR TOTAL
HOMOLOGADO DA
COMPRA
R\$ 33.600,00

FONTE: PNCP - disponível no link < <https://pncp.gov.br/app/editais/18940098000122/2024/169> >

VI – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO





De acordo com pesquisas mercadológicas, conclui-se que o valor para a referida locação mensal do imóvel descrito na cláusula supra mencionada, importa na quantia de R\$ 900,00 (novecentos reais).

VII – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução apresentada trata da Locação do imóvel situado à Rua Cônego Acácio, N° 191, APT 04, Centro, Distrito de São José de Almeida do Município de Jaboticatubas/MG, mediante contratação direta, via Inexigibilidade. Apresenta as seguintes vantagens: no tange a flexibilidade, alugar um imóvel pode permitir que a Prefeitura atenda rapidamente a demandas temporárias ou emergenciais sem a necessidade de adquirir um imóvel permanentemente; demanda um custo inicial menor, em comparação com a aquisição de um imóvel, o aluguel exige um investimento inicial menor, liberando recursos financeiros para outras prioridades; proporciona uma localização estratégica, a Prefeitura pode escolher alugar um imóvel que esteja estrategicamente localizado para facilitar o acesso aos serviços públicos ou atender a uma área específica da cidade.

VIII – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO (OU NÃO) DA SOLUÇÃO

Não há que se falar em parcelamento da solução, pois, essa implicará na locação de um imóvel.

IX – RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação do imóvel para instalação e acomodação do Internato Rural possibilitará a continuidade e melhoria dos atendimentos da Equipe à população local, tendo em vista a disponibilização de mais pessoas habilitadas para o atendimento médico, tornando-o mais ágil e eficiente, que resultará em fortalecer os laços familiares e comunitários, promover promoção da saúde e bem-estar do paciente.

X – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO





Não se vislumbra necessidade de tomada de providências e adequações para a solução a ser contratada.

XI – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a aquisição podem ser supridas apenas com a contratação ora proposta.

XII – IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS DE TRATAMENTO

A presente locação do imóvel não apresenta a possibilidade de ocorrência de impactos ambientais.

XIII – DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA LOCAÇÃO

Os estudos técnicos preliminares evidenciaram que a locação do imóvel é a solução necessária para atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

Diante do exposto, declara-se ser viável a locação pretendida.

Jaboticatubas, 31 de janeiro de 2025.

Laurentina Moreira dos Santos
Secretária Municipal de Saúde

