



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

SOLICITANTES:

- GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL
- SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO
- SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
- SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
- SECRETARIA MUNICIPAL DE BEM ESTAR SOCIAL
- SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
- SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1. A Unidade Gestora do Trabalho e Educação em Saúde (UNIGETES) encontra-se instalada de forma provisória e precária no Centro de Especialidades Médicas Multiprofissionais - CEMM Vila Maria, o que impossibilita o acesso dos alunos para realizações destas capacitações, uma vez que este Centro é destinado exclusivamente a consultas especializadas aos usuários do SUS.

1.2. A UNIGETES caracteriza-se como uma unidade de natureza didática e pedagógica, de caráter permanente e consultivo, de assessoramento e articulação das Políticas Municipais de Educação Permanente em Saúde – PMEPS, de Educação Popular em Saúde e Educação Permanente para o Controle Social do SUS, instituídas pelo Decreto Municipal 4.563/2022.

1.3. A manutenção de espaço físico adequado e ambiente estruturado para oferta de serviços de educação em saúde, capacitações e ações de formação para estudantes, gestores, prestadores e trabalhadores de saúde, conselheiros e conselheiras de saúde, além de lideranças comunitárias, objetiva garantir:

- 1.3.1. a promoção do levantamento de demandas, análise, identificação e definição de prioridades para a proposição, implantação e implementação de uma política Municipal de Educação Permanente em Saúde, Educação Popular e Educação para o Controle Social do SUS, para trabalhadores, conselheiros e comunidade local;
- 1.3.2. coordenação de estudos e proposição de objetivos, ações e metas para a educação na saúde, da política municipal da Educação Permanente em Saúde, Educação Popular e Educação para o Controle Social do SUS, quando da elaboração dos instrumentos de gestão do SUS e leis orçamentárias;
- 1.3.3. a coordenação a elaboração, execução e monitoramento do Plano Municipal de Educação Permanente em Saúde, de acordo com a Política Municipal de Educação Permanente em Saúde e o Plano Municipal de Saúde;
- 1.3.4. planejamento, coordenação e organização os processos educativos que qualifiquem os trabalhadores para a excelência do cuidado em saúde, tendo como referência as necessidades de saúde das pessoas e coletividades, da gestão do setor saúde, do controle social, baseado



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

nas melhores evidências disponíveis para aperfeiçoar as práticas institucionais, e das relações entre as equipes de trabalho.

1.4. Logo, apresenta-se a necessidade de locação de um imóvel que seja capaz de atender à demanda e fluxo de pessoas assistidas pelas ações de educação permanente, preceptoria, qualificação e capacitação ofertadas pela UNIGETES.

2. DEMONSTRAÇÃO DO ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO

2.1 A presente contratação encontra-se prevista no Plano Anual de Contratações, discriminado no anexo II - serviços, grupo 01 – locações em geral, bem como está alinhada com a Programação Anual de Saúde.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Consiste como objeto do presente estudo o atendimento à necessidade de novo espaço físico para a instalação da Unidade Gestora do Trabalho e Educação em Saúde, neste sentido, é necessária a observância dos seguintes requisitos:

- 3.1.1. O imóvel deve ser sala comercial localizada preferencialmente próximo das instalações da Secretaria Municipal de Saúde ou localizado na região central.
- 3.1.2. O imóvel deve possuir metragem mínima de 40 m² e máxima de 45 m², capaz de recepcionar a equipe da UNIGETES, composta por 05 (cinco) profissionais.
- 3.1.3. O imóvel deve manter o devido registro junto à serventia de imóveis;
- 3.1.4. Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- 3.1.5. Não é necessário ser a primeira locação;
- 3.1.6. O valor da locação não poderá exceder, ao mês, 1% (um por cento) do valor do bem locado.
- 3.1.7. possuir acesso a serviços de infraestrutura urbana e comunicação (água, luz, esgoto, rede de telefonia e internet);
- 3.1.8. possuir estrutura física isenta de rachaduras, infiltrações ou mofo;
- 3.1.9. possuir condições de acesso para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida
- 3.1.10. possuir instalação sanitária independente.
- 3.1.11. Possuir condições que viabilizem a realização de refeição pelos trabalhadores.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

4.1. A estimativa de quantitativo do presente estudo, baseia-se na especificação geral do imóvel, para atendimento às necessidades mínimas da UNIGETES, e a quantidade de meses de locação pretendida.

4.2. Neste sentido, estima-se a contratação de 01 (uma) sala comercial, com metragem mínima de 40 m² e máxima de 45 m², considerando a necessidade de instalação de até 05 (cinco) estações de trabalho (mesa e computador), mesa de reunião e armário para guarda de documentos, arquivos e materiais de escritório.

4.3. Estima-se, também, a locação pelo período de 12 (doze) meses, incluindo-se 02 (dois) meses de carência.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. Solução 1: Construção de sede própria

5.1.1. Pontos Positivos:

- 5.1.1.1. Uma sede própria garante estabilidade e acesso contínuo aos serviços de Educação Popular em Saúde e Educação Permanente para o Controle Social do SUS. Não há risco de despejo ou interrupções devido a problemas de locação.
- 5.1.1.2. A posse de um prédio próprio a longo prazo geralmente reduz os custos operacionais em comparação com o aluguel de instalações.
- 5.1.1.3. Possibilidade de planejamento das instalações de acordo com as necessidades específicas dos serviços de educação oferecidos, sem a necessidade de utilização por empréstimo de auditórios, salas de reunião e outros espaços existentes na Prefeitura de Lagoa Santa e demais entidades parceiras da Secretaria Municipal de Saúde.

5.1.2 Pontos Negativos:

- 5.1.2.1 Não existem recursos do Ministério da Saúde e Secretaria Estadual de Saúde que viabilizem a construção de sede própria municipal.
- 5.1.2.2 Necessidade de imóvel público disponível.
- 5.1.2.3 Alto custo para construção de prédio próprio com as características necessárias.
- 5.1.2.4 Resolubilidade não imediata da demanda, considerando o prazo necessário para elaboração de projeto arquitetônico e de engenharia e a execução da obra.

5.2.3 **Valor:** Não é possível mensurar o valor global da solução.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

5.2 Solução 2: Locação de imóvel identificado como sala 02, no 3º andar do Condomínio Empresarial HS Center – situada na Rua Coronel Durães, 170, bairro Bela Vista, Lagoa Santa - MG.

5.2.2 Pontos Positivos:

5.2.2.1 Imóvel já se encontra em condições de receber UNIGETES.

5.2.2.2 Imóvel encontra-se ao lado do Centro Administrativo Municipal o que facilitará o deslocamento dos servidores da Secretaria Municipal de Saúde e da própria equipe de servidores da UNIGETES;

5.2.2.3 Investimento baixo, evitando um aporte vultoso por parte do município.

5.2.2.4 locação com *facilities*: a locação já inclui limpeza das áreas comuns, administração predial, recepção, vigilância externa e controle de acesso.

5.2.3 Pontos Negativos:

5.2.3.1 Possibilidade de rescisão antecipada da locação por requerimento do locador.

5.2.4 Valor:

5.2.4.1 R\$ 20.509,30,00 (vinte mil, quinhentos e nove reais e trinta centavos), considerando a carência de 02 meses, inclusa a taxa de condomínio.

5.3 Solução Escolhida: 2

5.3.1 Justificativa: A regra na Administração Pública é que as contratações de obras e serviços, as alienações, bem como as aquisições de bens, seja precedido de processo licitatório, em consonância com o art. 37, XXI, da CF/88, e com o caput do art. 51 da Lei 14.133/2021 onde adverte que:

Art. 51 Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

Em que pese a regra seja a realização de licitação para locação de imóveis, a Administração deverá optar pela inexigibilidade nos casos em que o imóvel a ser locado possua características como instalações e localização, necessária sua escolha, conforme art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

V- Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

(...)

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I – avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II- certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III- justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

No tocante a singularidade, inicialmente cumpre esclarecer a sua distinção em relação à exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora exista mais de uma potencial solução, é inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas. Marçal Justen Filho esclarece que “será cabível a contratação direta nas hipóteses em que se evidenciar que um determinado imóvel apresenta atributos altamente diferenciados em face dos demais” (Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei n. 14.333/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. pág. 999).

O imóvel identificado como sala 02, no 3º andar do Condomínio Empresarial HS Center – situada na Rua Coronel Durães, 170, bairro Bela Vista, Lagoa Santa/MG, guarda singularidades que tornam a sua escolha a mais viável para o Município, as quais elencamos a seguir:

- 1) o imóvel possui registro na serventia de imóveis e habite-se;
- 2) possui rede interna de monitoramento e portaria com identificação de transeuntes, fator que contribui para a economicidade de recursos públicos que não serão mais necessários para contratação de serviço específico para segurança patrimonial externa da unidade;
- 3) sua localização favorece a essencial comunicação, articulação e interação da UNIGETES com os demais setores da Secretaria Municipal de Saúde devido à proximidade com o Centro administrativo da Prefeitura Municipal de Lagoa Santa, impactando diretamente no princípio da resolutividade;
- 4) favorecimento a interação com demais serviços da Prefeitura Municipal de Lagoa Santa, tais como Recursos Humanos, Comunicação, Conselho Municipal de Saúde (CMS) e outros, que já estão instalados no mesmo condomínio;

a. Salieta-se que a Prefeitura, além das salas que atendem aos setores supramencionados, já mantém locação de local utilizado como refeitório dos



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

servidores, no mesmo condomínio, o que retira a necessidade desse espaço nas instalações da UNIGETES.

- 5) Possibilita a utilização da estrutura de auditório do Centro Administrativo, quando necessário para capacitações, devido à proximidade dos imóveis;
- 6) A área útil do imóvel (43,29m²), possibilita a instalação de até 05 (cinco) estações de trabalho para os servidores que compõe a equipe da UNIGETES, em condições adequadas de ventilação, atendendo, portanto, o critério de salubridade;
- 7) O imóvel possui viabilidade técnica para instalação de infraestrutura de rede de dados e voz, conforme relatório elaborado pela chefia do Setor de Infraestrutura;
- 8) O imóvel possui viabilidade infraestrutural física, conforme relatório elaborado pelos profissionais técnicos da Diretoria de Obras;
- 9) Adequabilidade do valor requerido pelo locador, com o indicado em avaliação realizada pela Comissão de Avaliação de Imóveis;
 - a. Considera-se ainda que o valor da locação somado ao valor da obrigação acessória (taxa de condomínio) são inferiores a 1% do valor do imóvel, o que demonstra vantajosidade econômica.
- 10) Os custos com a utilização de água já estão inclusos no valor do condomínio.

Por todos exposto, demonstra-se a singularidade do referido imóvel, sendo a sua escolha adequada para a solução do problema, visto que atende as necessidades de acomodação da equipe de servidores do UNIGETES e de continuidade das suas atividades, além de ser economicamente viável ao Município.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. Para a referida contratação, considerando a carência de 02 (dois) meses ofertados na proposta comercial, estima-se o valor total será de R\$ 20.509,30 (vinte mil, quinhentos e nove reais e trinta centavos) para o período de 12 meses, o qual engloba:

6.1.1. O valor mensal da locação, na ordem de R\$ 1.557,38 (hum mil, quinhentos e cinquenta e sete reais e trinta e oito centavos);

6.1.2. O valor mensal da taxa de condomínio, na ordem de R\$ 493,55 (quatrocentos e noventa e três reais e cinquenta e cinco centavos).

6.2. Ressalta-se que os valores referentes a locação no corrente ano serão custeados por recursos federais, advindos da emenda parlamentar nº3713006, anexa ao presente Estudo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

7. DESCRIÇÃO GLOBAL DA SOLUÇÃO

7.1. A locação, por inexigibilidade de licitação, do imóvel identificado como sala 02, no 3º andar do Condomínio Empresarial HS Center – situada na Rua Coronel Durães, 170, bairro Bela Vista, Lagoa Santa/MG para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde, destinada a instalação da Unidade Gestora do Trabalho e Educação em Saúde, mostra-se como a forma mais eficaz de atendimento ao interesse público, ante a sua singularidade, considerando os ditames do Art. 74, §5º, III, da Lei nº 14.133/2021.

7.2. Alicerça-se a contratação na necessidade de garantir a operacionalização e articulação das Políticas Municipais de Educação Permanente em Saúde – PMEPS, de Educação Popular em Saúde e Educação Permanente para o Controle Social do SUS, instituídas pelo Decreto Municipal 4.563/2022, estas que impactam diretamente na qualidade do sistema de saúde.

8. PREPARAÇÃO E CAPACITAÇÃO INSTITUCIONAL PARA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

8.1. A gestão do contrato será conferida ao Departamento de Gestão, Logísticas e Operações dos Serviços de Saúde, enquanto a fiscalização técnica será conferida a Coordenação do Núcleo de Vigilância em Saúde.

8.2. A fim de mitigar erros advindos da não observância ou de inconformidades na execução do contrato, é necessário a indicação de gestor(es) e fiscal(is) do contrato, e garantir a ciência do(s) mesmo(s) sobre as responsabilidades que lhes são incumbidas.

8.3. Considerando que a gestão e fiscalização técnica serão conferidas aos departamentos supracitados e que estes departamentos dispõem de equipe com conhecimento técnico sobre a operacionalização de contratos de locação, não será necessária capacitação prévia.

9. DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS E INTERDEPENDENTES:

9.1. Para a solução escolhida verifica-se a necessidade das seguintes contratações interdependentes ao objeto a ser contratado:

9.1.1. Infraestrutura de instalação de rede de telecomunicação: contrato nº 095/2024, vigente até 31/12/2024;

9.2. Urge a necessidade das seguintes contratações correlatas que guardem relação/afinidade com o objeto a ser contratado.

9.2.1. Serviço de videomonitoramento com alarme para a área interna da sala: contrato nº 001/2024 vigente até janeiro/2028;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

9.2.2. Contratação de mão de obra de auxiliar de limpeza/faxineiro: contrato nº 075/2022, vigente até 02/06/2025;

9.2.3. Manutenção preventiva, corretiva e limpeza de ar-condicionado: contrato nº 061/2023, vigente até 03/05/2025.

9.2.3.1. Trata-se de possibilidade futura de contratação, tendo em vista a previsão do PCA -2024 de aquisição de 01 (um) ar-condicionado para a as instalações da UNIGETES.

9.3. A Secretaria Municipal de Saúde já dispõe dos itens e mobiliários necessários à estruturação da UNIGETES.

10. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E OTIMIZAÇÃO DE RECURSOS.

10.1. É dever da Prefeitura Municipal de Lagoa Santa e da Gestão Municipal do SUS atuar em consonância com o direito constitucional a Saúde, garantido as condições para a promoção, proteção e recuperação da saúde, a organização e o funcionamento dos serviços de saúde.

10.2. Ademais as ações e contratações realizadas pelo Poder Público devem estar em consonância com a Lei Orçamentária Anual, Plano Anual de Contratação de 2024 e com as normas de ordens públicas e interesse social, alicerçados a necessária capacidade de resolubilidade do cuidado na Atenção Primária a Saúde.

10.3. Dessa forma, a solução escolhida permitirá a garantia de que os servidores da área da Saúde estejam permanentemente atualizados com as últimas tecnologias, procedimentos e diretrizes, proporcionando um atendimento de alta qualidade nos equipamentos desta Secretaria, o que atinge de forma direta na assistência aos usuários do Sistema Único de Saúde – SUS, visando à obtenção da garantia de atendimento integral a todos os usuários do Sistema Único de Saúde, alinhada a economicidade e adequada aplicação dos recursos financeiros.

10.4. Pretende-se também, como resultado, o alinhamento com a agenda 2030 da Organização das Nações Unidas, através do Objetivo do Desenvolvimento Sustentável (ODS) 03 – saúde e bem estar, meta 3.c - aumentar substancialmente o financiamento da saúde e o recrutamento, desenvolvimento e formação, e retenção do pessoal de saúde nos países em desenvolvimento, especialmente nos países menos desenvolvidos e nos pequenos Estados insulares em desenvolvimento.

11. GESTÃO AMBIENTAL E SUSTENTABILIDADE NA CONTRATAÇÃO

11.1. Possíveis impactos ambientais em decorrentes da contratação:

- Aumento da produção de resíduos.
- Aumento do consumo de recursos energéticos.
- Aumento da poluição atmosférica.
- Desmatamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

- Sem riscos de impactos ambientais.
- Outros possíveis impactos.

11.2. Medidas para mitigação de impactos ambientais e desenvolvimento sustentável:

- Consumo responsável e destinação adequada de resíduos.
- Priorização de insumos que garantam o consumo eficiente de energia.
- Políticas de reflorestamento.
- Sem necessidade da implantação de políticas de mitigação de impactos ambientais.
- Outras possíveis ações de mitigação de impactos ambientais e desenvolvimento sustentável.

12. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

12.1. Verifica-se que a natureza do objeto da licitação condiciona tecnicamente ao seu não parcelamento, por ser item único e indivisível.

13. SÍNTESE DE ADEQUAÇÃO E VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

13.1. Após análise, que decorre da definição das necessidades e soluções propostas, e considerando que a contratação está em consonância com o Plano Anual de Contratação, presume-se a existência de recursos orçamentários para suportar a contratação.

13.2. Em conformidade com os documentos constantes nesse estudo, notadamente certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e laudo técnico com as exposições pertinentes ao estado do imóvel e demais elementos necessários, nos quais se inclui a vantajosidade econômica, e que demonstram a singularidade do imóvel, entende-se, *a priori*, como viável a contratação por meio de inexigibilidade.

13.3. Diante do exposto, entende-se viável a contratação, conforme análises apresentadas neste Estudo Técnico Preliminar.

Lagoa Santa, 14 de novembro de 2024.

Equipe de Planejamento

Eduardo Del Guerra Cesar
Representante Técnico

Mariane Cristina Rios Silveira Oliveira
Representante dos Demandantes

Franciele Martins Teixeira
Agente de Planejamento