



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

- (ETP)

Unidade Administrativa de Origem:	Secretaria Municipal de Saúde
Servidor responsável pela demanda	Maira Alves Pimentel
Cargo	Secretária
Ato de nomeação	Portaria nº 256/2025, de 10 de fevereiro de 2025
Descrição Resumida do Objeto:	Locação de imóvel urbano para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde com a criação de um centro de convivência e Cultura (CECO) do Município de Lajinha/MG.
Modalidade:	Inexigibilidade
Período de Vigência do Contrato Administrativo:	12 (doze) meses, podendo ser prorrogado, à luz do artigo 107, da Lei Federal 14.133/2021.
Legislação Aplicável:	Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021.



Sumário:

1. DA NECESSIDADE DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	3
2. DA PREVISÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO	4
3. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO	6
4. DA ESTIMATIVA DE QUANTIDADES	12
5. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO E DO LEVANTAMENTO DE MERCADO	12
6. DA JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO	16
7. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS	16
8. DA JUSTIFICATIVA DA MODALIDADE DE LICITAÇÃO	18
9. DAS PROVIDÊNCIAS PRÉVIA AO CONTRATO	19
10. DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES	21
11. DOS IMPACTOS AMBIENTAIS	21
12. DA DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE	21



1. DA NECESSIDADE DA LOCAÇÃO

1.1. A presente demanda visa suprir a necessidade de espaço físico adequado para a implantação e funcionamento do Centro de Convivência e Cultura (CECO) no município de Lajinha/MG, por meio da locação de imóvel destinado ao desenvolvimento de atividades culturais, educativas, recreativas e de fortalecimento de vínculos comunitários, com a finalidade de ampliar e qualificar a oferta de serviços públicos voltados à inclusão social e ao atendimento da população.

1.2. Atualmente, o Município de Lajinha não dispõe de estrutura física específica e adequada para a execução das atividades inerentes ao Centro de Convivência e Cultura, situação que limita a implementação de ações voltadas à promoção da cidadania, ao fortalecimento da convivência comunitária e ao acesso democrático a atividades culturais e socioeducativas.

1.3. Tal condição compromete a efetividade das políticas públicas municipais de assistência social e cultura, restringindo o atendimento à população, especialmente aos grupos em situação de vulnerabilidade social, bem como dificultando a realização de oficinas, atividades coletivas, eventos comunitários e demais ações destinadas ao fortalecimento da integração social.

1.4. Após levantamento e análise junto ao patrimônio público municipal, constatou-se a inexistência de imóvel próprio que atenda, de forma plena e imediata, aos requisitos técnicos, estruturais e operacionais necessários ao funcionamento do Centro de Convivência e Cultura.

1.5. Os imóveis públicos existentes foram avaliados e considerados inadequados em razão de fatores como localização incompatível com a proposta de atendimento, insuficiência de espaço físico, ausência de infraestrutura adequada para atividades coletivas e culturais, necessidade de reformas estruturais relevantes e incompatibilidade com requisitos de

acessibilidade, segurança e funcionalidade exigidos para a prestação do serviço.

1.6. Diante desse cenário, a locação de bem imóvel mostra-se necessária e constitui a alternativa mais adequada para viabilizar a implantação do CECO em prazo compatível com a necessidade administrativa.

1.7. A medida representa a solução mais célere e economicamente viável para atendimento da demanda pública identificada, permitindo a disponibilização do espaço em prazo compatível com a necessidade administrativa.

1.8. Considerando o cenário atual, a construção de imóvel próprio demandaria extenso período para elaboração de projeto, captação de recursos, licitação e execução da obra, além de investimento financeiro significativamente superior ao custo da locação.

1.9. Da mesma forma, a aquisição de um imóvel no mercado imobiliário também implicaria em prazos consideráveis para avaliação, negociação, trâmites legais e burocráticos, além da necessidade de recursos orçamentários vultosos e nem sempre disponíveis de imediato.

1.10. A locação, por sua vez, permite uma resposta ágil à necessidade, com custos operacionais mais previsíveis e a possibilidade de adequação rápida às flutuações da demanda ou às mudanças no planejamento estratégico, otimizando a alocação dos recursos públicos e garantindo a efetividade da ação governamental em tempo hábil.

2. DA PREVISÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO

2.1. Cumpre destacar que a previsão da locação de imóvel urbano para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde com a criação de um centro de convivência e Cultura (CECO) no município de Lajinha - MG, conforme descrição detalhada e anexos está em conformidade com o §1º, inciso II do artigo 18 da Lei

Federal de nº 14.133/2021¹. Conforme Plano de Contratação Anual abaixo:

3. SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE	Orçamento Lei 1.865/2025 Educação: R\$ 37.687.444,06
Material de Consumo	TOTAL: R\$ 9.872.376,20
Aquisição de medicamentos	R\$ 4.600.000,00
Aquisição de Suplemento Nutricional adulto e infantil	R\$ 54.376,20
Combustíveis e lubrificantes	R\$ 500.000,00
Gás engarrafado	R\$ 100.000,00
Gêneros de Alimentação	R\$ 300.000,00
Material Químico	R\$ 50.000,00
Material de expediente	R\$ 100.000,00
Material de Limpeza e higiene	R\$ 200.000,00
Material Hospitalar	R\$ 2.700.000,00
Material Odontológico	R\$ 1.000.000,00
Material para manutenção de Bens Móveis/imóveis	R\$ 100.000,00
Material elétrico e eletrônico	R\$ 50.000,00
Material de sinalização visual	R\$ 18.000,00
Oxigênio medicinal	R\$ 50.000,00
Outros materiais de Consumo	R\$ 50.000,00
Capacitação de Servidores	TOTAL: R\$ 50.000,00
Curso para aperfeiçoamento da Rede de Saúde	R\$ 50.000,00
Obras e Instalações	TOTAL: R\$ 500.000,00
Obras e reformas de imóveis	R\$ 500.000,00
Serviços de Pessoa Física	TOTAL: R\$ 125.350,00
Locação de imóveis	R\$ 5.400,00
Serviços assistenciais	R\$ 50.000,00
Outros serviços	R\$ 69.950,00
Serviços de Pessoa Jurídica	TOTAL: R\$ 5.333.397,40
Serviços técnicos profissionais	R\$ 250.000,00
Execução de Exames	R\$ 144.000,00
Locação de imóveis	R\$ 5.000,00
Locação de máquinas e equipamentos	R\$ 400.000,00
Locação de veículos de transporte de pacientes	R\$ 296.825,00
Manutenção e conservação de veículos	R\$ 89.900,00
Manutenção e conservação de máquinas/equipamentos	R\$ 25.800,00
Coleta de resíduos hospitalares	R\$ 48.750,00
Serviços gráficos	R\$ 200.000,00
Consultoria e Assessoria de Gestão de Convênios	R\$ 60.000,00
Consultoria e Assessoria de Gestão de Saúde	R\$ 43.200,00

¹ § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do **caput** deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

II - Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;



Credenciamento de Procedimentos Ambulatoriais	R\$ 1.042.000,00
Limpeza e conservação	R\$ 6.000,00
Serviços de publicidade e propaganda	R\$ 5.000,00
Serviço de Fisioterapia Ambulatorial	R\$ 66.000,00
Manutenção e conservação em bens imóveis	R\$ 60.000,00
Outros serviços de terceiros	R\$ 19.500,00
Prestação de serviço de Psicologia Ambulatorial	R\$ 120.000,00
Prestação de serviços de Transporte Rodoviário de Pacientes	R\$ 509.900,00
Prestação de Serviço de Transporte Sanitário Seletivo	R\$ 150.000,00
Prestação de Serviço em Odontologia Ambulatorial	R\$ 31.392,00
Prestações de Serviços Médicos no PAM	R\$ 1.273.400,00
Prestação de Serviço de confecção de prótese dentária	R\$ 135.000,00
Prestação de Serviço de fornecimento e análise de Dosimetria	R\$ 1.730,40
Serviços ambulatorial	R\$ 350.000,00
Serviços de Tecnologia da informação	TOTAL: R\$ 44.000,00
Locação de software	R\$ 20.000,00
Outros serviços tecnológicos	R\$ 24.000,00
Obras e Instalações	TOTAL: R\$ 1.100.000,00
Obras	R\$ 1.000.000,00
Equipamentos e material permanente	R\$ 100.000,00
Equipamentos e material permanente	TOTAL: R\$ 2.791.792,68
Aparelhos de medição e orientação	R\$ 100.000,00
Aparelhos e utensílios méd. odont. lab. Hosp.	R\$ 100.000,00
Aquisição de veículos	R\$ 1.517.792,68
Equipamentos Ar Condicionado	R\$ 80.000,00
Equipamentos Médicos Hospitalares - UBS	R\$ 300.000,00
Equipamentos Médicos Hospitalares - Policlínica	R\$ 200.000,00
Equipamentos Médicos Hospitalares - PAM	R\$ 200.000,00
Equipamentos p/ áudio, vídeo e som	R\$ 30.000,00
Máquinas, utensílios e aparelhos diversos	R\$ 59.000,00
Equipamentos e materiais de informática	R\$ 55.000,00
Mobiliário em geral	R\$ 100.000,00
Outros Materiais permanentes	R\$ 50.000,00
	TOTAL GLOBAL PCA: R\$ 19.816.916,28

3. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Em conformidade com o §1º, inciso III do artigo 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, que preconiza o equilíbrio entre os requisitos necessários e suficientes para a escolha da solução que melhor atenda ao interesse da Administração Pública,

detalham-se a seguir os elementos fundamentais que justificam e balizam a presente contratação:

3.2. Definição Clara do Objeto: A presente contratação tem como objeto a locação de imóvel urbano destinado à implantação e funcionamento do Centro de Convivência e Cultura (CECO) no Município de Lajinha/MG. O imóvel deverá possuir características que permitam a adequada realização de atividades culturais, sociais, educativas e administrativas, assegurando condições de segurança, acessibilidade, conforto e bem-estar aos usuários e servidores.

3.3. Justificativa para a Contratação: A locação do imóvel mostra-se necessária para viabilizar a implementação do CECO, tendo em vista a inexistência de espaço público próprio adequado e disponível para essa finalidade. A medida visa garantir a oferta de serviços voltados à promoção da convivência social, inclusão e acesso à cultura.

3.4. A ausência de espaço adequado implica em limitações relevantes à Administração Pública, tais como:

- a.** Restrição na oferta de atividades culturais e de convivência comunitária;

- b.** Dificuldade na execução de políticas públicas voltadas à inclusão social;

- c.** Prejuízo ao atendimento da população em situação de vulnerabilidade social.

3.5. Com a locação do imóvel, busca-se alcançar os seguintes objetivos:

- a.** Implantar o Centro de Convivência e Cultura (CECO);

- b.** Disponibilizar espaço adequado para realização de oficinas, atendimentos e atividades coletivas;

- c.** Promover a inclusão social e o fortalecimento de vínculos comunitários;

- d.** Assegurar ambiente seguro, acessível e adequado ao atendimento da população.

3.6. A contratação representa medida necessária para assegurar a prestação de serviços públicos de forma contínua, eficiente e alinhada às políticas públicas municipais.

3.7. A estimativa do custo da locação do imóvel foi realizada com base em pesquisa de mercado formalizada, considerando a realidade do mercado imobiliário do município de Lajinha, a localização do imóvel na região central e as características técnicas exigidas para o funcionamento do CECO. O valor mensal do aluguel foi estimado em R\$ 4.554,00 (quatro mil quinhentos e cinquenta e quatro reais), totalizando R\$ 54.648,00 (cinquenta e quatro mil seiscentos e quarenta e oito reais) para um período de 12 (doze) meses, tendo como proprietária do imóvel a Sra. Maria das Graças Medeiros Pereira.

3.8. A Administração Municipal avaliou e considerou o valor apresentado como adequado e compatível com os preços praticados no mercado para imóveis com características similares e localização estratégica, concluindo que a locação é economicamente viável e vantajosa para o interesse público. Quaisquer reajustes futuros serão balizados por índices oficiais de mercado, como o IPCA ou o IGP-M, conforme pactuado em contrato.

3.9. Após exaustiva pesquisa e prospecção de imóveis na área desejada, constatou-se uma oferta limitada de bens que atendessem, de forma simultânea, a todos os requisitos técnicos, operacionais e de localização necessários para a instalação do Centro de Convivência e Cultura (CECO) do Município de Lajinha/MG. No âmbito dessa pesquisa, foi identificado um único imóvel que se adequa plenamente às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde, configurando-se como singular e inviabilizando a competição, em razão das seguintes características específicas: Localização estratégica, situada na Avenida Natal Rodrigues Pereira, nº 203, Centro, Lajinha/MG, em região de fácil acesso para as famílias atendidas, o que favorece a logística e a integração das atividades de integração social; Condições estruturais e estado de conservação adequados, possibilitando a ocupação em curto prazo, sem a realização de

reformas de grande porte ou intervenções que onerem excessivamente a Administração Pública; Possibilidade de atendimento às normas de acessibilidade e segurança, inclusive no que se refere à circulação segura das crianças, bem como às exigências dos órgãos de fiscalização e vigilância aplicáveis às unidades de Saúde.

3.10. Considerando a singularidade e a adequação exclusiva deste bem imóvel para atender ao interesse público específico, e a inviabilidade de competição decorrente da inexistência de outros imóveis no mercado com as mesmas características e localização que atendam aos requisitos técnicos e operacionais de forma satisfatória, caracteriza-se a hipótese de inexigibilidade de licitação, conforme o Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. A escolha recai sobre este imóvel não por preferência subjetiva, mas pela sua aptidão única para cumprir o objeto da contratação e a finalidade pública a que se destina.

3.11. Habilitações: Para a formalização da contratação, serão exigidos do locador os documentos relativos à regularidade jurídica, fiscal, trabalhista, econômico-financeira e técnica, conforme a legislação vigente e as especificidades da contratação. Esta exigência visa assegurar a idoneidade do contratado e a plena capacidade legal para firmar o contrato de locação com a Administração Pública, minimizando riscos e garantindo a segurança jurídica do processo.

3.12. Critérios de Sustentabilidade: A contratação buscará, sempre que possível e pertinente ao objeto, promover práticas de desenvolvimento sustentável, considerando os impactos ambientais, sociais e econômicos. Serão valorizadas características do imóvel que contribuam para:

a. Eficiência energética: Preferência por imóveis com boa iluminação natural, ventilação cruzada e, se aplicável, sistemas de iluminação com lâmpadas LED.

b. Uso racional da água: Imóveis equipados com torneiras e descargas econômicas.

c. Acessibilidade universal: Conformidade com a NBR 9050 e a Lei nº 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência), garantindo o acesso irrestrito a todos os usuários.

d. Localização: Próxima a rotas de transporte público, incentivando o uso de meios de deslocamento sustentáveis.

e. Gestão de resíduos: Disponibilidade de espaço adequado para a coleta seletiva de resíduos.

3.13. Gestão e Fiscalização do Contrato: Serão estabelecidas estratégias claras para o acompanhamento e a fiscalização contínua da execução contratual, assegurando que o imóvel e os serviços inerentes à locação (quando aplicável) estejam em conformidade com o contratado e com as necessidades da Administração.

3.14. O Gestor do Contrato, em conjunto com o Fiscal do Contrato (que será designado formalmente), será responsável por:

a. Realizar vistorias periódicas no imóvel.

b. Verificar a manutenção das condições de habitabilidade e funcionamento.

c. Atestar a conformidade das faturas de aluguel.

d. Monitorar o cumprimento das cláusulas contratuais pelo locador.

e. Registrar eventuais ocorrências e aplicar as sanções cabíveis, se necessário, tudo conforme os artigos 117 e seguintes da Lei nº 14.133/2021.

3.15. Análise e Mitigação de Riscos: Foi realizada uma identificação e avaliação preliminar dos riscos associados à contratação, bem como das medidas de mitigação para cada um deles:

a. Risco de irregularidade documental do imóvel: Mitigado pela exigência de certidões atualizadas (matrícula do imóvel, negativas de ônus e ações) e análise jurídica prévia.

b. Risco de problemas estruturais ou de manutenção: Mitigado por vistoria técnica prévia detalhada e inclusão de cláusulas



contratuais claras sobre as responsabilidades de manutenção do locador.

c. Risco de desocupação ou venda do imóvel pelo locador: Mitigado pela formalização de contrato de locação por prazo determinado, com cláusulas de renovação e preferência, e registro em cartório.

d. Risco de reajustes abusivos: Mitigado pela fixação de índice de reajuste oficial e transparente no contrato.

e. Risco de inadequação do entorno (segurança, acessibilidade): Mitigado pela pesquisa de localização e avaliação da segurança do entorno durante a fase de prospecção.

3.16. Viabilidade Técnica e Operacional: A análise demonstra que a contratação é técnica e operacionalmente viável, considerando as alternativas disponíveis e as características do imóvel identificado.

3.17. O imóvel atende plenamente aos requisitos para o funcionamento do centro de convivência e Cultura (CECO) do Município de Lajinha/MG conforme detalhado nos itens anteriores, destacando-se:

a. Tamanho e disposição dos ambientes: Adequados para o desenvolvimento de atividades culturais, sociais e administrativas, contemplando salas para oficinas e atividades coletivas, espaço de convivência, ambientes administrativos, possibilitando a adequada organização das ações desenvolvidas, em conformidade com as normas de segurança, acessibilidade e funcionamento aplicáveis.

b. Privacidade no atendimento/trabalho: Possibilidade de isolamento acústico e disposição estratégica das salas para garantir a confidencialidade e o conforto dos usuários/servidores.

c. Instalações: Elétricas, hidráulicas e de conectividade (internet) compatíveis com o uso de equipamentos administrativos, culturais e tecnológicos necessários à execução das atividades do CECO.

d. Facilidade de acesso: Para a população e servidores, com boa localização e proximidade a pontos de transporte.

e. Conformidade: Com normas técnicas e o Plano Diretor municipal, garantindo a regularidade da ocupação e uso.

4. DA ESTIMATIVA DE QUANTIDADES

4.1. Cumpre destacar que conforme o §1º, inciso IV do artigo 18 da Lei Federal de nº 14.133/2021² a estimativa das quantidades demandadas ocorreu pela observação da carência relativa a necessidade mensal para a locação de acordo a tabela seguinte:

Item	Descrição/Especificação	Unidade	Quantidade
01	Locação de imóvel urbano para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde com a criação de um centro de convivência e Cultura (CECO) do Município de Lajinha/MG	Mês	12

5. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO E DO LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. Para a consecução do objetivo de implantação do Centro de Convivência e Cultura (CECO) no Município de Lajinha/MG, foram analisadas possíveis soluções, considerando-se os aspectos de viabilidade técnica, econômica, operacional e legal, com vistas à escolha da alternativa mais adequada ao interesse público.

5.2. O estudo comparativo a seguir fundamenta a escolha da alternativa mais vantajosa para a Administração Pública.

5.3. Solução 1: Construção de imóvel próprio

5.4. Vantagens:

a. Personalização Integral: Possibilidade de projetar e construir um espaço totalmente adaptado às necessidades específicas da Secretaria de Saúde, incluindo layout otimizado, capacidade de armazenamento, infraestrutura específica e adequação às normas técnicas mais recentes.

² § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do caput deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

IV - Estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;



b. Propriedade do Imóvel: O Município se tornaria proprietário do bem, agregando valor ao patrimônio público e eliminando custos de locação a longo prazo.

5.5. Desvantagens:

a. Elevado Custo Inicial e Global: Representa o maior investimento financeiro inicial, englobando custos de projeto, licenciamento ambiental e urbanístico, execução da obra, fiscalização e aquisição de terreno (se necessário).

b. Longos Prazos de Execução: O processo de construção é demorado, envolvendo etapas de planejamento, licitação da obra, execução e obtenção de habite-se, o que postergaria significativamente a resolução da demanda atual.

c. Complexidade Administrativa: Requer a mobilização de equipe técnica especializada para gestão do projeto e da obra, além de processos licitatórios complexos para contratação de serviços de engenharia.

d. Investimentos em Infraestrutura e Manutenção: Embora a longo prazo a manutenção seja própria, o custo inicial de infraestrutura (acessos, pavimentação, redes) e a manutenção futura são de responsabilidade integral do Município.

5.6. Solução 2: Utilização de Espaços Municipais Existentes

5.7. Vantagens

a. Economia Direta: Eliminação do custo de aluguel, representando uma economia orçamentária significativa para o Município.

b. Flexibilidade de Adaptação (se viável): Possibilidade de adaptar estruturas existentes, desde que estas apresentem condições mínimas para o uso pretendido, com custos potencialmente menores que uma nova construção.

5.8. Desvantagens

a. Inadequação e Inexistência de Espaços Próprios: Após levantamento junto à setor de patrimônio, constatou-se a ausência de imóveis públicos adequados e disponíveis que pudessem ser utilizados para a finalidade das atividades de

convivência e cultura. Os imóveis públicos existentes são inadequados em estrutura ou já estão comprometidos com outras finalidades essenciais.

b. Custos de Adaptação: Mesmo que um imóvel fosse identificado, os custos de adaptação para atender às exigências específicas (reforço de piso, pé-direito, segurança) poderiam ser elevados, tornando a solução menos vantajosa.

5.9. Solução 3: Locação de um Imóvel Existente

5.10. Vantagens:

a. Rápida Disponibilidade e Operacionalização: Permite a ocupação do espaço em um curto período, viabilizando a imediata resolução da demanda e o início das operações sem os longos prazos de construção.

b. Menor Custo Inicial: Não envolve os elevados investimentos de capital necessários para a construção ou aquisição, liberando recursos orçamentários para outras prioridades.

c. Localização Estratégica: Possibilidade de selecionar um imóvel já existente que se localize estrategicamente, otimizando a logística e o tempo de resposta das equipes.

d. Redução de Custos Operacionais Indiretos: A localização adequada e a rápida disponibilidade contribuem para a redução de custos com deslocamento e para a melhoria da eficiência das operações.

e. Flexibilidade Contratual: Permite ajustar o contrato de locação conforme a evolução das necessidades da Administração, com prazos e condições que podem ser negociados.

5.11. Desvantagens:

a. Dependência da Oferta de Mercado: A viabilidade desta solução está condicionada à existência de imóveis no mercado que possuam a infraestrutura e as características adequadas para a finalidade pretendida.

b. Custos de Aluguel Contínuos: Implica em um custo mensal recorrente, que deve ser previsto no orçamento.

c. Adaptações Limitadas: As adaptações no imóvel locado podem ser limitadas pelo contrato e pela estrutura existente, exigindo que o imóvel já possua a maior parte dos requisitos necessários.

5.12. Foi realizada pesquisa de mercado com o objetivo de identificar imóveis disponíveis no município que atendessem aos requisitos técnicos, estruturais e de localização necessários para a instalação do CECO.

5.13. O levantamento indicou que a oferta de imóveis com características adequadas é limitada, especialmente no que se refere à conjugação de fatores como localização acessível, metragem compatível, número de ambientes, condições estruturais e possibilidade de uso imediato.

5.14. A pesquisa revelou que os imóveis disponíveis e minimamente adequados na região apresentam um custo estimado de locação de R\$ 4.554,00 (quatro mil quinhentos e cinquenta e quatro reais) mensais. Este valor foi considerado compatível com o orçamento da Administração Municipal e com os preços praticados para imóveis com características similares e localização estratégica para a finalidade pretendida, após análise comparativa.

5.15. Dentre as alternativas analisadas, a locação de imóvel existente mostra-se como a solução mais eficiente e adequada, considerando a necessidade de implantação do CECO em curto prazo.

5.16. Esta opção atende plenamente às exigências operacionais, elimina os elevados custos e o longo tempo de uma nova construção, e permite a imediata disponibilidade do espaço para as operações.

5.17. A análise comparativa demonstra que:

a. A construção de imóvel próprio, embora vantajosa sob o aspecto patrimonial, é inviável no curto prazo;

b. A utilização de imóveis públicos foi descartada por ausência de opções adequadas;

c. A locação apresenta o melhor equilíbrio entre custo, prazo e atendimento da necessidade.



5.18. Dessa forma, conclui-se que a locação de imóvel é a alternativa que melhor atende ao interesse público, observando os princípios da eficiência, economicidade e continuidade dos serviços públicos, devendo ser adotada como solução para viabilizar a implantação do Centro de Convivência e Cultura (CECO) no Município de Lajinha/MG.

6. DA JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

6.1. Conforme o §1º, inciso VIII do artigo 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, a prestação de serviços não será parcelada, tendo em vista a desnecessidade.

6.2. Além disso, trata-se de uma situação de inexigibilidade de licitação, o que afasta qualquer prejuízo à concorrência. O conjunto da solução, conforme definido neste estudo, não impede a ampla participação de fornecedores nem resulta na perda de economia de escala, sendo plenamente viável a locação do proprietário do imóvel escolhido.

6.3. Ademais, o imóvel escolhido atende perfeitamente às necessidades da Secretaria de Saúde, possuindo características exclusivas que tornam inviável a substituição por outro, reforçando a justificativa para a contratação direta.

7. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

7.1. Conforme o §1º, inciso IX do artigo 18 da Lei Federal de nº. 14.133/2021³ os resultados pretendidos com a contratação de serviços visam:

- a.** Aprimoramento da eficiência operacional, com melhor utilização dos recursos públicos, organização das atividades e otimização dos espaços destinados às ações institucionais;
- b.** Melhoria da qualidade dos serviços ofertados à população, com estrutura adequada à execução das atividades culturais, sociais e administrativas;
- c.** Modernização da gestão pública, com fortalecimento das políticas públicas voltadas à convivência comunitária e inclusão

³ IX - demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;



social;

d. Promoção da sustentabilidade, mediante utilização de imóvel com condições adequadas de ventilação, iluminação e uso racional de recursos;

e. Ampliação da satisfação da população atendida, com melhoria do acesso, da qualidade dos serviços e da interação comunitária.

7.2. Os resultados pretendidos com a locação do imóvel no Município de Lajinha incluem:

a) Implantação do Centro de Convivência e Cultura (CECO): Viabilizar a criação de espaço adequado para execução de atividades culturais, sociais e educativas voltadas à população;

b) Ampliação da oferta de serviços à comunidade: Possibilitar a realização de oficinas, encontros, atividades coletivas e ações de inclusão social, especialmente voltadas a públicos em situação de vulnerabilidade;

c) Fortalecimento de vínculos comunitários: Promover a convivência social, a integração entre indivíduos e grupos e o desenvolvimento de ações que estimulem a participação social;

d) Melhoria das condições de atendimento: Disponibilizar ambiente físico adequado, seguro e acessível para usuários e servidores, contribuindo para maior qualidade na prestação dos serviços;

e) Facilidade de acesso à população: Garantir localização estratégica que favoreça o deslocamento dos usuários e amplie o alcance das ações desenvolvidas;

f) Eficiência na execução das políticas públicas: Proporcionar melhores condições para planejamento e execução das ações institucionais voltadas à cultura e assistência social.

7.3. A locação do imóvel proporcionará impacto positivo direto na implementação e no funcionamento do Centro de Convivência e Cultura (CECO), contribuindo para o fortalecimento das políticas públicas municipais, promoção da inclusão social e melhoria da qualidade de vida da população de Lajinha/MG.



8. DA JUSTIFICATIVA DA MODALIDADE DE LICITAÇÃO

8.1. É cediço que a legislação básica a ser definida como fundamentação para a realização do procedimento licitatório é a Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021 e alterações posteriores, dentre outras que regulamentam, no âmbito municipal, as normas de contratação da Administração Pública.

8.2. A Lei nº 14.133/2021 prevê 05 (cinco) modalidades de licitação, conforme disposto em seu artigo 28, quais sejam: **pregão, concorrência, concurso, leilão e dialogo competitivo**, sendo contidos no seu bojo os dispositivos a definição de cada uma dessas modalidades.

8.3. Embora a regra geral para se contratar com a Administração Pública exija aos pretensos contratantes submeter-se à realização de licitação, a própria Lei nº. 14.133 de 01 de abril de 2021, traz algumas hipóteses, em casos excepcionais, em que não é necessária a realização do procedimento licitatório regular para a contratação com a Administração Pública.

8.4. Esses casos excepcionais, tratam-se dos casos de **contratação direta**, que compreendem os casos de **dispensa e de inexigibilidade de licitação**, devidamente insertos nos arts. 74 e 75, da Lei nº 14.133/2021, respectivamente.

8.5. A proposta de inexigibilidade de licitação, no presente caso, tem fundamento jurídico no *caput* do art. 74, III, alínea "c" e art. 6º, inc. XVIII, alínea "c", da Lei Federal nº 14.133/2021, senão vejamos:

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

(...)

III - contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação:

(...)



a) estudos técnicos, planejamentos, projetos básicos e projetos executivos;

(...)

c) assessorias ou consultorias técnicas e auditorias financeiras ou tributárias;

Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

(...)

XVIII - serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual: aqueles realizados em trabalhos relativos a:

(...)

a) estudos técnicos, planejamentos, projetos básicos e projetos executivos;

(...)

c) assessorias e consultorias técnicas e auditorias financeiras e tributárias;

8.6. Extraí do art. 74, da Lei supracitada, que o mesmo é enfático ao afirmar que, em caso de inviabilidade de competição, torna-se inexigível a licitação, principalmente, nos casos de contratação de profissional ou empresa para prestação dos serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, com profissionais ou empresas de notória especialização.

8.7. Assim sendo, resta justificada a contratação da Pessoa Jurídica, por Inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inc. III, alínea "a e c" c/c art. 6º, inc. XVIII, alínea "a e c", ambos da Lei 14.133/2021, tendo em vista a previsão legal e a inviabilidade de competição, por se tratar de profissionais e pessoa jurídica que detêm conhecimentos técnicos especializados para a prestação dos serviços e grau de confiabilidade da administração para execução dos serviços.

9. DAS PROVIDÊNCIAS PRÉVIA AO CONTRATO

9.1. Cumpre destacar que conforme o §1º, inciso X do artigo 18 da Lei Federal de nº 14.133/2021⁴ providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato,

⁴ § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do **caput** deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

X - providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;

inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização seguirá os seguintes aspectos:

a. Levantamento de Necessidades: Realizar uma análise detalhada das necessidades específicas da secretaria em termos de comunicação e marketing, identificando áreas prioritárias e objetivos a serem alcançados.

b. Elaboração de Edital e Termo de Referência: Desenvolver um edital claro e um termo de referência abrangente que especifiquem os serviços a serem contratados, critérios de avaliação, prazos e condições de execução.

c. Consulta de Mercado: Realizar uma pesquisa de mercado para identificar fornecedores potenciais com capacidade comprovada para atender às necessidades identificadas, considerando a qualidade dos serviços e a experiência no setor público.

d. Orçamento e Planejamento Financeiro: Elaborar um orçamento detalhado para os serviços a serem contratados, garantindo a alocação adequada de recursos financeiros para cobrir todas as etapas do projeto.

e. Conformidade Legal e Normativa: Assegurar que todos os procedimentos estejam em conformidade com as leis e regulamentos aplicáveis, incluindo a legislação de licitações e contratos públicos.

f. Consulta e Aprovação Interna: Obter a aprovação das instâncias internas da Câmara, como comissões ou conselhos, para garantir o alinhamento institucional e o apoio ao projeto.

g. Planejamento de Cronograma: Estabelecer um cronograma detalhado para o processo de contratação, incluindo prazos para cada etapa, desde a publicação do edital até a assinatura do contrato.

h. Avaliação de Riscos: Identificar e avaliar potenciais riscos associados ao projeto e desenvolver estratégias de mitigação para garantir a execução bem-sucedida dos serviços.



10. DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

10.1. Cumpre destacar que conforme o §1º, inciso XI do artigo 18 da Lei Federal de nº 14.133/2021⁵ a Prefeitura Municipal possui um único centro de compras, de modo que é possível assegurar com certeza a inexistência de contratações correlatas ou interdependentes que possam interferir na futura contratação.

11. DOS IMPACTOS AMBIENTAIS

11.1. Cumpre destacar que conforme o §1º, inciso XII do artigo 18 da Lei Federal de nº 14.133/2021⁶ não ocorrerão devido à ausência de impactos ambientais pela natureza da prestação de serviço.

12. DA DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

12.1. Cumpre destacar que conforme o §1º, inciso XIII do artigo 18 da Lei Federal de nº 14.133/2021 a contratação pretendida mostra-se viável, atende adequadamente à demanda formulada e às diretrizes legais, os benefícios pretendidos são adequados, os custos previstos são compatíveis e caracterizam a economicidade, inexistindo riscos ao interesse da Administração Pública.

Lajinha/Minas Gerais, 30 de abril de 2026.

Maira Alves Pimentel
Secretária Municipal De Saúde.
Portaria nº256/2025

⁵ XI - contratações correlatas e/ou interdependentes;

⁶ § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do caput deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

XII - descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;