



## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

### **1. INFORMAÇÕES BÁSICAS**

1.1 O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) estabelece os requisitos mínimos adequados a serem observados, os parâmetros e diretrizes a serem adotadas, e a viabilidade da **locação de espaço para oferta de atividade física de promoção de saúde e prevenção de doenças, visa atender as necessidades da equipe da referida secretaria.**

### **2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**

O serviço se justifica face ao interesse público de executar política pública de Promoção da Saúde, com a oferta regular de atividades físicas para sua população, especialmente pacientes do grupo de doenças crônicas, conforme Resolução SES/MG 5250 de 19 de abril de 2016 e Resolução SES/MG 7610 de 21 de julho de 2021

O Município de Virginópolis atualmente não possui espaço adequado para o funcionamento dessas atividades. O local para atendimento ao idosos e pacientes crônicos precisa ser amplo, de fácil acesso, com acessibilidade, fechado para proteção contra o sol excessivo ou chuva e possuir banheiros.

Considerando ainda a Portaria Ministerial número 2994 de 29 de outubro de 2020, o município precisa investir o recurso recebido no atendimento ampliado de pacientes com hipertensão, diabetes e obesidade e o local também pode ser usado para realização de outros atendimentos a fim de atender aos objetivos da portaria.

### **3. ÁREA REQUISITANTE**

<b>Área Requisitante</b>	<b>Responsável</b>
Secretaria Municipal de Saúde	Francislene do Carmo Souza Silva

### **4. LEVANTAMENTO DA DEMANDA**

4.1. Esta locação atenderá a secretaria de saúde, as atividades serão ofertadas duas vezes por semana, segunda-feira e quarta-feira nos horários das 08h00min às 09h00min e de 18h00min as 19h00min, e uma vez ao mês o espaço será utilizado para realização do Grupo Hiperdia e eventualmente, com o devido acordo entre as partes e com aviso prévio de 10 dias antes do evento, o espaço poderá ser solicitado para reunião da equipe de saúde.

### **5. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

5.1. Perante a necessidade do objeto deste estudo, será realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRGINÓPOLIS**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**



5.2. Dessa forma, observará que, em matéria de solução para o caso em questão, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para a execução deste serviço, sendo elas:

### **5.2.1 AQUISIÇÃO**

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos decorrentes, construção, reforma e manutenção, essa solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento, nesse caso o imóvel encontrado está de acordo com as condições pretendidas por essa Administração.

### **5.2.2 LOCAÇÃO**

De acordo com o modelo de aquisição de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pelo locador, com todas as características requeridas pela locatária, mediante os termos contratuais, uma vez que não haja local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.

Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

5.3 O imóvel escolhido, foi conforme o levantamento de mercado, localidade, espaço adequado, entre outros, para que as atividades realizadas na secretaria de saúde, atendam às necessidades operacionais, oferecendo o melhor custo-benefício e assegurando que todas as condições legais e técnicas sejam cumpridas. Com esta análise cuidadosamente ofertada e observada, a Prefeitura poderá otimizar o uso de recursos públicos e melhorar a qualidade desses serviços.

## **6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

6.1 O serviço consiste na disponibilização de imóvel pelo locador, com todas as características requeridas pela locatária, mediante os termos contratuais.

6.2 A locadora deverá apresentar a seguinte documentação: Documentos do imóvel, Certidão de regularidade fiscais com a Receita Federal e Municipal, CPF e RG do representante legal, ata do conselho deliberativo nomeando a nova diretoria, licença do corpo de bombeiros.

## **7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

7.1 A escolha do imóvel se faz em atendimento ao art. 74 da Lei 14.133/21, inciso V e parágrafo 5º, que estabelece a Inexigibilidade de Licitação para locação de imóvel desde que cumpridas as formalidades legais.

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

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRGINÓPOLIS**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**



**§ 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.

7.2 O prazo de vigência é de 12 (doze) meses, contados a partir da data de assinatura, prorrogado, por igual período, na forma do artigo 107 da Lei nº 14.133/2021.

### **8. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS**

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE
1	Locação de espaço para oferta de atividade física de promoção de saúde e prevenção de doenças, visa atender as necessidades da equipe da referida secretaria	MESES	12

### **9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

9.1 A estimativa do valor do aluguel será feita pela Comissão de Avaliação de Imóveis, que avaliará previamente o bem, seu estado de conservação e custos de adaptação, conforme art. 51, da Lei 14.133/21.

9.2 Também haverá a avaliação técnica do imóvel feita pela comissão de avaliação da Prefeitura, onde apresentará fotos do local e justificativa técnica.

### **10. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO**

10.1. Não aplicável em razão das características do contrato, por ser item único e indivisível não há o que se falar em parcelamento do objeto.

### **11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

11.1. Esta contratação não possui correlação ou interdependência com outras contratações que possam interferir no âmbito da Prefeitura de Virginópolis/MG.

### **12. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO**

12.1 A contratação em questão alinha-se ao Planejamento Estratégico da Prefeitura de Virginópolis/MG, em conformidade com os objetivos do bom funcionamento dos serviços prestados.

### **13. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

13.1 O objetivo desta contratação é se adequar as normas de contratações estabelecidas na Lei 14.133/2021 e buscar em sua contratação o imóvel que atenda todas as necessidades da Secretária Municipal de Saúde.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRGINÓPOLIS**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**



13.2 A solução mais adequada seria a locação de espaço para oferta de atividade física de promoção de saúde e prevenção de doenças, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração.

13.3 Depois de criteriosa análise nas localidades de onde se pretendia locar o imóvel, concluímos que somente um imóvel atende os critérios pretendidos. Atestamos assim, a inexistência de outros imóveis compatíveis com o padrão desejado.

13.4. Com a locação de espaço para oferta de atividade física de promoção de saúde e prevenção de doenças.

#### **14. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS**

14.1. Após a realização do Estudo Técnico Preliminar (ETP), o Termo de Referência será elaborado, respeitando todas as normas e etapas da fase interna e caso aprovado pela Autoridade Competente, será realizada a Licitação através de Inexigibilidade, como descrito anteriormente. A licitação estando homologada e o Contrato Administrativo assinado poderá ser decretada a ordem de serviços.

#### **15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**

15.1 A presente licitação não apresenta características para possíveis impactos ambientais.

#### **16. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

16.1. As despesas decorrentes do presente processo correrão à custa dos recursos específicos consignados no Orçamento do Município de Virgínpolis/MG, conforme abaixo:

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA	FICHA	NOMENCLATURA
02.08.01.10.122.0019.2083.3.3.90.39.00	417	Manut. secretaria de saúde – outros serv. terceiros – pessoa jurídica
02.08.01.10.301.0021.2122.3.3.90.39.00	456	Prog. fortalecimento atenção primaria – outros serv. terceiros – pessoa jurídica

#### **17. PRAZO DE PAGAMENTO**

17.1 O pagamento pela locação do imóvel deste instrumento, será efetuado até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao LOCADOR, através da Tesouraria, mediante apresentação da Nota Fiscal correspondente, com a aceitação e atesto do responsável pelo recebimento do mesmo, observando-se ainda a ordem cronológica de pagamentos, nos termos do art. 141 da Lei nº 14.133/21.

#### **18. FORMA DE PAGAMENTO**

18.1. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente, indicados pelo locador.

18.2. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

18.3. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

18.4. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRGINÓPOLIS**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**



18.5. O locador regularmente optante pelo Simples Nacional; nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado a apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

### **19. JUSTIFICATIVA DA VIABILIDADE**

19.1. Os estudos preliminares demonstram que a contratação da solução descrita no item 7, ou seja, locação de espaço para oferta de atividade física de promoção de saúde e prevenção de doenças, visa atender as necessidades da equipe da referida secretaria. O local para atendimento ao idosos e pacientes crônicos precisa ser amplo, de fácil acesso, com acessibilidade, fechado para proteção contra o sol excessivo ou chuva e possuir banheiros.

19.2 A locação de imóvel para o funcionamento das atividades físicas de promoção de saúde e prevenção de doenças está fundamentada nas legislações estadual, federal e internacional em conformidade com os preceitos de conservação do meio ambiente e de saúde pública.

### **20. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

#### **20.1 MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

- a) O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
- b) Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.
- c) As comunicações entre o órgão ou entidade e o locador devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.
- d) O órgão ou entidade poderá convocar o locador para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- e) Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o locador para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução do locador, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.
- f) A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).
- g) O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração e anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.
- h) Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.



- i) O fiscal do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.
- j) No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato na data aprazada, o fiscal do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.
- k) O fiscal do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas a renovação tempestiva ou à prorrogação contratual;
- l) O fiscal do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação do locador, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário;
- m) Caso ocorram descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência;
- n) O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas a verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.
- o) O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação do locador, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.
- p) O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.
- q) O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelo fiscal do contrato quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo locador, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.
- r) O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.
- s) O fiscal do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou prorrogação contratual.
- t) O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

## 20.2 DESIGNAÇÃO DE FISCAIS E GESTOR

20.2.1 Nos termos do art. 117 da Lei 14.133/21, a **FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO** caberá a servidora Maria de Lourdes da Silva Coelho, ocupante do cargo de Diretor geral da rede de atenção à saúde



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRGINÓPOLIS  
ESTADO DE MINAS GERAIS



A **GESTÃO DO CONTRATO** caberá a Sr. **Francislene do Carmo Souza Silva**, Secretária Municipal de Saúde.

**20.2.2** A fiscalização do contrato não exclui nem reduz a responsabilidade da locadora, inclusive perante terceiros, por irregularidades, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios.

**21. OBRIGAÇÕES GERAIS DAS PARTES E SANÇÕES CONTRATUAIS**

21.1. As obrigações gerais das partes e as sanções contratuais, estão mencionadas no termo de referência e ainda serão especificadas na minuta do contrato, padronizadas.

**22. PUBLICIDADE DO PROCESSO**

22.1 O ato deverá ser devidamente publicado em sítio Oficial do Município de Virgínpolis/MG.

**23. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO DA ADMINISTRAÇÃO**

**23.1** O Estudo Técnico Preliminar trouxe informações importantes acerca da locação de espaço para oferta de atividade física de promoção de saúde e prevenção de doenças, visa atender as necessidades da equipe da referida secretaria. Concluimos que este ETP evidencia que a contratação almejada é necessária e essencial para a realização de atividade física de promoção de saúde, baseada em ações que buscam promover a prevenção de doenças de modo que possa ser garantida a qualidade de vida para a população do Município.

**23.2.** Por fim, cumpre informar que a presente contratação está em conformidade com as condições de mercado existentes e contém as especificações necessárias. Além disso, foram consideradas as necessidades reais da Administração e seguidas as orientações da legislação vigente.

Prefeitura Municipal de Virgínpolis/MG, 02 de setembro de 2025.

**Francislene do Carmo Souza Silva**  
Secretária Municipal de Saúde