



PREFEITURA MUNICIPAL DE COIMBRA

Rua Álvaro de Barros, 401 - Centro - CEP: 36.550-000 - COIMBRA – MG.

CNPJ: 18.132.464/0001-17 - Tele fax: (32) 3555-1152 / 3555-1214

ANEXO I-A – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

Referência: Inciso XI, do art. 2º e art. 11 da IN SGD/ME nº 94/2022.

1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Fundamentação: Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público. (Inciso I do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)

Nº do Processo Administrativo: _____/2026

Selecionar a categoria que se enquadra o ETP: Contratação de Serviços continuados sem a dedicação de mão de obra exclusiva.

2. ÁREA(S) REQUISITANTE(S)

Fundamentação: 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; (inciso II do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

Identificação da área requisitante – responsável pela pasta:

Área Requisitante: Secretária Municipal de Saúde.

Responsáveis pela pasta: Raissa Araújo Moraes.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Fundamentação: Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público. (Inciso I do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)

A presente contratação para locação de imóvel, justifica-se pela necessidade de assegurar a continuidade e a ampliação dos serviços de atenção básica à saúde, por meio da instalação de uma unidade do programa Estratégia Saúde da Família (ESF) no bairro Praças de Esportes. A medida visa disponibilizar em espaço físico compatível com a área de abrangência da equipe, visando a atender, de forma adequada a demanda da população local, promovendo maior acessibilidade aos serviços de saúde, bem como o fortalecimento das ações de promoção, prevenção e cuidado integral à saúde.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Descrição dos requisitos necessários e suficientes à escolha da solução. (inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

São requisitos da contratação:

- a) Estar localizado no bairro Praças de Esportes;
- b) Possuir área compatível com o funcionamento de unidade ESF;
- c) Dispor de:



PREFEITURA MUNICIPAL DE COIMBRA

Rua Álvaro de Barros, 401 - Centro - CEP: 36.550-000 - COIMBRA – MG.

CNPJ: 18.132.464/0001-17 - Tele fax: (32) 3555-1152 / 3555-1214

2 quartos, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro e uma 1 varanda.

- d) Atender às normas da Vigilância Sanitária;
- e) Possuir acessibilidade conforme legislação vigente;
- f) Apresentar condições adequadas de ventilação, iluminação e segurança;
- g) Permitir adaptações estruturais necessárias ao funcionamento da unidade.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Fundamentação: *Estimativa das quantidades a serem contratadas, acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, considerando a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala (inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)*

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QUANTIDADE
01	Locação de Imóvel no Bairro Praça de Esportes para uma unidade de atendimento do Programa Estratégia Saúde da Família – ESF, para aproximar o atendimento da população.	Mensal	12

DESCRIÇÃO DA CASA	QUANTIDADE DE COMODOS
QUARTO	3
SALA	1
COZINHA	1
BANHEIRO	1
VARANDA	1

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Fundamentação: *Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar. (inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).*

Foi realizada análise preliminar de imóveis disponíveis no bairro Praças de Esportes, constatando-se que o imóvel pretendido apresenta: Localização estratégica; estrutura compatível com a finalidade pública; dimensões adequadas; valor de locação compatível com o praticado no mercado local e



PREFEITURA MUNICIPAL DE COIMBRA

Rua Álvaro de Barros, 401 - Centro - CEP: 36.550-000 - COIMBRA – MG.

CNPJ: 18.132.464/0001-17 - Tele fax: (32) 3555-1152 / 3555-1214

principalmente que o imóvel que apresentou menor preço já se contrata locado em favor do Município e sendo assim continuará sendo de uso do Programa Estratégia Saúde da Família – ESF.

Dessa forma, verifica-se inviabilidade de competição, uma vez que não há outro imóvel com características equivalentes que atenda integralmente às necessidades da Administração.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Fundamentação: Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso. (inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)

Para atendimento da demanda apresentada, propõe-se a realização de inexigibilidade de licitação para locação de imóvel de propriedade do Sr. Ebraim Amancio da Silva Filho, inscrito no CPF nº 743.698.907-30, considerando a especificidade do imóvel e sua localização estratégica, apta a atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde de Coimbra.

A medida visa assegurar a adequada instalação da unidade de atendimento, garantindo melhores condições estruturais, acessibilidade à população e continuidade dos serviços públicos de saúde.

8. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação (inciso VI do § 1º do art.18 da Lei 14.133/21)

Nº Item	Descrição	Und.	Quant.	Unitário	Total
0001	Locação de Imóvel no Bairro Praça de Esportes para uma unidade de atendimento do Programa Estratégia Saúde da Família – ESF, para aproximar o atendimento da população.	Mês	12	R\$ 900,00	R\$ 10.800,00
Valor total (R\$) 10.800,00					R\$10.800,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE COIMBRA

Rua Álvaro de Barros, 401 - Centro - CEP: 36.550-000 - COIMBRA – MG.

CNPJ: 18.132.464/0001-17 - Tele fax: (32) 3555-1152 / 3555-1214

DESCRIÇÃO DA CASA	QUANTIDADE DE COMODOS
QUARTO	3
SALA	1
COZINHA	1
BANHEIRO	1
VARANDA	1

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO/OU NÃO

Fundamentação: Justificativas para o parcelamento ou não da solução. (inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)

Conforme disposições estabelecidas na alínea b, inciso V, do Art. 40º da Lei n.º 14.133/21, o planejamento da compra deverá atender, entre outros, ao princípio do parcelamento, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso, com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade sem perda da economia de escala. Considerando as especificidades do presente objeto a demanda será parcelada, haja visto a comprovação técnica e economicamente viável, com o intuito de propiciar o melhor aproveitamento do mercado, a ampliação da competitividade e principalmente a incerteza na contratação, tendo em vista a imprevisibilidade do serviço.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Fundamentação: 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 ou adequação do ambiente da organização; (inciso X do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)

Não serão necessárias providências previamente à celebração do contrato.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Fundamentação: Contratações correlatas e/ou interdependentes. (inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)



PREFEITURA MUNICIPAL DE COIMBRA

Rua Álvaro de Barros, 401 - Centro - CEP: 36.550-000 - COIMBRA – MG.

CNPJ: 18.132.464/0001-17 - Tele fax: (32) 3555-1152 / 3555-1214

Essa contratação não possui correlação com a outras compras ou Processo Licitatório.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

Fundamentação: 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. (inciso XII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)

A contratação pode ter impactos ambientais indiretos, mas cabe ao LOCADOR sanar e se responsabilizar por quaisquer problemas relacionados a este tópico.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina. (inciso XIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)

Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação.

a) Definição do objeto:

Contratação de locação de imóvel, localizado no bairro Praças de esportes para constituição do processo de inexigibilidade de licitação, para instalação de casa para de unidade de atendimento do Programa Estratégia Saúde da Família (ESF) do município, a fim de aproximar o atendimento da população.

b) Justificativa de escolha da solução:

- Vantajosidade operacional: A vantajosidade operacional da locação do imóvel no bairro Praças de Esportes para instalação da unidade do Programa Estratégia Saúde da Família (ESF) está caracterizada pela possibilidade da continuação das atividades, sem necessidade de aguardar construção de prédio próprio, reduzindo tempo de implantação e permitindo atendimento imediato à população. A localização estratégica favorece o acesso dos usuários, diminui deslocamentos e amplia a cobertura da Atenção Primária, resultando em maior eficiência na prestação do serviço público de saúde. Além disso, a utilização de imóvel já edificado reduz custos iniciais elevados com obras e proporciona flexibilidade administrativa, mostrando-se solução mais ágil e adequada ao interesse público
- Vantajosidade técnica: A locação do imóvel localizado no bairro Praças de Esportes demonstra vantajosidade técnica por atender às necessidades estruturais e de localização para instalação da unidade da Estratégia Saúde da Família (ESF), garantindo acessibilidade, proximidade com a população atendida, adequação do espaço físico às atividades de saúde e melhor organização dos serviços, contribuindo para maior eficiência e qualidade no atendimento à comunidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE COIMBRA

Rua Álvaro de Barros, 401 - Centro - CEP: 36.550-000 - COIMBRA – MG.

CNPJ: 18.132.464/0001-17 - Tele fax: (32) 3555-1152 / 3555-1214

Coimbra/MG, 23 de fevereiro de 2026.

RAISSA ARAUJO MORAES
DIRETORA MUNICIPAL DE SAÚDE