



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar – ETP tem por finalidade analisar e demonstrar a viabilidade da contratação de locação de imóvel localizado à Rua Diamantina, nº 659, Centro, Olhos D'Água/MG, destinado à instalação e funcionamento do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde, para o recebimento, armazenamento, organização e distribuição de insumos, materiais hospitalares, medicamentos e demais itens necessários à manutenção e continuidade das atividades desenvolvidas pelas unidades de saúde do Município de Olhos D'Água/MG.

A contratação mostra-se necessária em razão da demanda da Secretaria Municipal de Saúde por espaço físico adequado para o armazenamento dos materiais e insumos utilizados na prestação dos serviços públicos de saúde, garantindo condições apropriadas de organização, conservação, controle e disponibilidade dos produtos destinados ao atendimento da população.

Nesse contexto, o presente estudo busca identificar a solução mais adequada para o atendimento da necessidade administrativa, considerando as características do imóvel, sua localização, estrutura física, condições de utilização e compatibilidade com as finalidades pretendidas pela Administração, bem como avaliar a viabilidade técnica e econômica da contratação, em observância aos princípios da eficiência, do planejamento, da economicidade e do interesse público, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação decorre da necessidade da Secretaria Municipal de Saúde de Olhos D'Água/MG de dispor de espaço físico adequado para instalação e funcionamento de seu Almoxarifado, destinado ao recebimento, armazenamento, organização, controle e distribuição de insumos, materiais hospitalares, medicamentos e demais produtos necessários à manutenção das atividades das unidades de saúde do Município.

A disponibilização de um imóvel específico para essa finalidade é essencial para assegurar condições adequadas de armazenamento e conservação dos materiais,



bem como possibilitar maior organização e controle dos estoques, contribuindo para a continuidade e eficiência dos serviços públicos de saúde prestados à população.

Nesse sentido, faz-se necessária a locação de imóvel situado à Rua Diamantina, nº 659, Centro, Olhos D'Água/MG, que apresenta localização e características compatíveis com as necessidades da Administração, permitindo o adequado funcionamento do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde e facilitando a logística de recebimento e distribuição dos materiais e insumos destinados às unidades de saúde municipais.

A contratação visa, portanto, garantir a disponibilidade de estrutura física adequada para o armazenamento dos materiais utilizados na execução das ações e serviços de saúde, evitando a interrupção ou comprometimento do abastecimento das unidades, assegurando maior eficiência na gestão dos recursos públicos e contribuindo para a manutenção da regularidade e qualidade dos serviços de saúde oferecidos à população.

2 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para atendimento da necessidade apresentada, a contratação deverá observar os requisitos necessários à adequada locação do imóvel destinado à instalação e funcionamento do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde de Olhos D'Água/MG, garantindo condições apropriadas para o recebimento, armazenamento, organização, controle e distribuição de insumos, materiais hospitalares, medicamentos e demais produtos utilizados pelas unidades de saúde do Município.

O imóvel a ser locado deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- a) estar localizado na Rua Diamantina, nº 659, Centro, Olhos D'Água/MG, ou em local que atenda às necessidades e características definidas pela Administração;
- b) possuir espaço físico suficiente e adequado para o armazenamento e organização dos materiais e insumos de saúde, considerando o volume de produtos a serem recebidos e mantidos em estoque;
- c) apresentar condições adequadas de conservação, segurança, higiene, salubridade e habitabilidade, compatíveis com a finalidade a que se destina;



- d) possuir instalações elétricas, hidráulicas e estruturais em condições adequadas de funcionamento e segurança;
- e) dispor de ambientes que permitam a adequada organização e segregação dos materiais armazenados, possibilitando o controle eficiente dos estoques e a movimentação dos produtos;
- f) apresentar condições de acesso que facilitem o recebimento, a carga e descarga e a distribuição dos materiais e insumos destinados às unidades de saúde municipais;
- g) possuir acesso adequado para servidores e para veículos utilizados no transporte e abastecimento do Almoxarifado;
- h) estar livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou impedimentos que inviabilizem sua locação e utilização pela Administração Pública;
- i) apresentar documentação do imóvel e de seu proprietário ou legítimo possuidor, conforme exigências legais aplicáveis;
- j) permitir a realização de vistoria prévia pela Administração, a fim de verificar a adequação do imóvel às necessidades do serviço público;
- k) o imóvel deverá ser entregue em condições adequadas de uso, ficando eventuais reparos ou adequações estruturais necessários à sua utilização sujeitos à definição das responsabilidades entre as partes, conforme estabelecido no contrato;
- l) o locador deverá responsabilizar-se pelos encargos que lhe forem atribuídos pela legislação e pelo instrumento contratual, especialmente aqueles relacionados à propriedade do imóvel, enquanto a Administração ficará responsável pelos encargos decorrentes de sua utilização, na forma pactuada;
- m) a locação deverá observar as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, da legislação aplicável às locações de imóveis e demais normas pertinentes à contratação pela Administração Pública.

A contratação deverá ainda assegurar que o imóvel permaneça disponível durante todo o período de vigência contratual, garantindo a continuidade das atividades do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde e evitando prejuízos ao abastecimento das unidades de saúde do Município.



3 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Considerando que o objeto da contratação consiste na locação de imóvel destinado à instalação e ao funcionamento do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde, estima-se a necessidade de contratação de 01 (um) imóvel, localizado à Rua Diamantina, nº 659, Centro, Olhos D'Água/MG, com características, estrutura e dimensões compatíveis com a finalidade pretendida pela Administração.

A contratação será realizada pelo período inicialmente previsto de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogada sucessivamente, desde que demonstrada a vantajosidade da manutenção da contratação, a permanência da necessidade administrativa e observados os requisitos e limites estabelecidos na legislação aplicável.

A estimativa apresentada considera a necessidade de disponibilização contínua de espaço físico adequado para o armazenamento, organização e controle dos insumos e materiais hospitalares destinados ao abastecimento das unidades de saúde do Município, garantindo a continuidade das atividades desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Saúde.

Item	Especificação	Unid.	Qtde
1	Locação de imóvel localizado à Rua Diamantina, nº 659, Centro, Olhos D'Água/MG, para a instalação do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde que receberá insumos e materiais hospitalares para manutenção das atividades das unidades de saúde do município de Olhos D'Água - MG	Meses	12

A sua necessidade se faz pelo período de 12 (doze) meses, tendo caracterizado a sua necessidade habitual e contínua, podendo ser prorrogado por igual período, em períodos sucessivos conforme o Art. 105 da Lei 14.133/21.

4 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para atender à necessidade da Secretaria Municipal de Saúde de dispor de espaço físico adequado para a instalação e funcionamento do Almoxarifado, foram consideradas diferentes alternativas disponíveis, buscando identificar a solução mais adequada sob os aspectos técnico, operacional e econômico, em



observância aos princípios do planejamento, da eficiência e da vantajosidade para a Administração Pública.

Solução 1 – Reforma ou Adaptação de Imóvel Próprio do Município

A reforma ou adaptação de imóvel público pertencente ao Município constitui, em tese, alternativa capaz de atender à necessidade permanente da Administração, uma vez que evitaria o pagamento de aluguel e possibilitaria a utilização de patrimônio público próprio. Entretanto, verificou-se que, atualmente, o Município não dispõe de imóvel público disponível e em condições adequadas para imediata instalação do Almoarifado da Secretaria Municipal de Saúde, sendo necessária eventual realização de obras de reforma, adequação ou adaptação de espaço físico. A execução de eventual reforma demandaria a realização de procedimentos administrativos próprios, incluindo elaboração de projetos e orçamentos, contratação de empresa especializada e execução dos serviços, o que implicaria prazo e custos adicionais até que o imóvel estivesse efetivamente disponível para utilização. Além disso, dependendo das condições do imóvel eventualmente identificado, poderiam ser necessárias adequações estruturais, elétricas, hidráulicas, de segurança, acessibilidade e funcionalidade, elevando os custos e prolongando o prazo necessário para disponibilização do espaço. Dessa forma, embora a reforma ou adaptação de imóvel próprio possa constituir alternativa a ser considerada pela Administração em planejamento de médio ou longo prazo, não se mostra viável, no momento, para atender à necessidade imediata de disponibilização de espaço adequado para o funcionamento do Almoarifado da Secretaria Municipal de Saúde.

Solução 2 – Locação de Imóvel mediante Inexigibilidade de Licitação

A locação de imóvel pela Administração Pública poderá ser realizada mediante inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, quando as características de instalações e de localização tornarem necessária a escolha de determinado imóvel e restar demonstrada a inviabilidade de competição.

No presente caso, a solução consiste na locação do imóvel situado à Rua Diamantina, nº 659, Centro, Olhos D'Água/MG, considerando suas características



e localização, bem como sua adequação às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde para instalação e funcionamento do Almoxarifado.

A adoção dessa solução deverá ser precedida da devida instrução processual, com a demonstração da necessidade de escolha do imóvel, da compatibilidade de suas características com a finalidade pretendida, da inexistência de imóvel público disponível e adequado e da avaliação do valor de locação, de modo a comprovar a compatibilidade com os preços praticados no mercado e a vantajosidade da contratação para a Administração.

A solução apresenta como principais vantagens:

1. atendimento célere da necessidade administrativa;
2. disponibilização imediata de espaço físico adequado para instalação do Almoxarifado;
3. redução dos custos e do prazo relacionados à realização de obras de construção, reforma ou adaptação;
4. possibilidade de utilização de imóvel com localização e características compatíveis com as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde;
5. garantia da continuidade das atividades de recebimento, armazenamento, organização e distribuição de insumos e materiais hospitalares destinados às unidades de saúde do Município.

Solução 3 – Cessão de Uso ou Disponibilização de Imóvel por Outro Órgão Público

Outra alternativa considerada consiste na utilização de imóvel público pertencente ao próprio Município ou a outro ente ou órgão público, mediante cessão de uso ou instrumento jurídico adequado.

Entretanto, verificou-se que, no momento, não há imóvel público disponível e adequado para cessão, com localização, estrutura, dimensões e condições necessárias à instalação e funcionamento do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde.

Além disso, eventual cessão dependeria da existência de imóvel disponível e da formalização dos instrumentos jurídicos e administrativos necessários, não havendo, atualmente, previsão concreta que permita o atendimento imediato da necessidade identificada.



Dessa forma, a alternativa não se apresenta viável para solucionar a demanda atual, sem prejuízo de sua avaliação futura, caso venha a surgir imóvel público disponível e adequado.

Solução 4 – Construção de Imóvel Próprio

A construção de imóvel público específico para instalação do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde poderia proporcionar uma solução permanente e adequada às necessidades da Administração, permitindo o planejamento do espaço de acordo com as características específicas dos materiais e insumos armazenados.

Contudo, trata-se de alternativa de médio ou longo prazo, que exige disponibilidade de área pública, previsão orçamentária, elaboração de projetos de engenharia e arquitetura, obtenção das aprovações necessárias, realização de procedimento licitatório e execução da obra.

Considerando o tempo necessário para conclusão de todas essas etapas, a construção de imóvel próprio não se mostra adequada para atender à necessidade imediata da Secretaria Municipal de Saúde, podendo ser considerada futuramente pela Administração, caso seja identificada a conveniência e oportunidade de investimento em estrutura própria.

5 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na locação de 01 (um) imóvel situado à Rua Diamantina, nº 659, Centro, Olhos D'Água/MG, destinado à instalação e ao funcionamento do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde, pelo período inicialmente previsto de 12 (doze) meses, podendo o contrato ser prorrogado sucessivamente, desde que demonstrada a vantajosidade para a Administração e atendidos os requisitos legais aplicáveis.

O imóvel será utilizado para o recebimento, armazenamento, organização, controle e distribuição de insumos, materiais hospitalares, medicamentos e demais produtos necessários à manutenção das atividades desenvolvidas pelas unidades de saúde do Município de Olhos D'Água/MG.

A solução compreende a disponibilização de espaço físico adequado às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde, com condições satisfatórias de



conservação, segurança, higiene, salubridade, acessibilidade e funcionalidade, possibilitando o adequado armazenamento dos materiais e insumos e garantindo maior eficiência na gestão dos estoques e na logística de abastecimento das unidades de saúde.

A contratação deverá contemplar a formalização do instrumento contratual, a realização de vistoria prévia do imóvel, a verificação de sua adequação às necessidades da Administração e a avaliação do valor de locação, de modo a assegurar a compatibilidade do preço com os valores praticados no mercado.

A solução escolhida mostra-se adequada e suficiente para o atendimento da necessidade identificada, considerando a inexistência de imóvel público disponível e adequado para essa finalidade e a necessidade de garantir, de forma contínua, estrutura física apropriada para o funcionamento do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde, contribuindo para a regularidade do abastecimento das unidades de saúde e para a continuidade dos serviços públicos prestados à população.

Caso a contratação seja realizada por inexigibilidade de licitação, deverão ser observados os requisitos previstos no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto à demonstração de que as características de instalações e de localização tornam necessária a escolha do imóvel, bem como à comprovação da compatibilidade do valor da locação com os preços de mercado e da vantajosidade da contratação para a Administração.

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Considerando as características e condições específicas do imóvel objeto da presente contratação, foram avaliados os seguintes aspectos: localização na Zona 02 (Z2), área aproximada de 100,00 m², natureza comercial do imóvel, padrão e qualidade dos materiais de acabamento, estado de conservação e necessidade de realização de adequações, conforme evidenciado no Relatório Fotográfico constante dos autos.

Para fins de estimativa do preço da contratação, foi realizado levantamento dos valores praticados no mercado imobiliário do Município de Olhos d'Água – MG, considerando imóveis classificados de acordo com sua localização, finalidade e



características, conforme demonstrado na Tabela 1 – Levantamento de Mercado dos Aluguéis no Município de Olhos d'Água – MG.

A pesquisa identificou, para imóveis comerciais localizados na Zona 02 (Z2), uma faixa de valores de aluguel entre R\$ 11,13/m² e R\$ 14,16/m², sendo o valor médio de R\$ 12,64/m².

Entretanto, considerando as características específicas do imóvel avaliado, especialmente o baixo padrão de acabamento, o estado de conservação considerado baixo e a necessidade de adequações, entendeu-se como mais adequado e prudente adotar, para fins de estimativa, o valor correspondente à faixa inferior de mercado, qual seja, R\$ 11,13/m².

Dessa forma, considerando a área total estimada de 100,00 m², o cálculo do valor mensal de locação é o seguinte:

$$100,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 11,13/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.113,00$$

Assim, com base nos critérios e parâmetros utilizados no levantamento de mercado, estima-se que o valor máximo mensal para a locação do imóvel seja de R\$ 1.113,00 (um mil cento e treze reais).

Ressalta-se que o valor acima constitui estimativa de preço para fins de planejamento da contratação, devendo a Administração observar, por ocasião da formalização da contratação, os demais elementos constantes dos autos, incluindo a avaliação das condições do imóvel, sua adequação às necessidades da Administração e a comprovação da compatibilidade do preço com o mercado.

TABELA 1: LEVANTAMENTO DE MERCADO DOS ALUGUÉIS NO MUNICÍPIO DE OLHOS D'ÁGUA-MG				
Zona	Tipo	Faixa inferior (por m²)	Faixa Média (por m²)	Faixa Superior (por m²)
Z1	Residencial	R\$ 7,76	R\$ 8,82	R\$ 9,88
Z1	Comercial	R\$ 8,93	R\$ 10,15	R\$ 11,37
Z2	Comercial	R\$ 11,13	R\$ 12,64	R\$ 14,16
Z3	Industrial	R\$ 1,68	R\$ 1,90	R\$ 2,13

Área do imóvel avaliado (m²):	Faixas de Preço	Valor do m²	Valor do Aluguel
100,00	Superior:	R\$ 14,16	R\$ 1.416,00
	Média:	R\$ 12,64	R\$ 1.264,00
	Inferior:	R\$ 11,13	R\$ 1.130,00



7 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Como se trata de locação de imóvel, normalmente não há parcelamento do objeto (ou seja, o imóvel não é fracionado), mas sim parcelamento da despesa ao longo do contrato, por meio do pagamento mensal dos aluguéis.

No presente caso, embora o objeto da contratação não seja passível de parcelamento físico (uma vez que se trata da locação de um único imóvel, indivisível por sua natureza), a despesa será realizada de forma parcelada, mediante pagamentos mensais de aluguel durante o período de vigência contratual, estimado em 12 (doze) meses.

Diante do exposto, o parcelamento da despesa por meio de pagamentos mensais é a forma mais adequada e vantajosa para a Administração Pública, sendo compatível com a natureza do objeto (locação de imóvel) e com as boas práticas de gestão pública, não prejudicando a eficiência, a economicidade ou a regularidade do contrato.

8 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

No que se refere às contratações correlatas e/ou interdependentes, não foram identificadas, neste momento, contratações que dependam diretamente da presente contratação ou que sejam indispensáveis à sua execução.

A contratação pretendida consiste na locação de imóvel comercial, destinado ao atendimento das necessidades da Administração Municipal, sendo que a utilização do espaço poderá demandar, conforme as condições do imóvel e as necessidades específicas do órgão, a contratação de serviços ou aquisição de materiais acessórios, tais como serviços de manutenção, limpeza, fornecimento de energia elétrica, abastecimento de água, serviços de internet e telefonia, entre outros.

Tais eventuais contratações, contudo, possuem natureza autônoma e não configuram condição indispensável para a formalização da locação, podendo ser realizadas, quando necessárias, mediante procedimentos próprios e de acordo com a demanda da Administração.



Dessa forma, não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes que condicionem ou impeçam a presente contratação, não havendo, portanto, necessidade de vinculação ou realização simultânea de outro procedimento para viabilizar a locação do imóvel objeto deste Estudo Técnico Preliminar.

9 – ALINHAMENTO COM PAC

A presente contratação encontra-se alinhada ao planejamento das contratações do Município de Olhos d'Água – MG, considerando a necessidade de disponibilização de imóvel adequado para o atendimento das demandas da Administração Pública Municipal.

A locação do imóvel mostra-se compatível com os objetivos e necessidades institucionais do Município, contribuindo para a adequada execução das atividades administrativas e para a continuidade dos serviços públicos a serem desenvolvidos no espaço locado.

A demanda deverá estar prevista no Plano de Contratações Anual – PCA, quando elaborado e vigente, ou, caso não tenha sido contemplada no planejamento inicial, deverá ser devidamente justificada sua inclusão ou excepcionalidade, conforme as normas internas aplicáveis ao Município.

Dessa forma, verifica-se o alinhamento da contratação com o planejamento administrativo municipal, tendo em vista que a locação pretendida atende a uma necessidade pública previamente identificada e necessária ao adequado funcionamento das atividades da Administração.

10 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a presente contratação, pretende-se garantir a disponibilização de imóvel adequado para atender às necessidades da Administração Pública Municipal, proporcionando espaço físico compatível com as atividades a serem desenvolvidas no local e assegurando condições adequadas para o funcionamento dos serviços públicos.

A contratação tem como principais resultados pretendidos:

a) Disponibilizar espaço físico adequado às necessidades da Administração Municipal, observadas as características, localização e dimensões necessárias ao desenvolvimento das atividades previstas;



- b) Assegurar a continuidade e a regularidade dos serviços públicos, evitando a interrupção ou comprometimento das atividades administrativas decorrentes da ausência de espaço físico apropriado;
- c) Proporcionar melhores condições de atendimento ao público e de trabalho aos servidores, garantindo ambiente compatível com as atividades que serão desempenhadas no imóvel;
- d) Atender ao interesse público com eficiência e economicidade, mediante a escolha de imóvel que apresente condições adequadas de localização, estrutura, conservação e funcionalidade, considerando os valores praticados no mercado imobiliário local;
- e) Otimizar a utilização dos recursos públicos, mediante a contratação de imóvel cujo valor de locação seja compatível com os preços de mercado e proporcional às suas características e condições;
- f) Evitar custos elevados e desnecessários decorrentes da aquisição, construção ou reforma integral de imóvel próprio, quando a locação se apresentar como a alternativa mais adequada para o atendimento da necessidade administrativa identificada;
- g) Garantir maior eficiência na prestação dos serviços públicos, mediante a disponibilização de instalações adequadas ao desenvolvimento das atividades previstas pela Administração.

Assim, espera-se que a contratação proporcione à Administração Municipal uma solução adequada, eficiente e economicamente viável para suprir a necessidade de espaço físico identificada, assegurando a continuidade dos serviços e o atendimento ao interesse público, observados os princípios da eficiência, planejamento e economicidade.

11 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Previamente à celebração do contrato de locação, a Administração Municipal deverá adotar as providências necessárias para assegurar a regularidade da contratação e a adequada utilização do imóvel, observando-se a legislação aplicável e as condições estabelecidas no processo administrativo.

Entre as providências a serem adotadas, destacam-se:



- a) Verificação da documentação do imóvel e do proprietário, incluindo documentos de identificação, comprovação de propriedade ou posse legítima do imóvel e demais documentos necessários à formalização da contratação;
- b) Verificação da regularidade jurídica e fiscal do contratado, conforme exigências legais aplicáveis à contratação;
- c) Realização de vistoria prévia no imóvel, com a elaboração de relatório de vistoria e registro fotográfico, a fim de documentar suas condições estruturais, instalações, acabamento, conservação e demais características relevantes antes do início da ocupação;
- d) Confirmação da adequação do imóvel às necessidades da Administração, verificando-se as condições de localização, área, estrutura física, acessibilidade, segurança e demais requisitos previamente estabelecidos;
- e) Verificação da compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado, mediante avaliação e pesquisa de preços realizadas no âmbito do processo administrativo;
- f) Verificação da disponibilidade orçamentária para suportar as despesas decorrentes da contratação, com a indicação da respectiva dotação orçamentária;
- g) Elaboração e formalização do instrumento contratual, contendo as condições de locação, prazo de vigência, valor, forma de pagamento, responsabilidades das partes, condições de manutenção e conservação do imóvel, bem como as demais cláusulas necessárias;
- h) Designação de servidor(es) responsável(is) pelo acompanhamento e fiscalização da execução contratual, nos termos da legislação aplicável;
- i) Realização das demais providências administrativas e jurídicas necessárias à formalização da contratação, incluindo as análises e autorizações pertinentes, conforme o procedimento adotado pela Administração.

Após a adoção das providências acima e a conclusão da instrução processual, estando presentes os requisitos legais e administrativos necessários, o contrato poderá ser formalizado, ficando o imóvel disponível para utilização pela Administração Municipal, conforme a finalidade estabelecida no processo de contratação.



12 – IMPACTOS AMBIENTAIS

Considerando a natureza da contratação, que consiste na locação de imóvel comercial para atendimento das necessidades da Administração Municipal, não se vislumbram impactos ambientais significativos diretamente decorrentes da contratação.

A utilização do imóvel poderá ocasionar impactos ambientais de baixa magnitude, especialmente relacionados ao consumo de água e energia elétrica, à geração de resíduos sólidos e ao uso de materiais de limpeza e demais insumos necessários ao desenvolvimento das atividades no local.

Como medidas de prevenção, controle e mitigação, deverão ser adotadas, sempre que aplicáveis, práticas voltadas ao uso racional dos recursos naturais, incluindo a redução do desperdício de água e energia elétrica, a manutenção adequada das instalações hidráulicas e elétricas, a correta segregação e destinação dos resíduos gerados e o descarte ambientalmente adequado de materiais e produtos utilizados nas atividades.

Deverá, ainda, ser priorizado o uso consciente de materiais e insumos, bem como a observância das normas ambientais e de sustentabilidade aplicáveis, buscando minimizar a geração de resíduos e o consumo desnecessário de recursos naturais. Diante disso, conclui-se que os impactos ambientais decorrentes da presente contratação são reduzidos e passíveis de controle mediante a adoção de boas práticas de gestão e utilização sustentável do imóvel, não sendo identificada, em razão da natureza da contratação, a necessidade de medidas específicas de compensação ambiental ou de licenciamento ambiental decorrentes exclusivamente da locação.

13- MAPA DE RISCOS

Nº	Etapas	Risco identificado	Causa	Consequência	Probabilidade	Impacto	Nível de risco	Medida preventiva	Medida de contingência	Responsável
01	Planejamento	Imóvel inadequado às necessidades da Administração	Falha na avaliação das características do imóvel	Necessidade de adaptação ou impossibilidade de utilização	Baixa	Alto	Médio	Realizar vistoria prévia e verificar localização, área, estrutura e condições do imóvel	Avaliar a possibilidade de adequação ou buscar outro imóvel que atenda às necessidades	Setor Requisitante
02	Planejamento	Estimativa de preço incompatível com o mercado	Pesquisa de preços insuficiente ou inadequada	Contratação por valor superior ao	Baixa	Alto	Médio	Realizar pesquisa de mercado	Revisar a estimativa e realizar nova	Setor de Compras/Licitações



				praticado no mercado				avaliação do valor locatício	pesquisa de preços	
03	Contratação	Impossibilidade de formalização do contrato	Ausência de documentação ou irregularidade do proprietário	Atraso ou inviabilidade da contratação	Baixa	Alto	Médio	Conferir previamente toda a documentação do imóvel e do contratado	Solicitar regularização documental ou avaliar outro imóvel	Setor de Licitações/Contratos
04	Contratação	Impugnação ou questionamento da contratação	Falhas na instrução processual ou ausência de justificativas	Atraso na contratação ou necessidade de correção do processo	Baixa	Médio	Baixo	Instruir o processo com os documentos e justificativas exigidos pela legislação	Promover as correções necessárias e complementar a instrução processual	Setor de Licitações/Assessoria Jurídica
05	Execução	Atraso na disponibilização do imóvel	Pendências na entrega ou desocupação do imóvel	Atraso no início da utilização	Baixa	Médio	Baixo	Estabelecer prazo e condições de entrega no contrato	Notificar o contratado e adotar as medidas previstas contratualmente	Fiscal do Contrato
06	Execução	Imóvel apresentar problemas estruturais ou de manutenção	Desgaste natural ou vícios não identificados previamente	Prejuízo à utilização do imóvel e interrupção das atividades	Média	Alto	Alto	Realizar vistoria detalhada antes da ocupação e registrar as condições do imóvel	Notificar o proprietário para providenciar os reparos de sua responsabilidade e ou adotar as medidas contratuais cabíveis	Fiscal do Contrato
07	Execução	Descontinuidade da prestação/indisponibilidade do imóvel	Rescisão, descumprimento contratual ou impossibilidade de permanência	Interrupção das atividades desenvolvidas no local	Baixa	Alto	Médio	Acompanhar a execução contratual e manter comunicação com o locador	Planejar solução alternativa e iniciar novo procedimento de contratação, se necessário	Gestor do Contrato
08	Execução	Aumento inesperado dos custos de manutenção	Necessidade de reparos não previstos	Aumento das despesas públicas	Média	Médio	Médio	Definir claramente no contrato as responsabilidades do locador e do Município	Avaliar a responsabilidade e pelo reparo e adotar as providências cabíveis	Gestor/Fiscal do Contrato
09	Execução	Pagamento indevido ou em desacordo com o contrato	Falha na fiscalização ou no processamento da despesa	Prejuízo financeiro à Administração	Baixa	Alto	Médio	Conferir documentos, condições contratuais e atesto antes do pagamento	Suspender o pagamento irregular e providenciar a correção	Fiscal/Gestor e Setor Financeiro
10	Execução	Necessidade de desocupação antecipada do imóvel	Alteração da necessidade administrativa ou problemas no imóvel	Necessidade de buscar novo local e eventual interrupção das atividades	Baixa	Alto	Médio	Avaliar previamente a adequação e a necessidade do imóvel	Planejar transição e realizar nova contratação, quando necessário	Administração Municipal

O presente Mapa de Riscos tem por finalidade identificar, avaliar e estabelecer medidas preventivas e de contingência relacionadas à contratação de imóvel para locação, visando reduzir a probabilidade de ocorrência de eventos que possam comprometer o planejamento, a formalização ou a execução contratual.

A avaliação dos riscos considera a probabilidade de ocorrência e o impacto sobre a contratação, classificando-se o nível de risco como baixo, médio ou alto.



13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação da locação de imóvel para o funcionamento do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde do município de Olhos d'Água/MG é considerada viável e necessária, diante dos seguintes aspectos:

A locação do imóvel para a instalação do Almoxarifado da Secretaria de Saúde que receberá os insumos e materiais hospitalares destinados a manutenção das atividades das unidades de saúde do município se apresenta como medida indispensável para garantir o funcionamento eficiente e contínuo dos serviços públicos prestados à população.

A disponibilização de uma edificação exclusiva para o recebimento dos insumos e materiais hospitalares se justifica em:

Segurança e Condições Adequadas de Armazenamento: Os produtos a serem recebidos, necessitam de armazenamento adequado para conservação, organização e distribuição.

Acessibilidade e Localização Estratégica: O imóvel locado deverá estar estrategicamente posicionado, próximo à Secretaria Municipal de Saúde e às principais unidades de saúde do município, em rua principal com espaço amplo para carga e descarga de materiais, para que as operações logísticas sejam facilitadas.

Atendimento às Exigências Legais e Normativas: A locação de imóvel para instalação da infraestrutura necessária atende à necessidade de cumprir as normas regulamentadoras relacionadas à segurança, saúde e armazenamento adequado dos produtos. O imóvel deverá ser adequado às exigências legais para a realização das atividades de armazenagem produtos e materiais hospitalares, o que não é possível sem a adequação de um espaço específico.

Diante do exposto, a locação de imóvel para a instalação do Almoxarifado da Secretaria de Saúde se configura como uma medida indispensável para garantir a eficiência dos serviços públicos prestados pelo município de Olhos D'Água/MG, atendendo aos requisitos legais, operacionais e logísticos, com o objetivo de proporcionar à população um atendimento contínuo e de qualidade e de fácil localização.



A locação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, considerando a inviabilidade de competição devido às especificidades exigidas para o imóvel.

A Administração dispõe de dotação orçamentária específica, garantindo a execução contratual sem impacto negativo para as finanças públicas.

Foram analisadas outras alternativas, como:

- Utilização de imóvel próprio (não viável, pela inexistência de espaço adequado);
- Realização de obras – (não recomendável no momento, devido ao tempo necessário para execução e à urgência do atendimento).

Diante disso, a locação imediata via inexigibilidade se apresenta como a alternativa mais célere, eficiente e adequada à realidade atual.

A contratação é plenamente viável, necessária e vantajosa para o interesse público, respeitando os princípios da legalidade, eficiência e economicidade.

Olhos D'Água- MG, 28 de julho 2026

CELSO DA CRUZ Assinado de forma digital
por CELSO DA CRUZ
SILVA:58115978 SILVA:58115978604
604 Dados: 2026.08.07
11:51:18 -03'00'

Celso da Cruz Silva
Secretário Municipal de Saúde