



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

De acordo com a legislação de compras públicas, as contratações de serviços, obras e aquisições de materiais devem ser precedidas de Estudos Técnicos Preliminares (ETP), que é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza determinada necessidade, descreve as análises realizadas em termos de requisitos, alternativas, escolhas, resultados pretendidos e demais características, dando base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico, caso se conclua pela viabilidade da contratação.

O Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo demonstrar a viabilidade técnica e econômica na **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À INSTALAÇÃO E USO COM FINS RESIDENCIAIS DO MÉDICO DO "PROGRAMA MAIS MÉDICOS"**, bem como levantar os elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência e Plano de Sustentabilidade de forma a melhor atender às necessidades da Administração, do Município de Santa Rita do Sapucaí - MG, bem como fornecer informações necessárias para subsidiar o respectivo processo.

Neste contexto, o presente documento apresenta não apenas os estudos preliminares realizados que serve, essencialmente, para conhecer de forma mais aprofundada a demanda e identificar a viabilidade técnica e econômica da contratação pretendida, mas também traz o estudo de gerenciamento de riscos, materializado no mapa de riscos.

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Descrição do Objeto: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À INSTALAÇÃO E USO COM FINS RESIDENCIAIS DO MÉDICO DO "PROGRAMA MAIS MÉDICOS"**.

2. DESIGNAÇÃO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

O presente Estudo Técnico Preliminar foi elaborado por:

- ✓ Patrícia Scodeler de Azevedo, Chefe de Compras de Saúde Pública.

3. DIRETRIZES QUE NORTEARÃO ESTE ETP

A elaboração do Estudo Técnico Preliminar nos termos da Lei Federal nº 14.133/21, é a regra geral, constituindo a primeira etapa do planejamento de licitação.



PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br

Ainda, contratações sem realização do Estudo Técnico Preliminares, pode levar à contratação que não produz resultados capazes de atender à necessidade da administração, com consequente desperdício de recursos públicos; ou à impossibilidade de contratar, com consequente não atendimento da necessidade que originou a contratação; ou levar às especificações indevidamente restritivas, com consequente diminuição da competição e aumento indevido do custo da contratação.

4. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (Obrigatório conforme § 2º do Art. 7º)

A locação de um imóvel para instalação e uso residencial para moradia do médico do Programa "Mais Médicos", fundamenta-se na Lei Federal nº 12.871/2013, de 22 de outubro de 2013, que "institui o Programa Mais Médicos, e na Lei Municipal nº 4.764/2014, de 07 de maio de 2014, que "dispõe sobre a autorização para repassar recursos financeiros a título de Auxílio Alimentação e proceder a locação de imóveis, destinados aos médicos que atuam no Município de Santa Rita do Sapucaí, vinculados ao Programa "Mais Médicos" e dá outras providências", autoriza a proceder à locação de um imóvel, em até 60 (sessenta) dias da data desta Lei, destinado à moradia dos médicos que atuam no Município de Santa Rita do Sapucaí, vinculados ao Programa "Mais Médicos", nos termos da Lei Federal nº 12.871/2013 e da Portaria Interministerial nº 1.369 - MS/MEC, conforme critérios estabelecidos na presente Lei.

Este estudo técnico preliminar justifica, assim, a realização da inexigibilidade de licitação com base nos preceitos legais e no compromisso com o interesse público.

5. SECRETARIAS REQUISITANTES (Marcar as Secretarias)

☐	Secretaria Municipal de Governo
☐	Secretaria Municipal de Educação
☐	Secretaria Municipal de Administração, Recursos Humanos e Finanças
☐	Procuradoria Geral do Município
☒	Secretaria Municipal de Saúde
☐	Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos
☐	Controladoria Interna
☐	Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Meio Ambiente
☐	Secretaria Municipal de Ciências, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico
☐	Secretaria Municipal de Cultura, Esporte, Lazer e Turismo
☐	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
☐	Secretaria Mun. Segurança Pública, Transporte, Trânsito, Rodoviário e Mobilidade Urbana

Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí - MG

Rua Cel. Joaquim Neto, 333 - Centro - CEP:3754000
Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil
Telefone: +55 (35) 3473-3200

2



6. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

(De acordo com o art. 7º, §2º, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.)

6.1. DOS REQUISITOS

Apresentação de toda a documentação legal do imóvel e do(s) proprietário(s), incluindo registro, certidões negativas de ônus, comprovante de regularidade fiscal e demais documentos necessários para a formalização do contrato.

Laudo de vistoria do imóvel assinado por servidor com qualificação técnica adequada.

6.2. DOS REQUISITOS DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

Neste objeto, a equipe de planejamento não detectou impactos ambientais que necessitem de medidas de tratamento ou mitigadoras, buscando sanar os riscos ambientais existentes.

6.3. COMPROVAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS QUE ATENDAM AO OBJETO

Apresentação de certidão comprovando a (in)existência de imóveis públicos vagos e disponíveis no acervo patrimonial do Município de Santa Rita do Sapucaí, justificando a inexistência de imóvel público disponível, ou, caso existente, o motivo deste não atender às necessidades de moradia do médico do Programa "Mais Médicos".

7. NATUREZA DA CONTRATAÇÃO

A locação de imóvel destinado à instalação e uso com fins residenciais para moradia do médico do Programa "Mais Médicos" possui natureza continuada.

Em relação à duração do contrato, por se tratar de serviço de locação de imóvel, a **duração inicial do contrato poderá ser de no máximo 12 (doze) meses**, podendo haver prorrogações, quando for o caso.

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO

(De acordo com o art. 7º, §2º, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.)



Para a locação de um imóvel destinado à instalação e uso residencial para moradia do médico do Programa “Mais Médicos”, algumas alternativas podem ser exploradas no mercado imobiliário. Abaixo estão algumas opções que poderiam ser consideradas:

Locação de imóvel: realizar uma pesquisa no mercado imobiliário local para identificar imóveis disponíveis para locação que atendam ao interesse e à necessidade do médico do Programa “Mais Médicos”.

Construção ou aquisição de imóvel: avaliar a possibilidade de construir ou adquirir um imóvel de propriedade municipal para atender ao interesse e à necessidade do médico do Programa “Mais Médicos”.

É essencial realizar uma análise criteriosa de cada alternativa, considerando aspectos como viabilidade financeira, prazos, adequação às normativas legais e potencial de atendimento às necessidades específicas. A escolha da melhor alternativa dependerá das condições locais, recursos disponíveis e dos objetivos específicos da Administração Municipal.

8.1. DA IDENTIFICAÇÃO DAS SOLUÇÕES EXISTENTES NO MERCADO

A Comissão de Planejamento identificou 2 (duas) soluções existentes no mercado para instalação e uso residencial para moradia do médico do Programa “Mais Médicos”, conforme quadro abaixo:

SOLUÇÃO	DESCRIÇÃO
01	Locação de imóvel para instalação e uso residencial para moradia do médico do Programa “Mais Médicos”.
02	Construção ou aquisição de imóvel para instalação e uso residencial para moradia do médico do Programa “Mais Médicos”

Solução 1: Locação de Imóvel.

Vantagens:

1. Maior flexibilidade na escolha do imóvel, considerando diferentes opções no mercado;
2. Possibilidade de negociar preços e condições de locação;
3. Rapidez na mudança, dependendo da disponibilidade de imóveis.

Desvantagens:

1. Risco de não encontrar imóveis que atendam plenamente às necessidades moradia do médico do Programa “Mais Médicos”
2. Variação nos preços de mercado pode impactar a viabilidade financeira;
3. Aumento da concorrência por imóveis em determinadas localidades.

Solução 2: Construção ou Aquisição de Imóvel

**Vantagens:**

1. Investimento direto nos ativos municipais;

Desvantagens:

1. Custos iniciais elevados.
2. Como a rotatividade de médicos do Programa "Mais Médicos" é grande, um imóvel que atende a necessidade de um médico, pode não atender a necessidade de outro médico.

A opção pela locação de um imóvel surge como a solução mais viável e estratégica diante da finalidade da locação, e é considerado crucial, visto que o imóvel em questão precisa atender às necessidades específicas para acomodação do médico do Programa "Mais Médicos" que atuam no Município de Santa Rita do Sapucaí, conforme estabelecido no §1º do Artigo 2º da Lei Municipal nº 4.764/2014,

§ 1º - O valor do aluguel do imóvel não poderá ultrapassar o valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) mensais, podendo ser reajustado anualmente de acordo com índices estabelecidos no contrato de locação, pois os médicos, e a escolha do imóvel é de sua responsabilidade e preferência.

A aquisição de um imóvel demandaria uma alocação expressiva de recursos financeiros, os quais, neste momento, estão limitados. A realidade orçamentária do município impõe restrições significativas à tomada de decisões que envolvem investimentos vultosos. A aquisição de um imóvel implicaria em sacrifícios em outras áreas prioritárias, afetando negativamente a capacidade da administração municipal em atender às diversas necessidades da comunidade. Diante desse cenário, a locação de um imóvel apresenta-se como a alternativa mais sensata e eficaz para atender às demandas imediatas às necessidades moradia do médico do Programa "Mais Médicos".

A flexibilidade proporcionada pela locação permite que a administração municipal obtenha um espaço adequado de maneira rápida e com menor impacto financeiro, preservando a capacidade de ação em outras áreas essenciais.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

(Obrigatório conforme § 2º do Art. 7º)

9.1. DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO DE MERCADO

A partir deste Estudo Técnico Preliminar, tendo como escopo decisório a adequação orçamentária, o impacto financeiro e a economicidade, **DECIDIU-SE PELA ADOÇÃO DA SOLUÇÃO 1**, para o



atendimento da necessidade identificada, mediante locação de um imóvel para instalação e uso residencial para moradia do médico do Programa "Mais Médicos".

9.2. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A descrição da solução escolhida para o atendimento da necessidade identificada neste Estudo Técnico Preliminar se materializa através da locação de imóvel destinado à às necessidades moradia do médico do Programa "Mais Médicos".

A escolha será pautada na observância das necessidades moradia do médico do Programa "Mais Médicos", visando garantir um ambiente adequado e funcional para a moradia do médico do Programa "Mais Médicos".

10. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

(Obrigatório conforme § 2º do Art. 7º)

As especificações e a estimativa das quantidades a serem contratadas constam no quadro abaixo, conforme Documento de Formalização de Demanda (DFD).

ITEM	DESCRIÇÃO DO PRODUTO.	QUANT.	UNID.
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À INSTALAÇÃO E USO COM FINS RESIDENCIAIS DO MÉDICO DO "PROGRAMA MAIS MÉDICOS".	12	Sv.

11. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

(Obrigatório conforme § 2º do Art. 7º)

A estimativa do valor da contratação é de R\$ 15.840,00 (Quinze mil, oitocentos e quarenta reais). Ressalta-se que, os valores foram levantados mediante pesquisa de preços no mercado local e série histórica das locações anteriores para o mesmo objeto.

12. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO (Obrigatório conforme § 2º do Art. 7º)

Embora o parcelamento do objeto seja a regra a ser observada pela Administração nas licitações, a presente solução **não comporta o parcelamento**, por tratar-se de locação de imóvel.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

(De acordo com o art. 7º, §2º, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.)



PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br

Em relação às contratações correlatas e/ou interdependentes, verificou-se que, não existem contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

14. GERENCIAMENTO DE RISCOS

No curso da contratação em tela, assim como em toda contratação, vislumbra-se a possibilidade de ocorrência de eventos negativos (riscos) que podem frustrar ou dificultar o atingimento do objetivo pretendido.

O gerenciamento de riscos aqui implementado tem por finalidade mitigar a possibilidade de ocorrência desses eventos negativos, onde cabe ressaltar que não se incluem, neste mapa de riscos, aqueles voltados à gestão do contrato e execução dos serviços, mas apenas os inerentes ao processo que permeia até a formalização da contratação.

Diante dos fatos, o quadro abaixo traz os riscos levantados pela Comissão de Planejamento, porém somente os inerentes ao processo que permeia até a formalização da contratação.

RISCO		PROBABILIDADE	IMPACTOS
Nº	DESCRIÇÃO		
01	Aumento inesperado no custo da locação.	Baixa	Médio
02	Condições do imóvel não atenderem às necessidades de moradia do médico do Programa "Mais Médicos".	Média	Médio
03	Instabilidade no contrato de locação.	Baixa	Alto
Descrição da Classificação da Probabilidade e Impactos: Baixa, Média e Alta.			

Sendo assim, após levantamentos dos riscos conforme quadro acima, faz-se necessário apresentar os principais riscos selecionados pela Equipe de Planejamento da Contratação, classificados com "ALTA" ou "MÉDIA" na Probabilidade e "ALTA" no Impacto.

Risco 02:	Condições do imóvel não atenderem às necessidades de moradia do médico do Programa "Mais Médicos".		
Probabilidade:	☐ Baixa	☒ Média	☐ Alta
Impactos:	☐ Baixa	☒ Média	☐ Alta
Danos			
O imóvel locado pode não atender completamente às necessidades de moradia do médico do Programa "Mais Médicos". em termos de infraestrutura, espaço e condições operacionais.			
Ações Preventivas			
	Descrição	Responsável	
1.	Realizar uma inspeção detalhada do imóvel antes da formalização do contrato para garantir que atenda a todos os requisitos estabelecidos.	Equipe de Planejamento	

Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí - MG

Rua Cel. Joaquim Neto, 333 - Centro - CEP:3754000
Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil
Telefone: +55 (35) 3473-3200

**PREFEITURA****www.pmsrs.mg.gov.br**

Ações de Contingências		
	Descrição	Responsável
1.	Incluir cláusulas contratuais que estabeleçam responsabilidades claras em caso de reparos ou melhorias necessárias.	Responsável pela elaboração da Minuta do Contrato

Risco 04:	Instabilidade no contrato de locação		
Probabilidade:	☒ Baixa	☐ Média	☐ Alta
Impactos:	☐ Baixa	☐ Média	☒ Alta
Danos			
Rescisão do contrato por parte do locador ou dificuldades na renovação.			
Ações Preventivas			
	Descrição	Responsável	
1.	Incluir cláusulas contratuais que garantam estabilidade ao locatário, com previsão de prazos adequados para renovação.	Responsável pela Elaboração da Minuta do Contrato	
Ações de Contingências			
	Descrição	Responsável	
1.	Notificar o locatário a fim de garantir um prazo mínimo para a formalização da locação de outro imóvel para instalação do ESF - Estratégia da Saúde da Família 06	Fiscal do Contrato	

15. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO (Obrigatório conforme § 2º do Art. 7º)

Inicialmente, é imprescindível analisar o alinhamento da contratação com as metas do Plano Plurianual (PPA) e com o Plano Municipal de Contratações Públicas (PMCA).

A presente contratação encontra-se prevista no Plano Municipal de Contratações Públicas (PMCA) e na Lei Orçamentária Anual - exercício 2024 (Lei Municipal nº 5.622, de 20 de dezembro de 2023).

16. MODALIDADE E TIPO DE AQUISIÇÃO

Por se tratar de locação de imóvel, o serviço deverá ser contratado via inexigibilidade de licitação, conforme o Inciso V, Parágrafo 5º do art. 74 da Lei Federal nº Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

17. RESULTADOS PRETENDIDOS

(De acordo com o art. 7º, §2º, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.)



PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br

A decisão estratégica de locar um imóvel para a moradia do médico do Programa “Mais Médicos” é respaldada por um conjunto de objetivos que visam a plena satisfação do médico do Programa “Mais Médicos”, e melhor aproveitamento dos recursos financeiros disponíveis para o Município de Santa Rita do Sapucaí, promovendo, assim, uma gestão mais eficiente e econômica.

18. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

(De acordo com o art. 7º, §2º, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.)

Ressalta-se que, para o objeto a ser licitado, não existe contrato vigente, portanto, não haverá necessidade de adotar providências prévias à celebração do contrato em relação à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização.

19. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

(De acordo com o art. 7º, §2º, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.)

A Administração Pública Municipal, neste objeto, não detectou impactos ambientais que necessitem de medidas de tratamento ou mitigadoras, buscando sanar os riscos ambientais existentes.

20. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Esta Equipe de Planejamento declara que,

☒ É VIÁVEL esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar.

☐ É INVIÁVEL esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar.

15.1. JUSTIFICATIVA DA VIABILIDADE

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

1. A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.
2. Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

Considerando os pontos listados acima, esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.



MUNICÍPIO DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

RUA CEL. JOAQUIM NETO, Nº 333 - CENTRO - CNPJ: 18.192.898/0001-02

SANTA RITA DO SAPUCAÍ/MG - CEP 37540-000

FONE: (35) 3471-1911



CÓDIGO DE ACESSO

8538186A70D745CCA523C47099A21FCA

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas

- ✓ Assinante: PATRICIA SCODELER AZEVEDO em 11/07/2024 09:42:15
CPF:***.***.646-00
Unidade certificadora: MUNICÍPIO DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ - CA
- ✓ Assinante: ALEXANDRE DIAS KIMURA em 11/07/2024 14:08:08
CPF:***.***.736-87
Unidade certificadora: MUNICÍPIO DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ - CA

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://srsapucaipmflowdocs.sgpcloud.net:8092/public/assinaturas/8538186A70D745CCA523C47099A21FCA>