



Prefeitura Municipal de Arceburgo

ESTADO DE MINAS GERAIS

DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 69/2026 – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 11/2026

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO *

- 1.1. 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.
- 1.2. 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.
- 1.3. O presente estudo tem como objeto analisar a melhor solução para a locação de imóvel, para funcionamento da Diretoria Municipal de Saúde e Vigilância Sanitária de Arceburgo, onde será implantado o Núcleo de Apoio à Criança Autista.
- 1.4. Considerando a necessidade de ampliação e adequação dos espaços físicos utilizados pela administração municipal, a locação de um novo imóvel para sediar o Núcleo de Apoio à Criança Autista, projeto da Diretoria Municipal de Saúde e Vigilância Sanitária, justifica-se pelos seguintes motivos:
- 1.5. Implantação de serviço especializado – O município necessita de espaço apropriado para instalação do Núcleo de Apoio à Criança Autista, garantindo estrutura adequada para atendimentos multiprofissionais, acolhimento às famílias e desenvolvimento de ações voltadas ao acompanhamento especializado das crianças atendidas.
- 1.6. Manutenção da eficiência dos serviços prestados – A Diretoria Municipal de Saúde e Vigilância Sanitária desempenha funções essenciais à promoção, prevenção e proteção da saúde pública. Para assegurar a continuidade e qualidade dos atendimentos, faz-se necessária a locação de imóvel que proporcione ambiente funcional, acessível e compatível com as demandas existentes.
- 1.7. Adequação do espaço às demandas do serviço – O novo imóvel deverá atender critérios técnicos como localização estratégica, acessibilidade, infraestrutura compatível com as atividades administrativas e assistenciais, além de capacidade para acomodar equipes técnicas, administrativas e os atendimentos especializados do Núcleo.
- 1.8. Impacto positivo na gestão municipal – A mudança permitirá melhor organização dos serviços de saúde e vigilância sanitária, proporcionando maior integração entre equipes, melhoria no fluxo de atendimento à população e fortalecimento das políticas públicas voltadas à inclusão e cuidado especializado.
- 1.9. Diante do exposto, a locação de imóvel para funcionamento do Núcleo de Apoio à Criança Autista, projeto da Diretoria Municipal de Saúde e Vigilância Sanitária, apresenta-se como medida



Prefeitura Municipal de Arceburgo
ESTADO DE MINAS GERAIS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 69/2026 – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 11/2026

necessária e estratégica, garantindo eficiência administrativa, ampliação dos serviços ofertados e melhor atendimento à população.

2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL – PCA

2.1. O objeto da contratação está previsto no PCA 2026 regulamentado pelo Decreto Municipal nº 85 de 19 de dezembro de 2025, com grau de prioridade média, e a data limite para contratação é 15/06/2026.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO, QUE CONSISTE NA ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS, E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

3.1. Perante a necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração Pública sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, foi feita pesquisa na região central desta cidade, onde se pretende locar imóvel que atenda à necessidade para funcionamento do Núcleo de Apoio à Criança Autista, projeto da Diretoria Municipal de Saúde e Vigilância Sanitária. Observou-se que, em matéria de solução para o caso em questão, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para o objeto em questão, sendo elas:

3.1.1. AQUISIÇÃO

3.1.1.1. 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 adéque as condições necessárias para o funcionamento, nesse caso o imóvel encontrado para locação está de acordo com as condições pretendidas por essa Administração.

3.1.1.2. No caso de aquisição de um imóvel com uma construção que já se adeque as características necessárias para atender a demanda da Secretaria, é muito difícil encontrar um imóvel que esteja a venda e que se enquadre nas características pretendidas. Talvez um imóvel se enquadre nas características pretendidas, mas já esteja alugado para alguma atividade comercial, ou até mesmo para moradia, ou mesmo que não esteja alugado, pode estar sendo utilizado pela empresa ou pessoa natural proprietária, e se estas não estão a fim de vender, desapropriar sem uma justificativa muito plausível, não faz sentido, pois aquele imóvel certamente está cumprindo seu fim social.

3.1.1.3. Adquirir um imóvel para construir, talvez não encontre um lote livre a venda que se enquadre nas condições necessárias para atender aos interesses da administração. Outro ponto



Prefeitura Municipal de Arceburgo

ESTADO DE MINAS GERAIS

DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 69/2026 – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 11/2026

relevante, é o auto custo para construção, além de todo o tempo que isso demanda. Essa opção, deve ser avaliada e trabalhada ao longo dos anos.

3.1.2. LOCAÇÃO

3.1.2.1. De acordo com o modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, 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 para solução destes casos.

3.2. Diante do exposto, concluímos que a locação de imóvel destinado para funcionamento do Núcleo de Apoio à Criança Autista vinculado a Diretoria Municipal de Saúde e Vigilância Sanitária de Arceburgo, é a mais viável para o momento.

3.3. Primeiramente foi utilizado o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando a vantagem para ela. Nesta análise identificamos que na localidade onde se pretende locar o imóvel destinado para funcionamento do Núcleo de Apoio à Criança Autista vinculado a Diretoria Municipal de Saúde e Vigilância Sanitária de Arceburgo, é uma região considerado de fácil acesso aos usuários, tanto pela localização geográfica, quanto pela utilização que atende às finalidades precípuas da contratação pretendida.

3.4. Após todas estas observações, devemos destacar que a Prefeitura Municipal de Arceburgo não possui imóvel adequado à suprir a necessidade do objeto na região pretendida, nem em outras regiões da cidade.

3.5. Durante a verificação na região central da Cidade de Arceburgo, em pesquisa aos pouquíssimos imóveis disponíveis, a opção que mais se adéqua para funcionamento do Núcleo de Apoio à Criança Autista vinculado a Diretoria Municipal de Saúde e Vigilância Sanitária de Arceburgo são as salas comerciais do imóvel situado à Rua Francisco pereira borges, 371, centro, Arceburgo/MG.

3.6 O imóvel consiste em um prédio comercial, composto por 03 (três) salas comerciais no piso inferior e 01 (um) salão comercial no piso superior, ambos dotados de banheiros sociais e cozinha, perfazendo área total construída de aproximadamente 470,00 m², em terreno com área de 250,00 m², sendo que, para a instalação do Núcleo, serão utilizadas 02 (duas) salas comerciais, com áreas de 30,24 m² e 37,19 m², respectivamente, as quais também dispõem de cozinha e banheiro, totalizando área pretendida de 67,43 m². Localizado em uma região central da cidade oferecendo fácil acesso a diversos estabelecimentos, caracterizada pela diversidade de ocupações, com infraestrutura completa (com rede de água, esgoto, energia elétrica, telefonia e internet), e vocação predominante para o comércio e serviços, e o entorno imediato com grande movimentação de pessoas e veículos, o que favorece a visibilidade e o acesso ao local.



Prefeitura Municipal de Arceburgo
ESTADO DE MINAS GERAIS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 69/2026 – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 11/2026

3.6. A estrutura do prédio não apresenta rachaduras ou infiltrações, o que indica uma boa solidez da construção, as paredes possuem pintura nova, conferindo um aspecto visual agradável. O salão superior conta com pisos novos, a cobertura é de telha metálica e estrutura metálica, e se encontra em bom estado aparente.

3.7. Após a realização do levantamento de mercado, restou identificado que não há outro imóvel com as mesmas condições, assim somente o imóvel aqui apresentado atende os critérios pretendidos e atestamos a inexistência de outros imóveis compatível com o padrão pretendido.

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES E VALOR DA CONTRATAÇÃO *

Entende-se necessária a contratação de imóvel, conforme especificação e quantitativo abaixo:

ÍTEM	ESPECIFICAÇÃO	UN	QUAN T.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Locação de salas comerciais situadas na Rua Francisco Pereira Borges, nº 371, Centro, no município de Arceburgo, destinado ao funcionamento do Núcleo de Apoio à Criança Autista, vinculado à Diretoria Municipal de Saúde e Vigilância Sanitária.	Mês	12	R\$1.200,00	R\$14.400,00

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, com valor estimado anualmente de R\$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais).

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

5.2. Justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:



Prefeitura Municipal de Arceburgo
ESTADO DE MINAS GERAIS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 69/2026 – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 11/2026

- 5.2.1. 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;
- 5.2.2. Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- 5.2.3. Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela.
- 5.2.4. Observa-se todos esses requisitos, foram observados durante a realização deste estudo.
- 5.3. Requisitos Mínimos de Qualidade:
- 5.3.1. A contratação trata-se de locação de 02 (duas) salas comerciais construídas em tijolos, coberto com telhas de cerâmica, com áreas de 30,24 m² e 37,19 m², respectivamente, as quais também dispõem de cozinha e banheiro, totalizando área pretendida de 67,43 m².
- 5.3.2. O município deverá efetuar manutenção e possíveis reparos no imóvel decorrentes do desgaste natural do mesmo, ou quaisquer outros não relacionados ao uso devido do imóvel.
- 5.3.3. Todas e quaisquer reforma do prédio será de obrigações do Município de Arceburgo no período da locação.
- 5.3.4. No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do parágrafo 5º, inciso III do artigo 74 da lei 14.133/2021, uma vez que o imóvel atende às necessidades de estrutura e localização.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

- 6.1. A descrição da solução consistirá na locação de 02 (duas) salas comerciais situadas na Rua Francisco Pereira Borges, nº 371, Centro, no município de Arceburgo, destinadas ao funcionamento do Núcleo de Apoio à Criança Autista, vinculado à Diretoria Municipal de Saúde e Vigilância Sanitária, com a finalidade de oferecer suporte especializado, atendimento multidisciplinar e desenvolvimento de ações voltadas à promoção, acompanhamento e inclusão de crianças com Transtorno do Espectro Autista (TEA).
- 6.2. Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque, uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.



Prefeitura Municipal de Arceburgo
ESTADO DE MINAS GERAIS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 69/2026 – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 11/2026

7. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO *

7.1. Não haverá parcelamento da contratação, o que ocorrerá são os pagamentos mensais e ininterruptos por todo o período da contratação.

8. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS

8.1. Com base nas alternativas analisadas, a melhor solução encontrada em termos de economicidade e de melhor eficiência dos recursos humanos, é a locação de 02 (duas) salas comerciais situadas na Rua Francisco Pereira Borges, nº 371, Centro, no município de Arceburgo, destinadas ao funcionamento do Núcleo de Apoio à Criança Autista, vinculado à Diretoria Municipal de Saúde e Vigilância Sanitária, com a finalidade de oferecer suporte especializado, atendimento multidisciplinar e desenvolvimento de ações voltadas à promoção, acompanhamento e inclusão de crianças com Transtorno do Espectro Autista (TEA).

8.2. Em termos de economicidade, a locação mostra-se como solução mais viável e eficiente quando comparada à construção ou adaptação de imóvel próprio, alternativas que demandariam elevados investimentos financeiros, maior prazo para implementação e custos adicionais com obras, adequações estruturais e aquisição de mobiliário específico. A utilização imediata do imóvel possibilita a rápida instalação do Núcleo, garantindo a continuidade e ampliação da oferta de serviços especializados às crianças com Transtorno do Espectro Autista (TEA), sem comprometer significativamente o orçamento municipal.

8.3. A centralização dos atendimentos em espaço adequado e estrategicamente localizado proporcionará redução de custos indiretos relacionados à dispersão de atendimentos em diferentes unidades, além de otimizar despesas operacionais, administrativas e logísticas. A estrutura física permitirá melhor organização dos atendimentos terapêuticos, acompanhamento especializado e desenvolvimento de atividades multidisciplinares, favorecendo maior eficiência na aplicação dos recursos públicos.

8.4. Quanto ao melhor aproveitamento dos recursos humanos, a disponibilização de ambiente apropriado permitirá atuação integrada das equipes multiprofissionais, compostas por psicólogos, fonoaudiólogos, terapeutas ocupacionais, pedagogos e demais profissionais envolvidos no acompanhamento das crianças atendidas. A concentração dos serviços em um único local favorecerá a articulação entre os profissionais, o alinhamento de condutas terapêuticas e o aprimoramento do fluxo de atendimento.

8.5. Além disso, o espaço adequado contribuirá para melhores condições de trabalho, organização das rotinas técnicas e aumento da capacidade operacional da equipe, possibilitando ampliação no número de atendimentos, redução do tempo de espera e maior qualidade na assistência prestada às



Prefeitura Municipal de Arceburgo

ESTADO DE MINAS GERAIS

DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 69/2026 – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 11/2026

famílias. Como resultado, espera-se fortalecer a política pública municipal de atenção especializada, promovendo inclusão, desenvolvimento e melhor qualidade de vida às crianças com TEA e seus familiares.

9. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO, FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL

9.1. Previamente a assinatura do contrato, a Administração deve conduzir processo licitatório, amparada na Lei 14.133/21. Garantindo que as empresa ganhadora atenda aos requisitos técnicos e estejam habilitadas cumprindo os requisitos legais, fiscais e trabalhistas.

9.2. Durante a execução do contrato, a administração deve nomear o fiscal e gestor do contrato para fiscalização e gestão contratual sendo responsável pela solução de impasses ou divergências e a verificação do cumprimento das normas e regulamentos necessários.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

10.1. No momento não se vislumbra as hipóteses aventadas no tópico deste item

11. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

11.1. Os possíveis impactos ambientais na locação de imóveis podem incluir alterações nas propriedades físico-químicas do ambiente, geração de resíduos, contaminação do solo e das águas, além de impactos sonoros e na vegetação. A falta de processos adequados na construção civil pode levar a uma produção excessiva de resíduos, tornando essencial um gerenciamento eficaz para minimizar danos ao meio ambiente e promover a sustentabilidade.

11.2. Além disso, a presença de áreas contaminadas pode representar um desafio no mercado imobiliário, exigindo avaliações rigorosas para evitar possíveis danos ambientais. Em suma, é crucial adotar práticas sustentáveis, como o uso de tecnologia, planejamento eficiente e treinamento da mão de obra, para reduzir os impactos ambientais associados à locação e construção de imóveis.

11.3. Essas práticas sustentáveis não apenas contribuem para a preservação do meio ambiente, mas também podem gerar economia e promover a sustentabilidade na construção civil.

11.3. Medidas Mitigadoras:

11.3.1. Eficiência Energética: incluir tecnologias e práticas que reduzem o consumo de energia, como isolamento térmico, sistemas de iluminação, climatização e equipamentos eletroeletrônicos de baixo consumo energético.



Prefeitura Municipal de Arceburgo
ESTADO DE MINAS GERAIS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 69/2026 – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 11/2026

11.3.2. Uso racional da água: integração de tecnologias e práticas que reduzem o consumo de água, como sistemas de reciclagem de água, torneiras e chuveiros de baixo fluxo e uso de dispositivos economizadores.

11.3.3. Qualidade ambiental interna: construir ambientes internos saudáveis, com boa qualidade do ar, iluminação natural e design que incentive o bem-estar dos ocupantes.

11.3.4. Gestão de Resíduos: Estabelecer sistemas de coleta seletiva e reciclagem de resíduos para minimizar o impacto ambiental.

11.3.5. Espaços verdes e biodiversidade: inclusão de áreas verdes, telhados verdes e práticas que favoreçam a biodiversidade local, contribuindo para a preservação do ecossistema urbano.

11.3.6. Utilização de Materiais Sustentáveis: optar por materiais de construção e decoração sustentáveis para minimizar o impacto ambiental da manutenção e renovação de propriedades alugadas.

11.4. Essas medidas visam reduzir o impacto ambiental associado à atividade de aluguel de imóveis, promovendo práticas sustentáveis e responsáveis.

12. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO *

12.1. Observância à LC 123/2006

12.1.1. Não se aplica.

12.2. Modalidade e Tipo de Aquisição

12.2.1. A modalidade adotada para essa contratação será Inexigibilidade de Licitação nos termos do Art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133/2021, e suas alterações.

12.3. Declaração de Viabilidade

12.3.1. Com base nas informações apresentadas no presente documento, declara-se viável e essencial a realização de um procedimento licitatório para a locação de 02 (duas) salas comerciais situadas na Rua Francisco Pereira Borges, nº 371, Centro, no município de Arceburgo, destinadas ao funcionamento do Núcleo de Apoio à Criança Autista, vinculado à Diretoria Municipal de Saúde e



Prefeitura Municipal de Arceburgo
ESTADO DE MINAS GERAIS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 69/2026 – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 11/2026

Vigilância Sanitária, com a finalidade de oferecer suporte especializado, atendimento multidisciplinar e desenvolvimento de ações voltadas à promoção, acompanhamento e inclusão de crianças com Transtorno do Espectro Autista (TEA), respaldada pelo Estudo Técnico Preliminar.

Arceburgo/MG, 13 de maio de 2026.

ANA BEATRIZ RODRIGUES FERNANDES
PRESIDENTE DA COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO

ALEXIA DE MORAES NUNES
MEMBRO DA COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO

VITOR TALIAR NETO
MEMBRO DA COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO

TATIANA BEVILCQUA DE MATOS RIBEIRO
DIRETORIA MUNICIPAL DE SAÚDE E VIGILÂNCIA SANITÁRIA