



**1. OBJETO**

Este documento apresenta um estudo técnico preliminar destinado a assegurar a viabilidade da contratação e embasar o Termo de Referência, tendo em vista a solicitação de locação de apartamento por inexigibilidade para atender a ordem judicial nos processos nº 0236.13.561-4 e 0023923.06.2018.8.13.0236, envolvendo os pacientes L.B.J e D.F.A.N, A contratação encontra respaldo no § 5º do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, e nas disposições da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022.

**2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

"A necessidade da contratação surge em virtude da urgência e da natureza específica da ordem judicial relacionada ao processo nº 0236.13.561-4 e e processo nº 0023923.06.2018.8.13.0236 envolvendo os beneficiários L.B.J e D.F.A.N. A determinação judicial impõe a busca imediata por um apartamento que atenda aos requisitos médicos e logísticos necessários para garantir o bem-estar e a recuperação do paciente.

Considerando que a decisão judicial possui caráter imperativo e impõe penalidades em caso de descumprimento, torna-se imprescindível tomar medidas imediatas para garantir o cumprimento da ordem judicial. Portanto, a contratação por inexigibilidade é a alternativa viável para assegurar a efetivação da decisão judicial dentro dos prazos estipulados, evitando possíveis prejuízos decorrentes do descumprimento da ordem judicial.

Dessa forma, a contratação do apartamento por meio de inexigibilidade na modalidade é necessária para atender à determinação judicial, garantindo o acesso da jovem L.B.J. e do jovem D.F.A.N da acompanhante a um ambiente adequado para seu tratamento e recuperação, em conformidade com as disposições legais pertinentes, no período em que se submeter ao tratamento na Clínica Therapies em Campinas – São Paulo.

**3. ÁREA REQUISITANTE**

Área Requisitante	Responsável
Secretaria Municipal de Saúde	ELAINE VALIAS SODRÉ PEREIRA



#### **4. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL – PCA**

A contratação pretendida está alinhada com o Planejamento para 2025, adotado pelo Município de Elói Mendes - MG.

#### **5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

**Localização e Acessibilidade:** O apartamento deve estar situado em área de fácil acesso aos serviços de saúde essenciais ao tratamento, como hospitais, clínicas médicas e farmácias, garantindo assim a rápida assistência em caso de necessidade.

**Infraestrutura Adequada:** Deve contar com uma infraestrutura adequada, incluindo espaços de convivência, mobília necessária, instalações sanitárias em bom estado de conservação, acessibilidade para pessoas com deficiência, entre outros aspectos que assegurem conforto e segurança.

**Documentação Legal:** O imóvel deve estar regularizado perante os órgãos competentes, com todos os documentos exigidos em dia, certidões negativas de débitos e autorizações legais para locação, garantindo assim a segurança jurídica da contratação.

**Preço e Condições de Pagamento:** O valor da locação deve ser compatível com os preços de mercado para imóveis similares na região, observando-se a razoabilidade e a economicidade. Além disso, as condições de pagamento devem ser negociadas de forma a garantir a viabilidade financeira da contratação para a Administração Pública.

**Prazo de Locação:** O contrato de locação deve estabelecer um prazo compatível com a duração do tratamento médico da paciente L.B.J e D.F.A.N, garantindo assim a disponibilidade do imóvel pelo tempo necessário para sua completa recuperação.

**Garantias e Seguros:** Podem ser exigidas garantias e seguros para proteger os interesses da Administração Pública em caso de eventualidades, tais como danos ao imóvel ou rescisão do contrato antes do término do prazo estipulado.

**Responsabilidade pela Manutenção:** Deve ser definida claramente a responsabilidade pela manutenção do imóvel durante o período de locação, garantindo assim que o apartamento esteja sempre em condições adequadas para o uso pelos pacientes L.B.J e D.F.A.N .



Esses requisitos garantem que a contratação do apartamento por inexigibilidade atenda plenamente às necessidades dos pacientes L.B.J e D.F.A.N e esteja em conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

## **6. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES**

A quantidade a ser adquirida foi determinada com base na necessidade anual do paciente abrangido pela ordem judicial, conforme descrição abaixo:

<b>ITEM</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>	<b>UN MEDIDA</b>	<b>QUANT.</b>
<b>1</b>	Locação de imóvel (apartamento) em Campinas para atender Ordem Judicial.	Mês	6

O cálculo foi baseado em uma estimativa mensal, com a quantidade podendo variar conforme a evolução do tratamento e a hospedagem do paciente."

## **7. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

Diante da 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 sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Os requisitos essenciais para a locação do apartamento foram estabelecidos com base nas necessidades específicas do paciente L.B.J e D.F.A.N e nas exigências do processo judicial nº 0236.13.561- 4 e processo n° 0023923.06.2018.8.13.0236 incluindo localização, tamanho, infraestrutura, acessibilidade, entre outros aspectos relevantes.

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

O valor estimado da contratação é de R\$ 7.000,00 (Sete Mil Reais)

O valor estimado da contratação foi elaborado seguindo as regras previstas no art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021, acompanhados dos preços unitários referenciais, das medições de cálculo anteriores e dos documentos que lhe dão suporte, com os parâmetros utilizados para a obtenção dos preços e para os respectivos cálculos, os quais foram utilizados para elaboração do orçamento estimativo.



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

A solução como um todo visa atender de forma eficaz e rápida às exigências do processo judicial, assegurando o acesso do paciente L.B.J. e do paciente D.F.A.N., com um ambiente adequado para seu tratamento e recuperação, conforme preconizado pela legislação vigente e pelas diretrizes estabelecidas para a contratação pública.

Em análise prévia de mercado, identificamos a dificuldade em encontrar imóveis disponíveis na cidade que atendam à necessidade de instalação da acomodação do paciente. Assim, o único imóvel disponível em razão das características de instalações e de localização, é o imóvel situado no seguinte endereço: Rua Professor Jorge Hennings, 631 - Jardim Chapadão, Campinas - SP, 13070-142, Frente e fundo. Isto posto justifica-se a Inexigibilidade de Licitação com fundamento no art. 74, inciso:

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

(...)

§ 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.

## **10. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

Não se aplica o parcelamento nesse processo.

## **11. RESULTADOS ESPERADOS**

Espera-se que o apartamento selecionado atenda plenamente aos requisitos estabelecidos, oferecendo conforto, acessibilidade e infraestrutura adequada, além de assegurar o cumprimento da decisão. Além disso, o resultado esperado inclui:

**Cumprimento da Ordem Judicial:** Garantir o cumprimento integral da ordem judicial e evitar possíveis sanções decorrentes do descumprimento das determinações judiciais.



## MUNICÍPIO DE ELÓI MENDES

CNPJ: 20.347.225/0001-26 - Fone: (035) 3264.1077  
Rua Cel. Horácio Alves Pereira, 335 - CEP: 37.110-000 - ELÓI MENDES - MG

---

**Bem-estar do Paciente:** Proporcionar um ambiente seguro e confortável que contribua para o bem-estar e a recuperação dos pacientes L.B.J e D.F.A.N , promovendo assim sua qualidade de vida durante o período de locação.

**Segurança Jurídica:** Formalizar o contrato de locação de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, assegurando a segurança jurídica da contratação e evitando possíveis questionamentos ou contestações futuras.

**Eficiência e Transparência:** Realizar todo o processo de contratação de forma eficiente e transparente, observando os princípios da administração pública e garantindo a correta aplicação dos recursos públicos.

**Economicidade:** Garantir a utilização eficiente dos recursos públicos, buscando as melhores condições de locação em termos de preço, qualidade e adequação às necessidades do paciente.

### 12. ANÁLISE DE RISCOS

**Risco de Disponibilidade do Imóvel Adequado:** Existe o risco de não encontrar um imóvel que atenda plenamente às necessidades do paciente L.B.J e D.F.A.N e aos requisitos estabelecidos pelo processo judicial, o que poderia atrasar ou comprometer o cumprimento da ordem judicial.

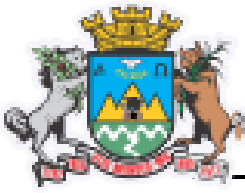
**Risco de Atraso na Locação:** O processo de busca, negociação e formalização do contrato de locação pode levar mais tempo do que o previsto, resultando em atrasos no acesso do paciente ao ambiente adequado para seu tratamento e recuperação.

**Risco de Aumento de Custos:** Existe o risco de que os custos da locação, incluindo o valor do aluguel e despesas adicionais, possam ser mais elevados do que o inicialmente previsto, impactando negativamente o orçamento disponível para a contratação.

**Risco de Disputas Jurídicas:** Pode haver o risco de disputas jurídicas com proprietários, imobiliárias ou terceiros relacionados à locação do imóvel, o que poderia resultar em atrasos, custos adicionais e possíveis implicações legais para a Administração Pública.

**Risco de Eventos Inesperados:** Fatores externos, como desastres naturais, problemas estruturais no imóvel ou mudanças nas condições de mercado, podem representar riscos inesperados que afetam a locação do imóvel e o tratamento do paciente.

Para mitigar esses riscos, é importante realizar uma análise detalhada, adotar medidas preventivas, como a definição de critérios claros de seleção de imóveis, a negociação de contratos robustos e a alocação adequada de recursos e responsabilidades. Além disso, é essencial



monitorar continuamente o progresso do processo de locação e estar preparado para responder de forma proativa a quaisquer desafios ou imprevistos que possam surgir.

### **13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE**

13.1 Declaro(amos) viável esta contratação.

### **14. Justificativa da Viabilidade**

14.1 Pelo constatado nos estudos preliminares a contratação é viável e encontra-se dentro da previsão de despesas do setor requisitante. Além disso, a contratação permitirá ao setor a continuidade dos serviços de modo a não paralisar, retardar ou de alguma forma prejudicar o andamento dos serviços, desde que sejam adotadas as premissas e conclusões descritas neste documento.

Elói Mendes/MG, em 14 de janeiro de 2025

---

**ELAINE VALIAS SODRÉ PEREIRA**  
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE E DE DESENVOLVIMENTO E PROMOÇÃO SOCIAL