



MUNICÍPIO DE ORATÓRIOS
MINAS GERAIS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

Locação de Imóvel para Sede da Secretaria Municipal de Saúde



MUNICÍPIO DE ORATÓRIOS

MINAS GERAIS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. Introdução

Este Estudo Técnico Preliminar tem como objetivo analisar e justificar a necessidade de alocação de um imóvel destinado a sediar a Secretaria Municipal de Saúde do Município de Oratórios, em razão da inexistência de espaço próprio e da escassez de imóveis disponíveis no mercado local que atendam aos requisitos técnicos, estruturais e legais para o funcionamento de uma unidade administrativa e de atendimento ao público na área da saúde.

A elaboração deste ETP fundamenta-se na legislação vigente, especialmente na Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), que orienta sobre a realização de estudos prévios para contratações públicas, observando os princípios da eficiência, economicidade e interesse público.

2. Definição das Necessidades e Diagnóstico da Situação Atual

Atualmente, a Secretaria Municipal de Saúde encontra-se instalada em um espaço físico inadequado, compartilhado com outras unidades administrativas, o que compromete a organização, a privacidade, o atendimento ao público e a eficiência das ações de saúde no município.

As principais necessidades identificadas são:

- Espaço físico compatível com a estrutura organizacional da Secretaria;
- Salas individualizadas para os diversos departamentos (vigilância em saúde, atenção básica, regulação, administrativa, etc.);
- Localização central ou de fácil acesso à população;
- Infraestrutura que permita a instalação de sistemas de tecnologia da informação e comunicação;
- Ambientes seguros, salubres e em conformidade com as normas sanitárias e de segurança do trabalho.

O diagnóstico realizado aponta que o município **não possui imóvel próprio disponível** que atenda simultaneamente a todos os critérios acima, sendo necessária a busca por alternativas viáveis no mercado imobiliário local.



MUNICÍPIO DE ORATÓRIOS

MINAS GERAIS

3. Justificativa da Alocação

A alocação de um imóvel para sediar a Secretaria Municipal de Saúde justifica-se pelas seguintes razões:

- Ausência de espaço físico próprio adequado;
- Necessidade de centralização e organização dos serviços administrativos e operacionais da Secretaria;
- Melhoria da qualidade no atendimento ao cidadão, com instalações adequadas e acessíveis;
- Conformidade com as normas técnicas de funcionamento de unidades públicas de saúde;
- Atendimento às exigências legais e regulamentares dos órgãos de controle e fiscalização.
- O imóvel localizado na Rua Tabajara, 308, Bairro Cento, Cep. 35.439-000 é o único em característica no Município de Oratórios que atende os requisitos para a Contratação.

Além disso, a ausência de uma sede própria compromete o planejamento e a execução das políticas públicas de saúde, tendo em vista a fragmentação das atividades e a precariedade das condições físicas atuais.

4. Identificação e Análise das Soluções Possíveis

Foram consideradas três alternativas para a solução da demanda:

A) Construção de um imóvel próprio:

- **Análise:** Elevado custo e longo prazo de execução; inviabilidade orçamentária no momento.

B) Reforma de imóvel público existente:

- **Análise:** Não há, atualmente, imóvel público disponível que comporte as atividades da Secretaria com as devidas condições estruturais e de localização.

C) Aluguel de imóvel privado (alocação):

- **Análise:** Solução de curto e médio prazo, viável financeiramente e

Rua: Tabajara, 308 - Centro – Oratórios – MG – CEP 35439-000.
E-mail: sec.saudeoratorios@hotmail.com - Telefone: (31) 3876-9393



MUNICÍPIO DE ORATÓRIOS

MINAS GERAIS

com maior agilidade na implementação. Após busca no mercado, foi identificado um imóvel que atende, com razoável proximidade, aos requisitos necessários.

5. Justificativa da Escolha da Solução Recomendada

Diante da análise das alternativas, a solução mais viável e eficiente é a **alocação de imóvel privado por meio de locação**, considerando:

- Rapidez na implantação da sede;
- Adequação do imóvel identificado às exigências funcionais e legais;
- Melhor relação custo-benefício no curto prazo;
- Possibilidade de negociação contratual com cláusulas que favoreçam o interesse público;
- Atendimento imediato das necessidades da Secretaria, sem comprometimento da continuidade dos serviços.

Além disso, a alocação não inviabiliza futuras soluções definitivas, como a construção de sede própria, caso haja disponibilidade orçamentária.

6. Estimativa de Custos

Com base em pesquisa de mercado, estima-se que o custo mensal de locação do imóvel identificado seja de R\$ 2.200,00, o que está dentro dos parâmetros praticados no município e compatível com a capacidade financeira da Administração Municipal.

7. Impacto da Não Contratação

A não contratação da locação de um imóvel adequado poderá acarretar os seguintes prejuízos:

- Continuidade da precariedade nas condições de trabalho dos servidores;
- Atendimento inadequado à população;
- Risco de interdição sanitária e ações do Ministério Público por descumprimento de normas legais;
- Comprometimento da imagem da Administração Pública Municipal;



MUNICÍPIO DE ORATÓRIOS

MINAS GERAIS

- Desorganização dos serviços de saúde e prejuízo à execução das políticas públicas do setor.

8. Conclusão

Diante do exposto, conclui-se que a alocação de um imóvel por meio de locação é a medida mais adequada, eficaz e viável para sediar a Secretaria Municipal de Saúde, considerando as limitações do município, a urgência na adequação do espaço físico e a importância estratégica dos serviços de saúde para a população.

O presente Estudo Técnico Preliminar serve como base para a instrução do processo administrativo de locação e para a tomada de decisão da autoridade competente, em conformidade com os princípios da legalidade, eficiência e interesse público.

ELIAS DE
PAULA DE
ANDRADE:0505
8410613

Assinado de forma
digital por ELIAS DE
PAULA DE
ANDRADE:05058410613
Dados: 2025.08.25
13:49:40 -03'00'

Elias de Paula Andrade
Secretário Municipal de Saúde

Gleyson dos Reis Soares
Responsável pela aprovação