



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANOS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.008.912/0001-75

Praça 12 de Dezembro, 60 – Centro – 37452-000 – Serranos – MG
(35) 3322-1150 - licitacao@serranos.mg.gov.br

P.M.S.
Fl. Nº: ____

Ass

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 - Informações Básicas

1.1 - Locação de Imóvel para instalação do Conselho Tutelar e do SIAT, conforme solução definida neste estudo técnico preliminar.

2 - Descrição da necessidade

2.1 - Justifica-se a necessidade de contratação direta por inexigibilidade com fundamento no artigo 74, V, da Lei Federal número 14.133 de 1º de Abril de 2021, trata-se de imóvel com característica singular em relação a instalação e localização.

3 - Área(s) requisitante(s)

3.1 - Gabinete Municipal

4 - Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 - Para atender as necessidades do(a) Município de Serranos o imóvel selecionado precisará possuir os seguintes requisitos e características:

Localização privilegiada.

Espaços Personalizados: A disposição dos ambientes e a funcionalidade podem ser adaptadas às necessidades específicas do contratante.

Boa infraestrutura, permitindo maior praticidade na manutenção das instalações.

4.2 - Prazo de vigência da contratação:

4.2.1 - O prazo de vigência da contratação será 1(um) ano, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 c/c Lei 14.133/2021, a contar da data de sua assinatura.

5 - Levantamento de Mercado

5.1 - Inicialmente, é importante salientar que, antes de realizar o levantamento de mercado, verificou-se primeiramente se existia imóvel próprio do contratante que atendesse à necessidade descrita neste estudo. Nessa ocasião, constatou-se a ausência de um imóvel disponível que possuísse as características mencionadas no item anterior.

5.2 - Dessa forma, foi necessário realizar um levantamento de mercado para identificar imóveis disponíveis que atendessem aos requisitos estabelecidos. Foram considerados diversos critérios, como localização, tamanho, estrutura, condições de uso, entre outros, a fim de encontrar opções que se adequassem às necessidades do contratante.

5.2.1 - Após uma análise detalhada do mercado imobiliário local, foram identificados alguns imóveis que



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANOS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.008.912/0001-75

Praça 12 de Dezembro, 60 – Centro – 37452-000 – Serranos – MG
(35) 3322-1150 - licitacao@serranos.mg.gov.br

P.M.S.
Fl. Nº: ____

Ass

poderiam ser considerados como alternativas viáveis para atender às demandas apresentadas. Foram realizadas visitas técnicas e avaliações criteriosas de cada opção, levando em consideração aspectos como custo, localização, infraestrutura, entre outros fatores relevantes.

5.2.2 - Ao final do processo de levantamento de mercado, foram apresentadas as opções encontradas, com suas respectivas vantagens e desvantagens, a fim de subsidiar a tomada de decisão sobre a escolha do imóvel mais adequado para atender às necessidades apresentadas.

Opção 1 - Imóvel com boa localização e conservação, situado no centro da cidade e com infraestrutura ampla.

- Cumpre destacar que o imóvel de opção 01, atende aos requisitos para a instalação, uma vez que sua área é maior que a recomendada e sua localização é a ideal, por ter proximidade estratégica com outros órgãos públicos e serviços essenciais, o que facilita a integração e otimização das atividades administrativas, conforme laudo avaliação em anexo.

5.3 - Justificativa da escolha do tipo de solução locação X compra (art. 44 da Lei 14.133/2021)

5.3.1 - Adaptação a mudanças: A locação permite ao contratante adaptarem-se mais facilmente a mudanças

nas necessidades de espaço, seja por crescimento, redução ou reestruturação.

Preservação de capital: Alugar evita a necessidade de um grande desembolso inicial para a compra.

Custos previsíveis: Os custos de locação são geralmente fixos e previsíveis, facilitando o planejamento financeiro e orçamentário.

Custos operacionais e de Capital: Em situações como a do caso concreto que o contratante precisa de soluções de espaço por períodos mais curtos (menos de 5 a 10 anos), alugar é mais vantajoso do que comprar, considerando o custo total de propriedade, especialmente quando se tem várias outras prioridades de políticas públicas essenciais que demandam investimentos urgentes.

Conclusão: A decisão de alugar em vez de comprar foi baseada em uma análise cuidadosa das necessidades específicas da administração, objetivos estratégicos, situação financeira e capacidade de investimento em outras áreas prioritárias. Após estudo constatou-se que as vantagens da locação, especialmente em termos de flexibilidade, eficiência de custos e redução de riscos, superaram os benefícios de possuir ou comprar um imóvel equivalente nesse momento.

6 - Descrição da solução como um todo



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANOS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.008.912/0001-75

Praça 12 de Dezembro, 60 – Centro – 37452-000 – Serranos – MG
(35) 3322-1150 - licitacao@serranos.mg.gov.br

P.M.S.

Fl. Nº: _____

Ass

6.1 - A solução como um todo é a locação de imóvel que atende de forma mais eficaz às necessidades específicas, oferecendo um equilíbrio entre localização, qualidade, flexibilidade e custo, com base na hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, que faculta à Administração a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

7 - Estimativa das Quantidades a serem contratadas

7.1 - A quantidade contratada limita-se ao estritamente necessário para satisfazer a demanda objeto desta contratação, conforme descrição da necessidade.

8 - Estimativa do Valor da Contratação

8.1 - O valor estimado da contratação é de R\$ 18.216,00.

8.2 - O valor estimado da contratação foi elaborado seguindo as regras previstas no art. 23 da Lei Federal nº

14.133/2021, acompanhados dos preços referenciais, das memórias de cálculo 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 - Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1 - Por se tratar de locação de imóvel, não se aplica

10 - Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1 - Entendemos não haver para o objeto em questão a previsão de contratação correlata e nem interdependente.

11 - Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, quando elaborado

11.1 - A contratação pretendida está alinhada com o Planejamento 2025, porém, o plano de contratações anual ainda não foi adotado pelo(a) Município de Serranos.

12 - Benefícios a serem alcançados com a contratação

Flexibilidade: A locação permite que o município se adapte rapidamente a mudanças nas necessidades administrativas, como aumento ou diminuição de espaço, sem os compromissos de uma compra.

Redução de Custos: Alugar um imóvel pode ser mais econômico do que construir ou comprar uma nova propriedade, especialmente em tempos de restrições orçamentárias.

Rapidez na Implementação: Alugar um imóvel pode ser uma solução mais rápida do que o processo de construção, permitindo que a administração pública atenda às demandas da população de forma mais ágil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANOS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.008.912/0001-75

Praça 12 de Dezembro, 60 – Centro – 37452-000 – Serranos – MG
(35) 3322-1150 - licitacao@serranos.mg.gov.br

P.M.S.

Fl. Nº: ____

Ass

Manutenção e Responsabilidade: Em muitos contratos de locação, a responsabilidade pela manutenção do imóvel pode recair sobre o proprietário, aliviando o município de custos e preocupações com reparos.

13 - Providências a serem Adotadas

13.1 - Foram identificadas as seguintes providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração

do contrato:

Vistoria para verificar as condições do imóvel a localização e possíveis modificações.

14 - Possíveis Impactos Ambientais

14.1 - Não se vislumbra a ocorrência de possíveis impactos ambientais gerados pela contratação em estudo, contudo, a contratada deverá conduzir suas ações em conformidade com os requisitos legais e regulamentos aplicáveis, observando também a legislação ambiental para a prevenção de adversidades ao meio ambiente e a saúde dos trabalhadores e envolvidos na execução do objeto.

15 - Declaração de Viabilidade

15.1 - Declaro(amos) viável esta contratação.

15.1.1 - Justificativa da Viabilidade

15.1.1.1 - Considerando a demanda apresentada pelo setor solicitante da solução e diante da ausência de um imóvel público que satisfaça os critérios estabelecidos, as características de instalações e a localização do imóvel previamente selecionado, conclui-se que a locação requerida é viável, necessária e apropriada para este Município.

16 - Anexos

Anexo I - Laudo de avaliação prévia do imóvel (considerando o seu estado de conservação para obter o valor estimado da contratação e justificativas que demonstram a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem.)

Serranos, 10/01/2025.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANOS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.008.912/0001-75

Praça 12 de Dezembro, 60 – Centro – 37452-000 – Serranos – MG
(35) 3322-1150 - licitacao@serranos.mg.gov.br

P.M.S.

Fl. Nº: _____

Ass

Reginaldo Rael Arantes
Prefeito(a) Municipal

DESPACHO

Aprovo o Estudo Técnico Preliminar, considerando a importância da contratação, em face das justificativas técnica apresentadas.

Reginaldo Rael Arantes
Prefeito Municipal