ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 - Informações Básicas

1.1 - Locação de imóvel urbano, que atenda às condições estruturais mínimas necessárias para funcionamento da sede do Conselho Tutelar do Município de Arantina - MG, conforme solução definida neste estudo técnico preliminar.

2 - Descrição da necessidade

2.1 - A presente contratação justifica-se pela necessidade de disponibilização de espaço físico adequado para o funcionamento da sede do Conselho Tutelar do município, órgão permanente e autônomo responsável por zelar pelo cumprimento dos direitos das crianças e do adolescente, conforme estabelecido pelo Estatuto da Criança e do Adolescente - ECA.
2.2 O Conselho Tutelar desempenha atividades contínuas de atendimento ao público, escuta especializada, orientação às famílias, articulação com a rede de proteção e execução de medidas de proteção, sendo imprescindível a existência de imóvel localizado em região central, de fácil acesso à população e aos serviços públicos parceiros.
2.3 A locação do imóvel visa garantir condições estruturais adequadas, assegurando privacidade nos atendimentos, segurança, acessibilidade e ambiente apropriado ao desenvolvimento das atividades técnicas e administrativas, proporcionando atendimento humanizado e eficiente às crianças, adolescentes e suas famílias.
2.4. Destaca-se ainda que a Administração Pública não dispõe de imóvel próprio com características físicas e localização compatíveis com as necessidades do serviço, tomando necessária a contratação por meio da locação.
2.5. Dessa forma, a contratação mostra-se indispensável para a continuidade dos serviços prestados pelo Conselho Tutelar e para o fortalecimento do Sistema de Garantia de Direitos no Município.

3 - Área(s) requisitante(s)

3.1 - Departamento de Assistência Social

4 - Descrição dos Requisitos da Contratação

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

4.1.1. O imóvel deve estar situado na região central da cidade de e possuir no mínimo os seguintes espaços:

- um cômodo de no mínimo 70 m2;
- um banheiro;
- uma recepção;
- uma sala de reuniões;

030 - ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - INEXIGIBILIDADE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NLLC - ATIVO - APROVADO__: (Cópia ETP Inex. Artista))

• uma sala de atendimentos;

• uma sala administrativa;

• uma cozinha.

4.2 - Prazo de vigência da contratação:

4.2.1 - O prazo de vigência da contratação será 12 (doze) meses, nos termos do art. 3° 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 - 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.

5.2.2 - 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.

5.2.3 - Após prospecção do mercado imobiliário, publicada no dia 008/05/2026, foi apresentado apenas 1 imóvel que atende aos requisitos descritos no termo de referência.

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, sem o comprometimento a longo prazo inerente à compra.

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

930 - ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - INEXIGIBILIDADE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NLLC - ATIVO - APROVADO_:_ (Cópia ETP Inex. Artística)

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

5.3.4 - 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.

5.3.5 - 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

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$ 16.440,00 (dezesseis mil e quatrocentos e quarenta reais)..

8.2 - O valor estimado da locação foi elaborado com base na proposta ofertada pelo futuro Locador. No entanto será realizado Laudo Prévio de Avaliação, a ser elaborado pelo Setor de Engenharia do Município do único imóvel, cujas características de instalações e localização justificaram sua escolha, acompanhados dos documentos que lhe dão suporte, com os parâmetros utilizados para a obtenção do preço os quais foram utilizados para elaboração do valor estimado

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.

930 - ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - INEXIGIBILIDADE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NLLC - ATIVO - APROVADO_... (Cópia ETP Inex. Artista)

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 Arantina.

12 - Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. Os benefícios esperados da presente contratação incluem:

a) Disponibilizar imóvel urbano que atenda às condições estruturais mínimas possíveis ao funcionamento da sede do Conselho Tutelar do Município de Arantina-MG, conforme solução definida no Estudo Técnico Preliminar.

b)Garantir condições adequadas de atendimento ao público, possibilitando escuta especializada e orientação às famílias com privacidade , humanização e eficiência .

c) Assegurar a segurança e a salubridade do ambiente, oferecendo espaço adequado para as atividades técnicas e administrativas do órgão.

d) Proporcionar acessibilidade (condições de circulação e atendimento), assegurando atendimento inclusivo a crianças, adolescentes e responsáveis, inclusive às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

e) Disponibilizar imóvel em localização de fácil acesso , preferencialmente em região central , que favoreça a chegada da população e o acesso aos serviços públicos e parceiros da rede de proteção.

f) Viabilizar a continuidade dos serviços do Conselho Tutelar, contribuindo para o fortalecimento do Sistema de Garantia de Direitos no Município.

g) Atender aos requisitos de funcionamento (instalações físicas mínimas), permitindo a realização das rotinas de trabalho e a organização das demandas do atendimento.

13 - Providências a serem Adotadas

13.1 - Não há providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, visto que não há necessidade de capacitação de fiscais e/ou gestores de contrato ou de adequação do ambiente da organização.

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

930 - ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - INEXIGIBILIDADE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NLLC - ATIVO - APROVADO__: (Cópia ETP Inex. Artista))

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.)

Arantina, 27/05/2026.

_____

Amanda Almeida Landim
Chefe do Departamento de Assistência Social

DESPACHO

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

_____

Edimar Luis de Oliveira
Prefeito

930 - ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - INEXIGIBILIDADE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NLLC - ATIVO - APROVADO_.: (Cópia ETP Inex. Artista))

930 - ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - INEXIGIBILIDADE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NLLC - ATIVO - APROVADO_:_ (Cópia ETP Inex. Artista)