



PREFEITURA DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO, AÇÃO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL
Rua Tadeu de Oliveira Cunha, 1030 – Alvorada/ CEP: 38.7700-000 – João Pinheiro/ MG – (38) 3361-1966.
E-mail: acaosocialjp@outlook.com



ANEXO Nº 01 DO DECRETO MUNICIPAL Nº 660/2023 Estudo Técnico Preliminar - Artigo 18, § 1º da Lei nº 14.133/21

INTRODUÇÃO

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.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes, em especial a Lei 14.133/2021, e aos princípios que regem a Administração Pública.

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público.

Constitui a análise de todo o processo de Locação de imóvel por tempo determinado para atender as necessidades do Conselho Tutelar de João Pinheiro-MG. Para locação do imóvel foi levado em consideração todos os aspectos estruturais, e também a localização conforme a regionalização feita no município, uma vez que o mesmo é uma instituição que protege os direitos das crianças e adolescentes. Para manter o atendimento desta secretaria da maneira adequada e eficaz, através deste determinado atendimento, é preciso que seja realizada locação de imóvel para funcionamento do Conselho Tutelar, o que demanda atenção para que os serviços sejam realizados sem interrupção, não prejudicando o bom atendimento no setor, de maneira que possam causar prejuízo à população usuária do mesmo. Essa contratação é viável para administração pública, e esta fundamentada no Art. 74, Inciso V da Lei 14.133/2021.

2. Estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala.

Constitui objeto desse Estudo Técnico Preliminar, a locação de imóvel por tempo determinado para atender as necessidades funcionais do Conselho Tutelar de João Pinheiro-MG.



PREFEITURA DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO, AÇÃO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Rua Tadeu de Oliveira Cunha, 1030 – Alvorada/ CEP: 38.7700-000 – João Pinheiro/ MG – (38) 3361-1966.

E-mail: acaosocialjp@outlook.com



ESTIMATIVAS DE CONTRATAÇÃO

ITEM	PRODUTO	UNIDADE	QUANT.	ESTIMATIVA DE VALOR UNITÁRIO	ESTIMATIVA DE VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO
1	Locação de Imóvel Urbano localizado na Rua Deputado Quintino Vargas, nº 258 – Centro, João Pinheiro-MG	Aluguel/ Mês	12	R\$ 1.500,00	R\$ 18.000,00

3. Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação.

3.1. As estimativas do valor contratação foram baseadas em pesquisa direta com fornecedor, mediante avaliação prévia do bem, de acordo com o Decreto Municipal 660/2023 que regulamenta as contratações da administração pública do município de João Pinheiro, em seu art. 43, inciso IV.

3.2. Para a locação do imóvel foi levado em consideração suas características de instalações e de localização, e também estrutura física mais viável para atender a necessidade do Conselho Tutelar de João Pinheiro. Mediante essas informações foi localizado somente um imóvel para avaliação e cotação de acordo com as exigências supracitadas acima, visando a melhor solução para a contratação e à análise de sua viabilidade, de acordo com a comissão de avaliação de bens móveis e imóveis do município.

3.3. De acordo com o que preconiza o art. 23 da lei 14.133/21, o valor estimado da contratação será de aproximadamente: R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), correspondentes ao quantitativo anual estimado dentro das seguintes dotações orçamentárias:

08.243.0801.2095 3.3.90.36.00 Ficha 765

3.4. O reajuste da locação será anual, no caso de renovação do Contrato, e terá como base de Cálculo o Índice Geral de Preço do Mercado IGP-M, divulgado pelo Governo Federal.

4. Justificativas para o parcelamento ou não da Contratação.

Não se aplica parcelamento para essa contratação.



PREFEITURA DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO, AÇÃO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL
Rua Tadeu de Oliveira Cunha, 1030 – Alvorada/ CEP: 38.7700-000 – João Pinheiro/ MG – (38) 3361-1966.
E-mail: acaosocialjp@outlook.com



5. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

5.1. Considerando os levantamentos realizados para a contratação do imóvel para tal ocupação, o imóvel citado atende todos os requisitos, no que se refere à localização, capacidade e valor. Recomenda-se a utilização da modalidade Inexigibilidade. Pelo exposto, declaramos a viabilidade da contratação nos termos dispostos nas solicitações e neste Estudo Técnico Preliminar.

6. Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração.

Não se aplica.

7. Requisitos da contratação.

7.1. No que for aplicável, este contrato deve observar os requisitos legais listados na lei federal 14.133/21 e suas alterações, destacadamente no que se refere à sustentabilidade ambiental.

7.2. A contratada deve cumprir todas as obrigações constantes no Edital, seus anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus riscos e despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto e, ainda efetuar a entrega do imóvel em perfeitas condições, conforme especificações, prazo e local constantes no Termo de Referência.

7.3. 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", ressaltando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei: *"É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."*

7.3.1. 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:

a) 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;



PREFEITURA DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO, AÇÃO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL
Rua Tadeu de Oliveira Cunha, 1030 – Alvorada/ CEP: 38.7700-000 – João Pinheiro/ MG – (38) 3361-1966.
E-mail: acaosocialjp@outlook.com



- b) Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- c) O imóvel foi avaliado pela Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis, de acordo com a Portaria nº 077/2025, onde foi constatado que o imóvel atende todos os requisitos necessários para a contratação.

8. Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;

Perante a necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a presente contratação, que atendam aos critérios de vantajosa para a Administração Pública sob os aspectos da viabilidade técnica, operacional e orçamentária. Assim, foi feito um levantamento das possíveis soluções, neste município onde se pretende locar um imóvel que atendesse a necessidade, para funcionamento do Conselho Tutelar do município. Observou-se que, em matéria de solução para o caso em questão, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para a execução desta contratação:

A. AQUISIÇÃO

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

B. LOCAÇÃO

De acordo com o modelo de aquisição 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.

Análise da Solução: Diante das soluções expostas acima, analisando o contexto de viabilidade orçamentária e vantajosa para a presente administração, entende-se que a solução mais viável é a



PREFEITURA DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO, AÇÃO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Rua Tadeu de Oliveira Cunha, 1030 – Alvorada/ CEP: 38.7700-000 – João Pinheiro/ MG – (38) 3361-1966.

E-mail: acaosocialjp@outlook.com



locação do imóvel que atende as necessidades específicas para o funcionamento do Conselho Tutelar de João Pinheiro-MG.

9. Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;

A descrição da solução consistirá na contratação de imóvel em razão das necessidades específicas do Conselho Tutelar do município, oferecendo à população a continuidade dos serviços.

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 apresentadas por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

10. Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.

Não se aplica.

11. Contratações correlatas e/ou interdependentes.

Não se aplica.

12. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual.

12.1. A Lei nº 14.133/2021, que estabelece o regime jurídico das licitações e contratos administrativos, determina uma série de procedimentos e precauções a serem observadas pela Administração Pública, especialmente no que se refere à celebração de contratos de locação de imóveis, com vistas a garantir eficiência, transparência e gestão adequada dos recursos públicos.

12.2. Estudo Técnico Preliminar e Justificativa da Necessidade Antes da realização do processo licitatório, é imperativo que a Administração Pública realize um estudo técnico preliminar que justifique a necessidade de locação do imóvel. Este estudo deve evidenciar que não há alternativas mais vantajosas, como a utilização de imóveis já pertencentes ao Município ou a previsão de construção de



PREFEITURA DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO, AÇÃO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Rua Tadeu de Oliveira Cunha, 1030 – Alvorada/ CEP: 38.7700-000 – João Pinheiro/ MG – (38) 3361-1966.

E-mail: acaosocialjp@outlook.com



novas instalações. A análise deve considerar aspectos como a localização, as condições do imóvel, o custo da locação e a compatibilidade com as necessidades do município.

12.3. Definição da Modalidade Licitatória com base na Lei nº 14.133/2021, a Administração deve escolher a modalidade de licitação mais adequada para a contratação. No caso de locação de imóvel é 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.

12.4. Criação da Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis conforme Portaria Municipal 077/2025, para analisar se o presente imóvel está em conformidade para atender a necessidade da presente contratação.

13. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável.

Não se aplica.

14. Das Responsabilidades: Nos termos da Lei Federal nº 14.133/21, a responsabilidade pela gestão desta contratação ficará a cargo da Secretária Municipal do Trabalho, Ação e Desenvolvimento Social, a **Sra. Jessinaider Helena Couto Lima Lopes** e será de responsabilidade do servidor **Robson Barbosa Carneiro**, a Fiscalização do seguinte contrato e servidora **Judite Ap. de Souza Teixeira**, a elaboração do presente documento Estudo Técnico Preliminar.

Judite Aparecida de Souza Teixeira
Secretária Municipal do Trabalho, Ação e Desenvolvimento Social

Jessinaider Helena Couto Lima Lopes
Secretária Municipal do Trabalho, Ação e Desenvolvimento Social

João Pinheiro, 23 de julho de 2025.