



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

### **1 – INFORMAÇÕES BÁSICAS**

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem como objetivo justificar a locação de uma casa para a instalação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico de São João del Rei e é apresentado conforme requisito legal, com fulcro nos Arts. 18 a 31 do Decreto Municipal nº 10.873/2024, em consonância com o Art.18, §1º da Lei Federal nº 14.133/2021. Criada em dezembro de 2024, a Secretaria precisa de um espaço adequado para a execução de suas atividades.

A contratação proposta consiste na locação de um imóvel no centro de São João del Rei. O local foi escolhido por sua localização estratégica e pela infraestrutura necessária para suportar as ações da Secretaria, com fácil acesso por transporte público e particular, favorecendo o deslocamento de munícipes, parceiros e servidores, além de estar próximo à sede da Prefeitura, facilitando a articulação Inter secretarial. Ademais, Secretaria tem ampliado suas frentes de atuação, exigindo um local estruturado para maior eficiência administrativa, redução de deslocamentos e melhor coordenação das equipes internas, além de espaços para reuniões, formações, atendimento individualizado, planejamento técnico e articulações com outros entes públicos e privados.

### **2 - ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO**

A contratação proposta está em consonância com o planejamento de atividades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, visando garantir a infraestrutura necessária para um desempenho produtivo e de qualidade em suas ações.

### **3 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**

A criação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico de São João del-Rei, instituída em dezembro de 2024, requer a instalação de uma sede administrativa própria, capaz de abrigar sua estrutura funcional de forma eficiente, acessível e adequada. A atual ausência de um espaço físico compatível limita a atuação da secretaria, comprometendo



tanto o atendimento ao público quanto a execução de suas atribuições técnicas e estratégicas.

A necessidade de contratação fundamenta-se, primeiramente, na **inexistência de imóveis públicos disponíveis** que atendam aos critérios mínimos de estrutura, localização, acessibilidade e segurança exigidos para o funcionamento de um órgão público. Nesse contexto, a locação do imóvel situado na **Rua Padre José Maria Xavier, nº 2, Centro**, apresenta-se como a solução mais viável, segura e economicamente proporcional às necessidades da Administração.

Além disso, a **equipe da secretaria encontra-se em processo de ampliação**. A previsão é de que o espaço abrigue um total de **18 profissionais**, sendo:

- 10 integrantes do organograma principal da secretaria;
- 5 estagiários, incluindo os vinculados ao projeto da REURB e a outras frentes de trabalho;
- 3 servidores efetivos, em fase de chegada, conforme recomendação para estruturação mínima de pessoal de carreira na pasta.

A utilização compartilhada do espaço também contemplará o funcionamento da **Casa da Indústria** e do núcleo local da **REURB (Regularização Fundiária Urbana)**, ampliando ainda mais a demanda por salas, ambientes de trabalho setorizados, espaço de atendimento ao público e infraestrutura básica (banheiros, copa, rede elétrica, lógica e hidráulica funcional).

Adicionalmente, a secretaria realiza e apoia **ações de capacitação, workshops e oficinas temáticas**, que requerem ambientes adequados e versáteis para eventos internos e externos com a comunidade empreendedora e parceiros institucionais.

A localização do imóvel, a cerca de 300 metros da sede da Prefeitura e em região central da cidade, facilita o acesso de servidores, munícipes e visitantes, além de proporcionar **proximidade com instituições estratégicas** como a ACI Del Rei, Sala Mineira, Delegacia de SINAEEES, bancos, cartórios, comércio e órgãos públicos.

Por fim, considerando o atendimento aos princípios da legalidade, eficiência e economicidade, conforme a **Lei Federal nº 14.133/2021**, art. 74, inciso V, e a inexistência



de alternativas mais vantajosas no patrimônio municipal, a contratação por dispensa de licitação revela-se plenamente justificada.

#### **4- DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

A contratação tem como objetivo a locação de imóvel residencial adaptado para uso administrativo, situado na **Rua Padre José Maria Xavier, nº 2, Centro, São João del-Rei – MG**, destinado à instalação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico.

A locação será realizada com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que permite a dispensa de licitação quando se trata de imóvel com características específicas, localização estratégica e ausência de alternativas igualmente eficazes no patrimônio público.

A escolha do imóvel se justifica pela adequação da infraestrutura física ao funcionamento da Secretaria, que atualmente se encontra em fase de expansão institucional e necessita de um espaço amplo, acessível e funcional para abrigar:

- 10 servidores do quadro administrativo da secretaria;
- 5 estagiários (incluindo os do projeto REURB);
- 3 servidores efetivos em fase de ingresso;
- Além da Casa da Indústria e do núcleo municipal da REURB (Regularização Fundiária Urbana).

O imóvel possui aproximadamente 350m<sup>2</sup> de área construída, distribuídos em dois pavimentos, com os seguintes cômodos e características:

- 11 salas/cômodos amplos (adaptáveis a setores administrativos);
- 7 banheiros;
- 2 cozinhas;
- 1 despensa;
- Área externa;
- Rede elétrica, hidráulica e de internet funcionais;



A localização é outro diferencial relevante: o imóvel encontra-se a menos de 350 metros da sede da Prefeitura Municipal, em região central e de fácil acesso, próxima a pontos estratégicos como a Sala Mineira, Associação Comercial (ACI Del Rei), bancos, cartórios, comércio local e equipamentos públicos.

A locação também visa possibilitar a realização de workshops, capacitações e reuniões técnicas, com espaço suficiente para comportar eventos voltados à formação de empreendedores, articulação institucional e fortalecimento do ecossistema de desenvolvimento local.

Embora existam outros imóveis com dimensões semelhantes no município, nenhum deles reúne as mesmas condições de acessibilidade, localização, estrutura, disponibilidade imediata e compatibilidade financeira. Dessa forma, o processo de contratação por dispensa de licitação está legalmente respaldado, sendo a escolha justificável, vantajosa e eficiente para o interesse público.

A contratação será efetuada sem a exigência de garantias adicionais, em razão da idoneidade do proprietário e da análise técnica favorável emitida pela equipe responsável.

#### **5 - LEVANTAMENTO DO MERCADO**

Embora os outros imóveis disponíveis não sejam idênticos, mas apresentem características semelhantes, a pesquisa mostrou que o valor de R\$ 7.000,00 mensais para o aluguel do imóvel é vantajoso, estando abaixo da média de preços praticados na região central de São João del-Rei para imóveis com essas características. A análise comprova que o preço é compatível com os valores de mercado e está em conformidade com os princípios da Administração Pública.

#### **6 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

A solução contratada consiste na locação de um imóvel residencial adaptado para fins administrativos, **localizado na Rua Padre José Maria Xavier, nº 2, Centro, São João**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DEL-REI

**del-Rei – MG**, com aproximadamente 350m<sup>2</sup> de área construída, distribuídos em dois pavimentos. O espaço atenderá integralmente às demandas administrativas e operacionais da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, que atualmente não dispõe de sede física própria compatível com sua estrutura e atribuições.

O imóvel proporcionará as condições necessárias para o funcionamento dos setores internos da secretaria, incluindo atendimento ao público, articulação com empreendedores e empresas locais, reuniões técnicas, elaboração de projetos, ações de fomento à economia e gestão de programas institucionais.

Além da equipe permanente da secretaria, o espaço também abrigará a Casa da Indústria e o núcleo do REURB, que passarão a funcionar no mesmo ambiente, otimizando a estrutura disponível e promovendo sinergia entre as políticas públicas. O imóvel ainda será utilizado para a realização de workshops, oficinas e atividades formativas, oferecendo estrutura física para receber pequenos eventos, formações e capacitações voltadas ao desenvolvimento econômico local.

A localização estratégica do imóvel — em área central, a menos de 300 metros da Prefeitura Municipal — favorece o acesso da população, servidores e parceiros institucionais, além de garantir integração com outras ações e órgãos da administração pública.

A escolha pelo imóvel se dá por sua adequação física, logística e econômica, apresentando-se como a solução mais eficaz, célere e vantajosa para o interesse público, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

## 7- ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

Item	Descrição	Unidade	Quantidade
	Locação de imóvel residencial adaptado para fins administrativos para a Secretaria de Desenvolvimento. Imóvel localizado no centro de São João Del Rei, com área mínima de 300 m <sup>2</sup> . O imóvel deve possuir, no mínimo, 11 cômodos, 7 banheiros, 1 cozinha, 1 dispensa e espaço suficiente para acomodar 18 mesas de		



1	trabalho, ambientes privativos para reuniões e ambiente para workshops, garantindo a funcionalidade e o atendimento eficiente à necessidade da Administração Pública Municipal.	Serviço	1
---	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------	---

#### **8 – ESTIMATIVA DE VALORES**

O custo total da locação é de R\$ 7.000,00 mensais, totalizando R\$ 84.000,00 para um período de 12 meses. O contrato terá validade de 12 meses, sendo o valor ajustado anualmente conforme índices de mercado ou alterações contratuais.

#### **9 - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

O objeto não poderá ser parcelado, pois se refere a uma locação contínua, que exige a contratação de um único fornecedor para a execução do serviço.

#### **10 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Não há.

#### **11 – RESULTADOS PRETENDIDOS**

A locação do imóvel tem como finalidade gerar impactos positivos diretos na organização administrativa da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, promovendo maior eficiência, acessibilidade e capacidade de atendimento à população.



Com a instalação da secretaria em espaço adequado e bem localizado, espera-se alcançar os seguintes resultados:

- Melhoria das condições de trabalho da equipe técnica, garantindo ambiente apropriado, seguro e funcional para o desempenho das atividades administrativas e operacionais;
- Ampliação da capacidade de atendimento ao público, com espaços apropriados para recepção, orientação, reuniões e apoio ao empreendedor, investidor, cidadão e instituições parceiras;
- Integração de programas e frentes estratégicas como a Casa da Indústria e o REURB, otimizando recursos e fortalecendo a atuação coordenada da gestão pública;
- Viabilização de formações, oficinas e eventos técnicos, por meio da disponibilização de espaço para workshops e atividades educativas voltadas ao desenvolvimento econômico local;
- Fortalecimento da imagem institucional da secretaria, por meio da presença em imóvel com infraestrutura adequada, em localização central e acessível, facilitando a articulação com outros órgãos públicos, entidades privadas e representantes da sociedade civil;
- Cumprimento das exigências legais relacionadas à estrutura mínima da administração pública, incluindo acessibilidade, segurança, adequação de instalações e previsão de pessoal efetivo;
- Agilidade na implementação de projetos e políticas públicas, devido à centralização dos setores e à melhoria da estrutura de trabalho.

## **12- PROVIDÊNCIAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO**

Não serão necessárias providências previamente à celebração do contrato.

## **13- POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS**



Nenhum.

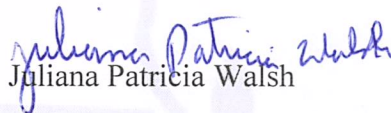
#### 14 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

#### 15- ANEXOS

Não há anexos.

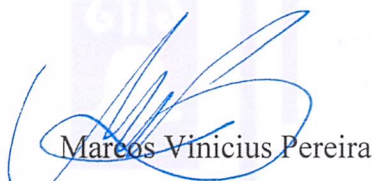
#### 16- RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO ETP

  
Juliana Patricia Walsh

Assessora especial de gestão de contratos

  
Yara Garcia Reis

Yara Garcia Reis  
Chefe de Gestão Estratégica

  
Marcos Vinicius Pereira

Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico

  
Município de São João del-Rei  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO