



**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (Art. 18, I, Lei nº 14.133/2021) REALIZADO PELA SECRETARIA
MUNICIPAL DE SEGURANÇA E MOBILIDADE**

Estudo técnico preliminar ao procedimento licitatório para contratação pela Prefeitura Municipal de São João del-Rei, em favor da Guarda Civil Municipal da Secretaria Municipal de Segurança e Mobilidade, de locação de imóvel para fins de uso.

1 NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, § 1º, I, Lei 14.133/2021)

1.1 Objeto: Contratação em favor da Guarda Civil Municipal (GCM) da Secretaria Municipal de Segurança e Mobilidade (SMSM) de São João del-Rei, de locação de imóvel para fins de sediar com maior eficácia e eficiência, as atividades administrativas, técnicas e atendimento ao público, pela Guarda Civil Municipal.

O objetivo do estudo é identificar junto ao mercado, a melhor solução para otimização das atividades da Guarda Civil Municipal, sendo imprescindível a análise da melhor forma de obtenção de locação de imóvel urbano com as características necessárias à Guarda Civil Municipal, que atenda aos critérios de localização estratégica, acessibilidade, e infraestrutura necessária.

1.2 Justificativa técnica: Atualmente a Guarda Civil Municipal tem sede situada no segundo piso da Rodoviária de São João del-Rei, em local que conta com estrutura bastante precária, e que não dispõe de espaços totalmente adequados para realização das atividades administrativas, técnicas e atendimento ao público, principalmente pelo fato de estar em segundo andar do imóvel, com baixa acessibilidade, já que não há elevador para acesso com funcionamento efetivo, não havendo ainda instalações condizentes com as necessidades existentes, servidores atualmente em exercício, e em conformidade com a perspectiva de contratação de maior efetivo.

A Municipalidade não dispõe de imóvel próprio e em condições de atendimento às necessidades da Guarda Civil Municipal, não havendo uma alternativa de menor custo que não a realização de locação de imóvel, até que haja construção ou aquisição de imóvel que for mais adequado.

1.3 Descrição sintética da contratação: em suma, a contratação visa locação de imóvel mais adequado e condizente com as atividades realizadas pela Guarda Civil Municipal da Secretaria

(Handwritten signature)

Municipal de Segurança e Mobilidade de São João del-Rei, uma vez que o imóvel e espaços atualmente em uso, não dispõem de condições adequadas para o pleno exercício das atividades, e perspectiva de ampliação do contingente para os anos seguintes.

1.4 Benefícios da contratação: Através da contratação visada, há interesse que seja possível locação de imóvel em favor da Guarda Civil Municipal da Secretaria Municipal de Segurança e Mobilidade de São João del-Rei, que seja mais condizente com as atividades por ela prestadas, já que o imóvel atualmente em uso, não conta com espaços e infraestrutura adequados, tratando de lugar bastante precário, e partilhado com instalações da Secretaria Municipal de Segurança e Mobilidade e Setor de Trânsito, sendo espaço completamente improvisado, e que não tem capacidade de suportar os rumos pretendidos pela Municipalidade em relação à Guarda Civil Municipal, que tem perspectiva de aumento do contingente nos próximos anos.

Com a locação de novo lugar em favor da GCM, espera-se otimizar e melhorar o acesso à população aos serviços prestados pela Guarda, facilitando o deslocamento dos servidores e usuários dos serviços, permitindo que haja espaço e prédio adequados às atividades e demandas relacionadas a GCM, possibilitando ainda maior proximidade e integração com as Polícias Civil e Militar, com as quais é realizado trabalho conjunto de policiamento.

1.5 Impacto da não implementação: sem a realização de nova locação, a GCM continuará em local totalmente improvisado, e de difícil acessibilidade, bem como sem adequada infraestrutura para prestação de seus serviços (instalações do atual local são bastante precárias), alocação dos servidores, e adequada integração com os demais órgãos da Segurança Pública.

1.6 Setores envolvidos:

- a) Área requisitante: Secretaria Municipal de Segurança e Mobilidade.
- b) Áreas interessadas: todas as Secretarias e órgãos da Prefeitura Municipal de São João del-Rei, população local, Guarda Civil Municipal, Setor de Trânsito, Polícia Militar e DETRAN.
- c) Áreas envolvidas: todas as Secretarias e órgãos da Prefeitura Municipal de São João del-Rei.

2 PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL (Art. 18, § 1º, II, Lei 14.133/2021)



A demanda referida está prevista no PCA (Plano de Contratações Anuais) do Município de São João del-Rei na modalidade dos “serviços” necessários.

A realização dessa contratação é fundamentada no compromisso de fortalecer a Segurança Pública e também gestão pública, garantindo a eficiência na utilização dos recursos e atendimento das necessidades especificadas no PCA, que trata de instrumento norteador essencial para garantir a previsibilidade e a regularidade das aquisições públicas.

3 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, § 1º, III, Lei 14.133/2021)

3.1 Natureza da contratação / Modalidade licitatória sugerida: A contratação, por tratar de locação de imóvel que deve ter características peculiares (localização, acessibilidade, espaços, dentre outros), deve se dar pela inexigibilidade, na forma do art. 74 da Lei 14.133/2021, já que não se faz possível realização de concorrência pública porque o imóvel a ser locado precisa atender às especificidades necessárias à alocação da Guarda Civil Municipal.

Conforme laudo de avaliação em anexo, relacionado à vistoria do bem e análise do estado de conservação e viabilidade, se verifica que as condições dele são adequadas ao que se faz necessário à GCM, estando em bom estado de conservação, com as adaptações necessárias já existentes (pois no local funcionava o SAMU), sendo ainda o valor apresentado compatível com as regras de mercado, conforme consta do laudo emitido pelo corretor Evaldo Luiz Muffato, CRECI MG 56.207.

3.2 Critério de julgamento: A inexigibilidade de licitação é cabível quando por características do objeto, ou pela singularidade do serviço, não houver possibilidade de competição entre empresas ou fornecedores, mas apenas análise de preço no mercado.

No caso da locação de imóvel urbano, a justificativa encontra-se na singularidade do imóvel, que deve atender de maneira única, as necessidades da Guarda Civil Municipal de São João del-Rei, devendo atender às seguintes características, que inclusive evidenciam o caráter singular do bem:

- Localização estratégica, de fácil acesso para os servidores e para o público-alvo, com dimensões superiores a 500 m², com espaço para garagem e estacionamento de veículos, e área construída na qual as acomodações da Guarda Civil Municipal possam ser implementadas, para alocação dos serviços e do contingente de servidores;

- Infraestrutura específica para acomodar os serviços administrativos da GCM, como salas de atendimento, de reuniões, salas de comados, operações, vestiário, cozinha, além de garagem,



espaço para armazenagem de insumos e equipamentos necessários para as atividades de campo, e espaços próprios para realização das atividades e adoção dos procedimentos necessários;

- Acessibilidade aos frequentadores da GCM, bem como população que necessita da prestação dos serviços;
- Proximidade com os demais órgãos da Segurança Pública, como Polícia Militar e Polícia Civil;
- As demandas da GCM exigem sede com condições adequadas e acesso facilitado, o que não existe no local atualmente locado, que não tem sequer condições adequadas de acessibilidade;
- Não há no mercado, na localização necessária, ponto estratégico e infraestrutura, com mesma situação e conveniência;
- Não há no mercado imóvel que tenha espaço compatível com as pretensões apresentadas;
- Não há no mercado imóvel com espaço compatível com o crescimento de contingente da GCM, que é esperado para os próximos anos.
- Conforme certificado pela Gerência de Patrimônio do Município, também não há nenhum imóvel de propriedade da Municipalidade disponível para uso, ou adaptações, nas condições necessárias ao atendimento das necessidades da GCM.

3.3 Vigência: a vigência do contrato deve ser de 12 meses a partir da assinatura, com possibilidade de prorrogação conforme restar previsto no contrato, bem como na Lei de Locações e Lei 14.133/2021.

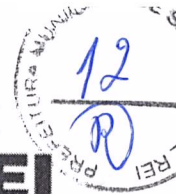
3.5 Exigências específicas para execução do contrato:

- a. O imóvel a ser locado deverá estar completamente concluído, em bom estado de conservação em plenas condições de uso imediato.
- b. O imóvel deve ser entregue pintado ou com pintura em boas condições, e com as adequações exigidas pela parte contratante.
- c. O imóvel deve contar com portão eletrônico para entrada e saída de veículos da contratante.
- d. O imóvel deve contar com salas separadas para alocação dos espaços necessários, bem com espaço para garagem.
- e. O imóvel deve receber as adequações previamente pactuadas no contrato a ser assinado.

4 ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA CONTRATAÇÃO (Art. 18, § 1º, IV, Lei 14.133/2021)



PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO JOÃO DEL-REI



ITEM	UNID	ESPECIFICAÇÃO	QUAN- TIDADE	VALOR ESTI- MADO MEN- SAL	VALOR ESTI- MADO ANUAL
1	Unid.	Imóvel destinado à instalação e operação das atividades da Guarda Civil Municipal da Secretaria de Segurança e Mobilidade, devendo atender às condições estruturais, de localização e de funcionalidade que permitam o desempenho eficiente das atividades administrativas, técnicas e de atendimento ao público	1	R\$ 7.000,00	R\$ 84.000,00

4.1 Justificativa para as quantidades estimadas: A definição da área e dos espaços necessários do imóvel a ser locado pela Guarda Civil Municipal foi realizada com base nas demandas operacionais, administrativas e de atendimento ao público previsto para o funcionamento eficiente. O espaço deverá ser adequado para comportar os servidores do efetivo da GCM, bem como aqueles possivelmente vindouros em futuro próximo, diante da intenção de contratação de maior contingente.

Para isso, são necessárias salas administrativas, sala ampla para recepção com capacidade para acomodar o público com conforto; sala de reuniões, sanitário feminino e masculino e cozinha, salas operacionais, vestiário, bem como espaço de garagem para estacionamento de veículos.

5 LEVANTAMENTO DE MERCADO (Art. 18, § 1º, V, Lei 14.133/2021)

5.1 Metodologia utilizada para o levantamento de mercado:

a) Pesquisa direta junto a imobiliárias que fazem locações de imóveis que possam estar em conformidade com as pretensões da Guarda Civil Municipal, e necessidades verificadas.

5.2 Situação de mercado: não há ampla oferta de imóveis adequados à pretensão da Guarda Civil Municipal, já que muitos não tem espaço condizente com as necessidades, garagem para acomodação dos veículos, e localização estratégica.

5.3 Alternativas Identificadas:

a) Construção pela Municipalidade de sede para a Secretaria Municipal de Segurança e Mobilidade que tenha espaço adequado para instalação da Guarda Civil Municipal: tal projeto encontra-se em curso. Contudo, pelo fato de estar em estágio inicial, e demandar tempo para conclusão, não é



factível continuar em imóvel em condições não condizentes com as atividades da GCM, pelo menos até conclusão da sede.

6 ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, § 1º, VI, Lei 14.133/2021)

6.1 Levantamento de preços: A estimativa preliminar dos preços foi feita com base em pesquisa de mercado, através da visita de imóveis que possam atender às pretensões da GCM, localizados em local compatível com as necessidades da Guarda:

IMÓVEL	LOCALIZAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA APROXIMADA	VALOR LOCAÇÃO MENSAL	OBSERVAÇÕES SOBRE ESTRUTURA
01	Rua do Campo, 50, Vila João Lombard	500 m ² em terreno de maior dimensão	R\$7.000,00	Recém desocupada pelo SAMU. Tem salas espaço e divisões condizentes com as necessidades da GCM. Tem espaço compatível com o pretendo crescimento do efetivo da GCM
02	Avenida Leite de Castro, 1650	400 m ²	R\$ 6.600,00	Galpão recém edificado. Tem boa localização, mas não dispõe de divisões internas, e espaço adequado para garagem e guarda de veículos, estando ainda bem às margens do Rio das Mortes. Não tem espaço adequado para futuro aumento de efetivo.
03	Avenida 31 de Março, 100	300 m ² , com área ao fundo de maior dimensão	R\$ 4.500,00	Imóvel com boa localização. Contudo, trata de casa antiga que necessita de várias reformas e adequações para recebimento da GCM. Além disso o valor não inclui o espaço de estacionamento abaixo que precisa ser negociado e também passar por adequações.
04	Rua Fiscal Januário Ramos 127	400 m ² , com espaço para estacionamento no interior	Em contato com corretoras não tem opção de locação	Imóvel com boa localização, e ao lado da Polícia Civil. Espaço não comporta efetivo de veículos e materiais da guarda, e pretendo crescimento do efetivo, bem como são necessárias adequações nas salas para devido atendimento.

7 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (Art. 18, § 1º, VII, Lei 14.133/2021)

7.1 Alternativas Analisadas:

- a) Construção de sede da Secretaria Municipal de Segurança e Mobilidade, que contemple espaço específico para a GCM: apesar de tal medida encontrar-se em análise pela Municipalidade, conforme versado no item 5.3, devido ao tempo necessário até que as obras estejam concluídas, bem como total inadequação das atuais estruturas, demonstra-se mais vantajoso à Municipalidade a contratação de sede provisória à GCM, que melhor atenda às necessidades de referida Guarda.
- b) Locação: A locação de imóvel apresenta-se como modalidade comumente utilizada, que até edificação de sede própria pela Municipalidade, constitui alternativa viável e recomendada.



7.2 Motivos da escolha da solução: Considerando o momento atual previamente analisado, a vantajosidade e economicidade estão presentes no processo de locação do imóvel, para atendimento dos objetivos pretendidos com menor custo, configurando uma solução viável e recomendada para a demanda, principalmente em razão da localização do imóvel e benfeitorias à disposição, que atenderão às atuais necessidades da GCM, e previsão de ampliação do contingente de servidores.

8 PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, § 1º, VIII, Lei 14.133/2021)

8.1 Parcelamento ou não da contratação: o parcelamento da contratação não se aplica ao caso, por tratar de locação, que deve ter pagamento mensal, na forma da Lei de Locações, e contrato a ser realizado.

8.2 Justificativa: a contratação pelo período de 12 meses vai de encontro aos princípios da eficiência e finalidade, uma vez que conforme lei de locações, pode haver prorrogação após referido interregno, o que deve ser previsto no contrato, permitindo, assim, eventuais prorrogações, até que haja construção de sede (itens 5.3 e 7.1).

9 RESULTADOS PRETENDIDOS (Art. 18, § 1º, IX, Lei 14.133/2021)

- a) Viabilizar o adequado atendimento ao público-alvo;
- b) Garantir maior acessibilidade à população e público-alvo;
- c) Garantir locação de espaço condizente às necessidades da GCM e alocação de seu efetivo, bem como com adequada infraestrutura para os serviços prestados;
- d) Localização estratégica da GCM, em local mais próximo as demais forças da Segurança Pública, como Polícia Militar e Polícia Civil;
- e) A locação de um imóvel próprio, com adequada infraestrutura, e bem localizado, reflete positivamente na imagem da GCM, demonstrando comprometimento com a excelência dos serviços e respeito ao cidadão.

10 ESTRATÉGIAS DE IMPLEMENTAÇÃO (Art. 18, § 1º, X, Lei 14.133/2021)

10.1 Plano de Monitoramento: planejamento integrado com os responsáveis pela gestão do contrato perante a Secretaria Municipal de Segurança e Mobilidade, com fiscalização da locação, e completa adequação do imóvel às pretensões da GCM.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO JOÃO DEL-REI



10.2 Fiscalização Técnica: a administração nomeará um fiscal capacitado responsável para acompanhar a execução do contrato.

11 CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES (Art. 18, § 1º, XI, Lei 14.133/2021)

11.1 Contratações vigentes: há contrato em vigência com a empresa Santarém, para locação de espaço que é compartilhado pela GCM com a Secretaria de Segurança e Mobilidade.

12 POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS (Art. 18, § 1º, XII, Lei 14.133/2021)

12.1 Impactos ambientais: não foram identificados impactos ambientais negativos no serviço contratado.

13 POSICIONAMENTO CONCLUSIVO (Art. 18, § 1º, XIII, Lei 14.133/2021)

13.1 Avaliação de cenários e viabilidade: a contratação é viável, atendendo aos critérios de razoabilidade e economicidade.

São João del-Rei, MG, 11 de novembro de 2025.

Pedro Henrique Santana Pereira

Chefia de Gestão Estratégica da Secretaria Municipal de Segurança e Mobilidade

Pedro H. S. Pereira
Chefia de Gestão Estratégica
da Secretaria Municipal de
Segurança e Mobilidade de SJDREI

Estando em conformidade com as disposições da Lei 14.133/2021 e justificada a necessidade da contratação, homologo o presente Estudo Técnico Preliminar.

São João del-Rei, MG, 11 de novembro de 2025.

Sandro Edson do Nascimento

Secretário Municipal de Segurança e Mobilidade

Sandro Edson do Nascimento
Secretário Municipal de
Segurança e Mobilidade