



# PREFEITURA DE SÃO JOÃO DEL-REI

0800 678 1000 - gabinete@saojoãodelrei.mg.gov.br  
Rua Ministro Gabriel Passos, nº 199,  
CEP: 36.307-330 - São João del-Rei / MG



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### 1. Apresentação

O presente estudo é apresentado conforme requisito legal, com fulcro nos Arts. 18 a 31 do Decreto Municipal nº 10.873, de 22 de janeiro de 2024, em consonância com o Art.18, §1º da Lei Federal nº 14.133, de 1ª de abril de 2021.

### 2. Descrição da necessidade

O presente estudo tem como objeto a contratação de imóvel destinado a sediar as atividades administrativas da Secretaria de Educação, especificamente no âmbito do setor de transporte.

Com o objetivo de assegurar o bom e regular funcionamento da garagem vinculada à referida Secretaria, busca-se a obtenção de um imóvel urbano que atenda a requisitos essenciais, especialmente no que se refere à localização estratégica e à infraestrutura adequada às demandas operacionais.

Trata-se da necessidade de um espaço físico amplo, com localização compatível com as atividades da garagem, capaz de abrigar veículos de pequeno e grande porte sob a responsabilidade da Secretaria.

A finalidade é facilitar as atividades rotineiras do setor de transporte escolar, promovendo maior eficiência logística, além de oferecer condições adequadas para a proteção e a conservação da frota.

A secretaria dispõe de aluguel vigente de imóvel que atende plenamente às necessidades do setor de transportes da Secretaria Municipal de Educação, entretanto, durante a vigência contratual, houve a transmissão de propriedade do imóvel, o que acarretou a necessidade de reavaliação das condições contratuais para verificação da economicidade da manutenção do aluguel. E eventual celebração de contrato com o novo proprietário.

### 3. Requisitos da Contratação

O imóvel a ser locado deverá estar situado em área urbana estratégica, com fácil acesso às principais vias e compatível com as atividades da Secretaria de Educação. Deve contar com infraestrutura adequada, oferecendo espaço suficiente para abrigar e manobrar veículos de pequeno e grande porte, além de possuir instalações administrativas e sanitárias em boas condições. É imprescindível que o imóvel disponha de segurança, iluminação adequada e documentação regularizada.

É necessário que o imóvel tenha a capacidade de acomodação para 11 ônibus Escolares, 04 veículos tipo van e 07 veículos menores, incluindo infraestrutura coberta para todos eles, espaço de manobras, local destinado a lavagem e lubrificação de veículos, acesso para veículos de grande porte, pelo menos 02 banheiros, 01 ambiente de cozinha, 02 salas para instalação administrativa.

### 4. Levantamento de mercado

Dentre as opções avaliadas para a alocação da garagem desta Secretaria, constatou-se que, no momento, o município não dispõe de imóvel próprio disponível que atenda à estrutura necessária. A garagem exige um espaço físico amplo, com localização adequada para a guarda dos veículos da Secretaria, incluindo ônibus de transporte escolar e veículos de menor porte.





## PREFEITURA DE SÃO JOÃO DEL-REI

0800 678 1000 - gabinete@saojoãodelrei.mg.gov.br  
Rua Ministro Gabriel Passos, nº 199,  
CEP: 36.307-330 - São João del-Rei / MG



Considerou-se, também, a possibilidade de aquisição de um imóvel. No entanto, essa alternativa representaria um custo elevado para o município neste momento, mostrando-se financeiramente inviável.

Dessa forma, foi realizado um levantamento de mercado por meio de pesquisas em sites imobiliários, com o objetivo de identificar imóveis que atendam às necessidades da Secretaria para fins de locação.

Dentro da possibilidade de locação, há duas alternativas: manter a garagem no local onde atualmente se encontra — realizando um novo contrato com o novo proprietário do imóvel, em virtude de sua recente venda — ou, caso não seja possível, buscar um novo local que atenda às exigências operacionais da Secretaria.

### 5. Descrição da solução como um todo

Dentre as opções analisadas, definiu-se como alternativa viável a permanência no imóvel atualmente ocupado pela garagem da Secretaria, mediante celebração de novo contrato de locação com o atual proprietário.

O imóvel já atende plenamente às demandas operacionais da Secretaria. Trata-se de um galpão de propriedade de **Josenildo Souza Neves**, inscrito no **CPF 035.528.135-00**, localizado na **Rua Salomão Batista de Souza, nº 331, Bairro Jardim Paulo Campos, CEP 36305-044, São João del-Rei – MG**. Sua localização favorece as operações do setor de transporte escolar, oferecendo condições adequadas para o desenvolvimento das atividades.

A locação será formalizada por meio de processo de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, e § 5º da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, considerando-se a singularidade do bem e sua adequação específica às necessidades da Administração.

A vantajosidade e a economicidade da solução adotada estão fundamentadas na capacidade do imóvel de atender eficazmente aos objetivos da Secretaria, com o menor custo possível. A manutenção da garagem nesse local representa uma redução significativa de despesas para a Administração, em comparação às demais alternativas avaliadas.

### 6. Estimativa de quantidade e valores

| ITEM | DESCRIPTIVO                                                                      | QUANTIDADE | PERÍODO  |
|------|----------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| 1    | Galpão destinado à instalação e operação dos veículos da Secretaria de Educação. | 01         | 12 MESES |

Para comprovar a vantajosidade de manter a locação do imóvel em questão, foi realizada uma pesquisa de mercado por meio de consultas a imobiliárias locais e anúncios online no município de São João del-Rei, com o objetivo de identificar imóveis com características similares e comparar os preços praticados.

Como não foram encontrados imóveis que atendessem plenamente aos requisitos estabelecidos, o comparativo de preços foi realizado com base no valor do metro quadrado de imóveis com características aproximadas. A pesquisa demonstrou que o valor mensal do imóvel está compatível com os praticados no mercado, sendo, inclusive, inferior ao de outros imóveis similares. Os resultados obtidos estão listados abaixo, e os registros das pesquisas encontram-se anexos.



# PREFEITURA DE SÃO JOÃO DEL-REI

0800 678 1000 - gabinete@saojoãodelrei.mg.gov.br  
Rua Ministro Gabriel Passos, nº 199,  
CEP: 36.307-330 - São João del-Rei / MG



| ITEM | DESCRIPTIVO                                                                      | QUANT. | BAIRRO JD. PAULO CAMPOS |              | Preço/m <sup>2</sup> | MÉDIA m <sup>2</sup> |
|------|----------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------|--------------|----------------------|----------------------|
|      |                                                                                  |        | m <sup>2</sup>          | Valor        |                      |                      |
| 1    | Galpão destinado à instalação e operação dos veículos da Secretaria de Educação. | 1      | 1380                    | R\$ 7.500,00 | R\$ 5,43             | R\$ 12,77            |

Com base na pesquisa, verifica-se que o imóvel selecionado para locação apresenta o menor valor, além de oferecer localização mais adequada às necessidades operacionais da Secretaria. Dessa forma, sua escolha se justifica não apenas pelo critério econômico, mas também pela singularidade e pela compatibilidade com as exigências técnicas do serviço, evidenciando a vantajosidade da contratação.

Tendo em vista o cumprimento dos requisitos do inciso I do §5º do Art. 74 da Lei federal nº 14.133/2021, foi realizada análise do valor mercadológico do imóvel, tendo alcançado o valor estimado de mercado no patamar de R\$ 545.000,00 (QUINHENTOS E QUARENTA E CINCO MIL REAIS), consideradas a localização física, atendimento de serviços públicos, as infraestruturas disponíveis e as condições de acesso ao imóvel que se pretende locar.

Foi, ainda, solicitada a verificação, junto à Chefia de Patrimônio, acerca da disponibilidade de imóveis com as mesmas características, ou similares, que permitem o suporte às atividades do Setor de transportes da Secretaria Municipal de Educação, em atendimento ao inciso II do §5º do Art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021, tendo recebido a resposta negativa, conforme certidão anexada.

Verifica-se ainda que o imóvel apresenta características que atendem as necessidades da Secretaria de Educação, tais como a disponibilidade ampla de espaço coberto para a plena acomodação dos veículos desta Secretaria municipal, é localizado no Bairro matosinhos, possuindo posição centralizada ao município, com atendimento de serviços de internet de alta velocidade e rápido acesso às vias importantes do município, o que facilita o acesso às três possibilidades de acesso ao Município de São João del-Rei, sendo elas a BR-265, acesso aos distritos de São Miguel do Cajuru, Emboabas, Januário, Goiabeiras, Rio das Mortes, dentre outros, BR-494, que dá acesso aos distritos do Cunha, Fé, São Gonçalo do Amarante e colônia do Bengo, e MGC-383.

## 7. Parcelamento da solução

Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Deverão ser considerados a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens, e o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

A pretendida contratação, objeto deste estudo refere-se a apenas locação de espaço físico. Portanto, não se aplica o parcelamento da solução.

## 8. Contratações correlatas ou interdependentes

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias visando garantir a perfeita execução do objeto, dado que todos os meios necessários para a aquisição dos já citados bens, podem ser supridos apenas com a contratação proposta.

A contratação que se pretende é, portanto, autônoma e prescinde de contratações correlatas ou interdependentes.





## PREFEITURA DE SÃO JOÃO DEL-REI

0800 678 1000 - gabinete@saojoãodelrei.mg.gov.br  
Rua Ministro Gabriel Passos, nº 199,  
CEP: 36.307-330 - São João del-Rei / MG



### 9. Previsão no Plano de Contratações Anual

A aquisição pretendida se encontra inserida dentro do Plano de Contratações Anuais do exercício de 2025.

### 10. Resultados pretendidos

Como resultados esperados, almeja-se a plena disponibilidade de um espaço físico adequado, que permita a guarda segura e a manobra eficiente dos veículos, garantindo a funcionalidade das operações e o suporte necessário às atividades da Secretaria.

### 11. Providências prévias à contratação

Este estudo não vislumbra a necessidade de maiores providências prévias, por parte da Administração Municipal.

### 12. Impacto Ambiental

Entende-se por impacto ambiental qualquer alteração nas condições do meio ambiente ou de seus elementos, decorrente da intervenção humana. Neste contexto, reconhece-se o compromisso da Administração com a sustentabilidade ambiental.

Após análise detalhada, não foram identificados impactos ambientais significativos decorrentes da implementação do objeto contratual. Ainda assim, serão adotadas práticas sustentáveis na utilização do imóvel, como a adoção de medidas para evitar o desperdício de água tratada, a disposição correta de resíduos da caixa separadora de óleo e água e a separação adequada dos resíduos sólidos, em conformidade com as diretrizes de gestão ambiental.

### 13. Posicionamento Conclusivo

Conclui-se pela viabilidade da contratação, considerando que o imóvel atende aos critérios técnicos e operacionais exigidos, destacando-se pela localização estratégica, estrutura adequada e capacidade de acomodação da frota.

### 14. Classificação

Considerando o Art. 27 do Decreto Municipal nº 10.873, de 22 de janeiro de 2024, em consonância com os Arts. 23 e 24 da Lei Federal nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, o presente documento pode ser classificado como de acesso público.

### 15. Responsável pela contratação

Glaucimara Aparecida Dias Morais - **Secretaria Municipal de Educação**

São João del-Rei, 13 de agosto de 2025.

|                                                                                                                         |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Virginia Silva de Paula</b><br/>Assessor Especial de Gestão de Contratos<br/>Secretaria Municipal de Educação</p> | <p><b>Glaucimara Aparecida Dias Morais</b><br/>Secretária Municipal de Educação</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|



SECRETARIA MUNICIPAL DE  
**EDUCAÇÃO**