



**PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS**

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

1.1. Nº Processo Administrativo: 020/2026

1.2. Secretaria Requisitante: Secretaria Municipal de Obras e Serviços - SEOBRAS

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação pretendida encontra amparo no item 26 do Plano de Contratações Anual, acessível publicamente no Portal Nacional de Contratações Públicas, disponível no link: <https://pncp.gov.br/app/pca/17754136000190/2026/13>.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Secretaria Municipal de Obras e Serviços necessita de um imóvel para o funcionamento do Ponto de Apoio no Distrito de Desembargador Otoni, destinado ao suporte das equipes que atuam na região de Desembargador Otoni, Planalto de Minas e respectivos povoados. A ausência de um espaço adequado dificulta a organização das atividades e o apoio logístico às equipes, especialmente quanto ao armazenamento de máquinas, ferramentas e materiais utilizados nos serviços públicos. Dessa forma, torna-se necessária a locação de um imóvel com estrutura e espaço adequados para atender às necessidades operacionais da Secretaria, proporcionando melhores condições de organização, suporte às equipes e execução dos serviços na região.

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para que o problema identificado seja solucionado, a contratação deverá atender a requisitos mínimos relacionados às características e condições do imóvel, de modo a garantir estrutura adequada para o funcionamento do Ponto de Apoio da Secretaria Municipal de Obras e Serviços. Sendo eles:

- i. O imóvel a ser locado deverá atender às necessidades da Secretaria Municipal de Obras e Serviços para instalação e funcionamento do Ponto de Apoio no Distrito de Desembargador Otoni.
- ii. A estrutura e as dependências do imóvel deverão ser suficientes e adequadas para o suporte às atividades das equipes que atuam na região de Desembargador Otoni, Planalto de Minas e respectivos povoados, incluindo espaço para organização e armazenamento de máquinas, ferramentas e materiais.
- iii. Considerando a necessidade de descentralização das atividades da Secretaria e de melhoria do suporte às equipes que atuam na região, o imóvel deverá possuir espaço físico e condições estruturais adequadas para atender às demandas operacionais, proporcionando segurança, organização e melhores condições para o desenvolvimento dos serviços públicos.
- iv. O imóvel deverá apresentar condições adequadas de conservação, higiene, segurança, instalações elétricas e hidráulicas, além de possuir condições de acesso compatíveis com a utilização pretendida.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS

- v. O imóvel deverá estar localizado no Distrito de Desembargador Otoni, em local que possibilite o atendimento e o suporte às equipes responsáveis pelos serviços executados na região e nas localidades de Planalto de Minas e seus respectivos povoados.

5. LEVANTAMENTO DO MERCADO

5.1. Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado com intuito de analisar soluções para a pretendida locação, que atendam aos critérios de vantajosidade para Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

- i. Utilização de um imóvel próprio do Município: Foi considerada a possibilidade de utilização de imóvel pertencente ao Município de Diamantina. Entretanto, não foi identificado imóvel público disponível no Distrito de Desembargador Otoni que apresente localização, estrutura e condições adequadas para o funcionamento do Ponto de Apoio da Secretaria Municipal de Obras e Serviços.
- ii. Aquisição de Imóvel: A aquisição de imóvel pela Administração foi considerada como alternativa. Contudo, essa solução implicaria maior comprometimento de recursos públicos, além de custos relacionados à aquisição, eventuais adequações, reformas e manutenção do imóvel, não se mostrando a alternativa mais adequada para o atendimento imediato da necessidade identificada.
- iii. Locação de um imóvel, por intermédio da modalidade de inexigibilidade de licitação: A locação consiste na disponibilização, pelo proprietário, de imóvel que atenda às características e condições necessárias ao funcionamento do Ponto de Apoio, mediante as condições estabelecidas contratualmente. Considerando a necessidade de disponibilização de espaço adequado para suporte às equipes, armazenamento de máquinas, ferramentas e materiais e apoio às atividades operacionais da Secretaria, esta se apresenta como a solução mais adequada, por possibilitar o atendimento da demanda com maior celeridade, flexibilidade e economicidade para a Administração.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.1. Diante das alternativas analisadas, sugere-se a adoção da locação de imóvel como solução para atendimento da necessidade apresentada. A locação mostra-se mais adequada e vantajosa para a Administração, considerando os aspectos de economicidade, eficiência e celeridade, quando comparada à aquisição de imóvel, além de evitar os custos e prazos relacionados à aquisição, reforma e manutenção de imóvel próprio. O imóvel deverá atender aos requisitos de localização, estrutura, espaço físico e acessibilidade necessários ao funcionamento do Ponto de Apoio da Secretaria Municipal de Obras e Serviços no Distrito de Desembargador Otoni, proporcionando suporte às equipes que atuam na região de Desembargador Otoni, Planalto de Minas e respectivos povoados, bem como espaço adequado para armazenamento e organização de máquinas, ferramentas e materiais.

6.2. No caso em questão, resta configurada a hipótese de contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, considerando a necessidade de locação



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS

de imóvel cujas características de instalações e localização sejam compatíveis com as necessidades da Administração, conforme justificativas e requisitos estabelecidos no presente Estudo Técnico Preliminar.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

7.1. Entende-se necessária a contratação dos seguintes itens e quantitativos:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE
01	Locação de imóvel para funcionamento do Ponto de Apoio da Secretaria Municipal de Obras e Serviços no Distrito de Desembargador Otoni, destinado ao suporte operacional das equipes que atuam na região de Desembargador Otoni, Planalto de Minas e respectivos povoados, incluindo apoio logístico e armazenamento de máquinas, ferramentas e materiais.	MÊS	12

7.2. A quantidade proposta no quadro acima, justifica-se pela necessidade que a locação seja realizada por no mínimo 12 meses, havendo a possibilidade da prorrogação conforme será estabelecido no contrato que será confeccionado após a conclusão de todos os procedimentos licitatórios.

8. ESTIMATIVA DE VALORES

8.1. Conforme pesquisa de mercado realizada através de parecer mercadológico feito por profissional devidamente capacitado e contratado pelo município temos as seguintes informações:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT.	PREÇO UNITÁRIO
01	Locação de imóvel para funcionamento do Ponto de Apoio da Secretaria Municipal de Obras e Serviços no Distrito de Desembargador Otoni, destinado ao suporte operacional das equipes que atuam na região de Desembargador Otoni, Planalto de Minas e respectivos povoados, incluindo apoio logístico e armazenamento de máquinas, ferramentas e materiais.	MÊS	12	R\$500,00

8.2. Valor total: R\$ 6.000,00 (Seis mil reais).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS**

8.3. Destaco que para a realização da estimativa de valores da presente locação, não priorizamos os incisos I e II do art. 7º da IN 001/2023, pelo fato que a metodologia realizada para a deliberação do preço foi o parecer de avaliação mercadológico, emitido pelo profissional avaliador e corretor imobiliário devidamente capacitado e contratado pelo Município para realizar a vistoria e avaliação, sendo essa locação vantajosa para a Administração, conforme demonstrado no decorrer do presente estudo técnico preliminar.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

O objeto não poderá ser parcelado por se tratar de uma locação de imóvel, onde se tem um item único.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

A execução da solução apresentada não depende, especificamente, de outras contratações para além da que se pretende efetivar.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se, com a locação do imóvel, viabilizar o funcionamento adequado do Ponto de Apoio da Secretaria Municipal de Obras e Serviços no Distrito de Desembargador Otoni, proporcionando melhores condições de organização, suporte e logística às equipes que atuam na região de Desembargador Otoni, Planalto de Minas e respectivos povoados.

A contratação deverá contribuir para a melhoria das condições de armazenamento e organização de máquinas, ferramentas e materiais, bem como para a otimização dos deslocamentos das equipes e maior agilidade na execução dos serviços públicos.

Espera-se, ainda, ampliar a eficiência operacional da Secretaria e proporcionar maior capacidade de resposta às demandas das comunidades atendidas, contribuindo para a continuidade e melhoria dos serviços públicos prestados na região.

12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Previamente à celebração do contrato, deverão ser adotadas as providências necessárias para a organização e preparação do imóvel, incluindo a definição do cronograma de transferência de máquinas, ferramentas, materiais e demais bens necessários ao funcionamento do Ponto de Apoio da Secretaria Municipal de Obras e Serviços.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

A locação do imóvel não apresenta impactos ambientais significativos, uma vez que se trata de edificação já existente e destinada ao uso da Administração Pública, não sendo previstas intervenções que impliquem alterações relevantes no meio ambiente. O imóvel deverá contar com instalações adequadas de água, energia elétrica e saneamento básico, observadas as condições necessárias à sua utilização.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS**

14. DECLARAÇÃO SOBRE A NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DA LEGISLAÇÃO FEDERAL

O item objeto desta contratação não necessita de observância a legislação federal específica por não se enquadrar em contratação com uso de recursos da União. A licitação observará apenas as normas gerais aplicáveis e as diretrizes estabelecidas pela legislação municipal, garantindo, assim, a conformidade com os procedimentos administrativos e a transparência no processo licitatório. Adicionalmente, informamos que a aquisição do equipamento será financiada com recursos próprios do município.

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE - CONCLUSÃO

Em relação à viabilidade da locação, constata-se que os requisitos necessários à contratação foram devidamente levantados, analisados e considerados na definição da solução proposta.

Considerando os aspectos técnicos, operacionais e econômicos apresentados neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a locação do imóvel para funcionamento do Ponto de Apoio da Secretaria Municipal de Obras e Serviços no Distrito de Desembargador Otoni é viável e adequada ao atendimento da necessidade identificada.

Dessa forma, declara-se viável a presente contratação, por se mostrar compatível com o interesse público e com as necessidades operacionais da Secretaria, contribuindo para a melhoria da organização, logística e execução dos serviços públicos na região de Desembargador Otoni, Planalto de Minas e respectivos povoados.

16. ANEXOS

- 16.1. Mapa de Risco;
- 16.2. Relatório de Levantamento de Mercado;
- 16.3. Relatório de Vistoria do Imóvel

17. RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO ETP

Responsável pela elaboração do ETP: Kátia Cristina Ribeiro, Chefe de Gabinete, Secretaria de Obras e Serviços.

Diamantina, 28 de agosto de 2026.

KATIA CRISTINA
RIBEIRO:100868
30600
Assinado de forma digital
por KATIA CRISTINA
RIBEIRO:10086830600
Dados: 2026.09.03
12:34:31 -03'00'

Kátia Cristina Ribeiro

Matrícula: 92391

Responsável pela elaboração do ETP

DANIEL
MARTINS DA
SILVA:0122178
0689
Assinado de forma
digital por DANIEL
MARTINS DA
SILVA:01221780689
Dados: 2026.09.03
12:34:47 -03'00'

Daniel Martins da Silva

Matrícula: 2633

Ordenador de Despesas