



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS GERAIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**

|     |  |
|-----|--|
| FLS |  |
|     |  |

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – RETIFICADO**

O presente documento busca materializar a subetapa denominada Estudos Preliminares da etapa de Planejamento da Contratação, previsto no **Decreto Municipal nº 7.033 de 15 de dezembro de 2023**.

**1 - OBJETO:**

Trata-se de estudos preliminares que visa a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA MARGINAL LMG 188, Nº 170, BAIRRO: PARACATUZINHO NA CIDADE DE PARACATU-MG.**

**2 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**

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 de 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 e aos princípios que regem a Administração Pública.

Mais a mais, insta mencionar que, o imóvel em questão, visa o atendimento às Demandas de Gestão de Resíduos Sólidos, uma vez que, o município enfrenta **aumento crescente na geração de resíduos sólidos em geral**, acompanhando o crescimento populacional e econômico.

Logo, a busca por imóvel moderno e tecnicamente adequado e essencial para garantir o manejo correto desses resíduos, minimizando os impactos ambientais e sociais, conformidade com a Legislação Ambiental, sendo a locação do imóvel em questão para atendimento às exigências legais impostas pela Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010), que determina a gestão adequada dos resíduos.

Ainda neste contexto empírico, compete-nos mencionar ainda que, **embora tenha um mesmo objeto, assim sendo, outra locação realizada outrora por esta Secretaria demandante, conforme preceitua os termos do Contrato nº 82/2024, que fora realizado o 1º (primeiro) termo aditivo do supra no decorrer deste ano**, uma vez que, conforme já frisado, **há um aumento gradativo da geração de resíduos**, bem como **há necessidade de ampliação para melhoramento da dinâmica realizada nas atividades referente aos Resíduos Sólidos**, motivo este que, alinhando-se ao desenvolvimento sócio econômico da cidade de Paracatu-MG, razão pela qual, diante da necessidade da **ampliação da logística reversa**.

Em razão, especial em atenção as **diretrizes principiológicas do Direito Ambiente**, esta Secretaria Municipal de Meio Ambiente, visando sempre contribuir com o desenvolvimento sustentável, contribuir com o meio ambiente, contribuindo para que seja promovido o devido recebimento e envio de materiais recicláveis de resíduos sólidos provenientes da coleta seletiva da cidade de Paracatu-MG, tem em vista a necessidade de é o conjunto de ações que envolve sistema de coleta, transporte, armazenamento, reciclagem e tratamento de resíduos produzidos pelo descarte de produtos e embalagens no pós-consumo.

A Secretaria Municipal de Meio Ambiente, no cumprimento de suas atribuições legais e alinhada aos princípios de sustentabilidade e gestão ambiental responsável, apresenta a seguinte justificativa para a locação do imóvel em epígrafe:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS GERAIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**

|     |  |
|-----|--|
| FLS |  |
|     |  |

Localização Estratégica;

O imóvel almejado para locação deverá apresentar características técnicas e geográficas ideais, como:

Distância segura de áreas urbanas, conforme normas técnicas;

Acessibilidade para transporte de resíduos.

Ainda nessa linha de pensamento, o imóvel almejado visa-se as diretrizes conforme depreende-se a seguir:

**Mitigação de Impactos Ambientais e Sociais:** O imóvel bailado, oferece uma solução que permite o tratamento mais eficiente dos resíduos.

**Planejamento para o Desenvolvimento Sustentável:** O projeto para o ano de 2025 reflete o compromisso da administração pública com a melhoria da qualidade de vida da população e a preservação ambiental, atendendo às diretrizes de desenvolvimento sustentável previstas no Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos (PMGIRS).

**Viabilidade Econômica e Operacional:** A locação do imóvel em questão representa uma solução economicamente viável para o município, garantindo espaço suficiente para a operação do aterro controlado com capacidade para atender às demandas futuras.

Assim sendo, a locação imóvel é uma medida necessária, estratégica e urgente, assegurando o cumprimento das responsabilidades municipais e a proteção do meio ambiente.

Dito isto, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente reitera o compromisso em atenção às melhores práticas e normas técnicas, promovendo benefícios duradouros para o município e sua população.

Dessa maneira, para atendimento a essas particularidades, essa Municipalidade necessita de um imóvel amplo, assim sendo, de significativo tamanho e que possa ser capaz de atender as necessidades anteriormente mencionadas no sentido aventado.

Dito isto, por não possuir no rol de imóveis públicos, pertencentes ao patrimônio municipal, nenhum imóvel, cujas características e localização atenda às necessidades supra, temos a necessidade da locação de um imóvel com características de barracão coberto, com fechamentos laterais, banheiros, iluminação, de fácil acesso e cozinha;

Vale destacar que a finalidade da locação é única e exclusiva para atender ao interesse público, que é cada vez, mas crescente, no que diz respeito à coleta de materiais recicláveis, que se não colhidos acabam no meio ambiente, poluído nascentes, córregos e rios de nossa região. E o poder público tem a obrigação de zelar pelo meio ambiente em esforço conjunto com a população.

Ademais destacamos que, Lei de Licitações, mais precisamente no art. 74 inc. V da referida norma de nº 14.133/2021, a administração pública possui a discricionariedade de buscar para locação um imóvel que se mostre conveniente e que atenda a todas as finalidades do setor que necessita do imóvel. Não bastando a isso é dever da administração pautar-se nos princípios que



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS GERAIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**

|     |  |
|-----|--|
| FLS |  |
|     |  |

regem a administração pública, principalmente os da conveniência, oportunidade, economicidade e legalidade.

No caso em apresso, a administração pública por meio de consulta a empresas do ramo de locação e pela avaliação prévia (anexa) realizada por técnico, descreve através do laudo de avaliação para fins de locação (anexo), as condições do imóvel a ser locado, apresentando-se perfeitamente ajustado as necessidades e demandas da Secretaria Municipal de Meio Ambiente para o recebimento e envio de materiais recicláveis de resíduos sólidos provenientes da coleta seletiva da cidade de Paracatu-MG.

Importante frisar, que foram levadas em consideração a localização do imóvel, o acesso fácil por vias públicas, a apresentação do espaço físico necessário e principalmente o preço do aluguel, que consideravelmente na cidade de Paracatu-MG, encontram-se elevando diariamente por ocorrência de vários motivos, entre eles, podemos mencionar o aumento de empresas na locação de imóveis para fins de acomodações de seus colaboradores, temporariamente.

Nesse sentido, bem se justifica o aluguel ora pleiteado pela administração pública visto as condições da avaliação realizadas pelo Sr. **ABDERRAMAN ROGER A. BRANDÃO – ENGENHEIRO CIVIL – CREA/MG: 406406** (anexo), bem como a proposta ofertada pelo possível locador do imóvel em questão.

As instalações pretendidas foram escolhidas levando-se em conta o espaço físico contendo, conforme delimitação realizada no laudo de avaliação para fins de locação, no qual contém todas as informações pertinentes ao imóvel em epígrafe, sendo importante frisar que, o imóvel é amplo situado próximo da cidade, o que facilita a movimentação dos catadores;

Oportuno que se verifica que o referido imóvel está plenamente adaptado às necessidades que hora nos apresenta, revelando-se os fatores de preço, espaço e localização, o que condicionam a escolha.

Destarte, em atendimento ao Princípio da Economicidade, Interesse Público e Eficiência Administrativa acima relatados é fundamental e legal a locação pretendida.

### **3 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL**

A contratação pretendida encontra-se alinhada e prevista no Plano Anual de Contratações de 2025, conforme publicitado no site oficial do município de Paracatu/MG, no endereço eletrônico: <https://www.paracatu.mg.gov.br/plano-anual-de-contratacoes>.

### **4 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

Inicialmente, por se tratar no presente contexto fático de logística reversa em , razão pela qual, o imóvel adequado deve possuir características como espaço para recebimento, triagem, armazenamento e, em alguns casos, tratamento dos materiais retornados.

Dessa maneira, é crucial que a área permita a organização eficiente dos itens para facilitar o processo de reciclagem ou destinação final. Além disso, a localização deve ser estratégica para otimizar o transporte de entrada e saída.

Nesse sentido, a locação de imóvel se justifica pela necessidade de ter um local para realização de reciclagem de materiais de resíduos sólidos provenientes da coleta seletiva da cidade de Paracatu-MG, assim sendo, o recebimento de recebimento e envio de materiais atendendo as



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS GERAIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**

|     |  |
|-----|--|
| FLS |  |
|     |  |

necessidades da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e consecutivamente prezando pela sustentabilidade.

Nesse espeque, o imóvel escolhido pela Secretaria Demandante deverá estar de acordo com o preenchimento dos requisitos necessários impostos pela legislação vigente, conforme documentos de habilitação a serem juntados nos autos em momento oportuno, sendo de suma relevância consignar que, o imóvel em epígrafe com toda sua dimensão e forma de divisão do referido, traz consigo alinhamento necessário para que seja promovida toda dinâmica com materiais recicláveis almejada, assim sendo, seja promovido o devido recebimento e envio de materiais recicláveis de resíduos sólidos provenientes da coleta seletiva da cidade de Paracatu-MG.

Todas as condições e cláusulas da locação deverão ser descritas na Minuta do Contrato de Locação.

Sendo de suma relevância ressaltar que, o prazo da presente locação será de **12 (doze) meses**, podendo ser prorrogada a locação. De acordo com a legislação, foi realizado previamente um Laudo de Avaliação do Imóvel para estabelecer o teto do valor da locação, conforme documento anexado aos autos.

A entrega do referido imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves aos locatários, iniciando-se a partir daí o período locatício.

A Locação de espaço físico necessário para o funcionamento de recebimento e envio de materiais recicláveis de resíduos sólidos provenientes da coleta seletiva da cidade de Paracatu-MG, atendendo às seguintes características:

A singularidade do respectivo imóvel, dar-se-á, uma vez que, há necessidade de um barracão, com tamanho, localização e infraestrutura dinâmica, assim sendo, com área total de **532,46 m²**, com Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros), com área construída ocupando toda a extensão do terreno. Composto por um banheiro e cinco janelas de correr com duas folhas móveis, todas com grades de proteção em estrutura metálica. O piso é em cerâmica simples. O banheiro possuir chuveiro, um vaso sanitário e uma pia, sem janela. As soleiras e bandeiras são em granito verde Ubatuba. Há ainda um cômodo destinado à copa, com piso e rodapé em cerâmica, soleira em granito, mureta em alvenaria e acabamento também em granito.

## **5 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES**

Entende-se necessária a contratação de imóvel, conforme especificação e quantitativo abaixo:

| Item | Especificação                                                                                                 | Unidade | Quantidade | Valor Mensal | Valor Total    |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------|--------------|----------------|
| 01   | LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA MARGINAL LMG 188, Nº 170, BAIRRO: PARACATUZINHO NA CIDADE DE PARACATU-MG. | Meses   | 12         | R\$ 8.600,00 | R\$ 103.200,00 |

A sua necessidade se faz pelo período de **12 (doze) meses**, tendo caracterizado a sua necessidade habitual e contínua, podendo ser prorrogado por igual período, em períodos sucessivos conforme o Art. 105 da Lei 14.133/21.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS GERAIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**

|     |  |
|-----|--|
| FLS |  |
|     |  |

*Art. 106. A Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, observadas as seguintes diretrizes:*

*I - A autoridade competente do órgão ou entidade contratante deverá atestar a maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual;*

*II - A Administração deverá atestar, no início da contratação e de cada exercício, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção;*

*III - A Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.*

## **6 – LEVANTAMENTO DE MERCADO**

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantagem para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Nesse sentido, de exórdio, insta salientar que, primeira poderia essa Municipalidade está adquirindo a propriedade de outro imóvel em epígrafe, porém, com o elevado valor dos imóveis no mercado municipal, seria inviável, nesse momento a aquisição de um imóvel de tamanha e dimensão, tendo em vista que, seria um elevado custo, bem como, no decorrer do tempo o supramencionado não serviria mais para as necessidades em questão, haja visto que, o Município está em constante desenvolvimento, assim sendo, o número de resíduos recicláveis também aumentará com essa evolução, sendo certo que, o uso do presente imóvel é temporal e limitado, haja visto toda sua dimensão e necessidade dessa Administração, razão pela qual, a presente contratação justifica-se temporariamente do referido imóvel.

De mais a mais, insta salientar que, a pesquisa sobre o panorama do mercado na internet, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento de materiais recicláveis de resíduos sólidos provenientes da coleta seletiva da cidade de Paracatu-MG, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

### **6.1- Aquisição**

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta 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 às condições necessárias para o funcionamento.

### **6.2- Locação**

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS GERAIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**

|     |  |
|-----|--|
| FLS |  |
|     |  |

Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

### 6.3- Análise da Solução

A respeito a vantajosidade econômica, o valor de locação teve como base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Com base nas amostras encontradas no mercado (em anexo), apresentadas nas tabelas 1 e 2, procedeu-se à avaliação do valor de locação do referido imóvel. Adotou-se a exclusão da amostra D, uma vez que está se mostra destoante das demais em função de características específicas como dimensões, benfeitorias e padrão de acabamento.

Dessa forma, foi adotada a mediana de R\$ 16,30/m<sup>2</sup>, considerando que a variância amostral é significativa e que a mediana reduz a influência de valores extremos. Aplicando-se esse valor à área de 532,46 m<sup>2</sup>, obteve-se:

$$532,46 \text{ R\$/m}^2 \times \text{R\$}16,30 = \text{R\$}8679,10$$

Aplicando o arredondamento de 1%, conforme previsto em norma, o valor da locação mensal é fixado em R\$ 8.600,00 (oito mil e seiscentos reais), com limite inferior de R\$ 5.700,00 e o superior de R\$ 11.500,00, considerando o intervalo de confiança de 95%.

Tabela 1: Amostras coletadas.

| AMOSTRAS |               |      |                   |               |                                                                                                                                                                                         |
|----------|---------------|------|-------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | VALOR         | ÁREA | RS/M <sup>2</sup> | LOCAL         | DESCRIÇÃO                                                                                                                                                                               |
| A        | R\$ 11.000,00 | 600  | R\$ 18,33         | AMOREIRAS     | Cobertura em estrutura metálica, 01 escritório, 02 banheiros, copa com bancada e pia de granito. Mezanino com 01 sala.                                                                  |
| B        | R\$ 8.000,00  | 560  | R\$ 14,29         | SANTO EDUARDO | Cobertura em estrutura metálica, 02 banheiros, copa, depósito com +/- 30m <sup>2</sup> , pé direito alto com entrada para caminhão, janelas em vidro temperado. estacionamento frontal. |
| C        | R\$ 5.000,00  | 350  | R\$ 14,29         | BELA VISTA II | Cobertura em estrutura metálica, 01 escritório com banheiro, copa, banheiro de serviço, depósito.                                                                                       |
| D        | R\$ 3.300,00  | 150  | R\$ 22,00         | PARACATUZINHO | Cobertura em estrutura metálica, 02 banheiros.                                                                                                                                          |
| E        | R\$ 15.000,00 | 700  | R\$ 21,43         | ALVORADA      | Área de recepção, escritório, banheiros feminino, masculino e para funcionários                                                                                                         |



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS GERAIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**

|     |  |
|-----|--|
| FLS |  |
|     |  |

**Tabela 2: Estatística descritiva da amostra.**

| <b>Estatística descritiva (R\$/m<sup>2</sup>)</b> |                          |                      |
|---------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|
| <b>Itens analisados</b>                           | <b>Todas as amostras</b> | <b>Sem amostra D</b> |
| Média                                             | 18,06                    | 17,08                |
| Erro padrão                                       | 1,66                     | 1,73                 |
| Mediana                                           | 18,33                    | 16,30                |
| Modo                                              | 14,28                    | 14,29                |
| Desvio padrão                                     | 3,72                     | 3,46                 |
| Variância da amostra                              | 13,85                    | 12,03                |
| Curtose                                           | -2,95                    | -2,42                |
| Assimetria                                        | -0,07                    | 0,64                 |
| Intervalo                                         | 7,74                     | 7,14                 |
| Mínimo                                            | 14,29                    | 14,28                |
| Máximo                                            | 22,00                    | 21,43                |
| Soma                                              | 90,33                    | 68,33                |
| Contagem                                          | 5,00                     | 4,00                 |
| Nível de confiança (95,0%)                        | 4,62                     | 5,51                 |

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

**Solução:** Locação de imóvel, destinado ao funcionamento de reciclagem de materiais de resíduos sólidos provenientes da coleta seletiva da cidade de Paracatu-MG para o recebimento e envio de materiais, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela.

Dessa maneira, a Locação de imóvel destinado para funcionamento e desenvolvimento de atividades ligadas a logística reversa, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando a vantagem capital para ela. Foi analisado na localidade onde se pretendia locar o imóvel que pudesse atender as necessidades do que se trata o objeto; considerado como sendo de fácil acesso aos usuários, tanto pela localização geográfica, quanto pela utilização que atende às finalidades precípua da contratação pretendida; visto que a Prefeitura Municipal não possui imóvel adequado à suprir a necessidade do objeto a opção que mais se adequa é a locação do imóvel e após a realização do levantamento de mercado, restou identificado que não há outro imóvel com as mesmas condições, assim somente o imóvel aqui apresentado atende os critérios pretendidos e atestamos a inexistência de outros imóveis compatível com o padrão pretendido.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS GERAIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**

|     |  |
|-----|--|
| FLS |  |
|     |  |

Insta salientar que, embora tenha ocorrido a solicitação de orçamento em diversas imobiliárias dessa Municipalidade, logo, nenhuma manifestou ao clamor, sendo assim, promovemos a devida marcha processual.

## **7 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO**

**Estima-se para a contratação almejada o valor total de R\$ 103.200,00 (cento e três mil e duzentos reais) anual, sendo o valor mensal de R\$ R\$ 8.600,00 (oito mil e seiscentos) reais, pago mensalmente pelo lapso temporal de 12 (doze) meses.**

Vislumbra-se que o valor é correspondente ao praticado no mercado, levando em consideração a pesquisa realizada conforme disposto no Decreto Municipal nº 07/2022, o qual estabelece o procedimento administrativo para aferição de pesquisa de preços para aquisição de bens e serviços em geral no âmbito municipal, nos termos da Lei 14.133/2021.

O valor aferido para a locação, foi proposto pelo proprietário do imóvel (fls. 06) e conforme análise está de acordo com os parâmetros estabelecidos pela avaliação realizada por essa Municipalidade, sendo, portanto, condizente o valor de mercado pelo lapso do período de 12 (doze) meses.

Dessa maneira, o valor a ser contratado está compatível com os valores de mercado de aluguel, decorrente de um Laudo de Avaliação e Vistoria Técnica, laudo realizado pela Comissão de Avaliação Imobiliária do Município nomeada através da Portaria nº 0614/2024, excetuando a vontade do responsável pelo imóvel a ser locado, o que nos permite inferir que o preço se encontra compatível com a realidade mercadológica.

Para a estimativa de preço do imóvel foi realizada pelo colaborador avaliação realizadas pelo Sr. **ABDERRAMAN ROGER A. BRANDÃO – ENGENHEIRO CIVIL – CREA/MG: 406406** (anexo), bem como a proposta ofertada pelo possível locador do imóvel em questão.

Sendo assim, a compatibilidade de mercado comprovasse devido ao descrito pelo o Laudo de Avaliação e Vistoria técnica.

Face ao exposto, a contratação pretendida deve ser realizada no valor mencionado Laudo de Avaliação e Vistoria Técnica, laudo realizado pela Comissão de Avaliação Imobiliária do Município nomeada através da Portaria nº 0614/2024, referente a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA MARGINAL LMG 188, Nº 170, BAIRRO: PARACATUZINHO NA CIDADE DE PARACATU-MG**, levando-se em consideração a proposta readequada ofertada e os valores do laudo, conforme documentos acostados aos autos deste processo.

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

Em primeiro momento, trata-se, portanto, uma **locação tradicional**, uma vez que, o espaço físico será locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros, bem como para esta Secretaria demandante, a locação proporciona acesso sem a necessidade de um grande investimento inicial e com menos responsabilidades em relação à manutenção do imóvel.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS GERAIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**

|     |  |
|-----|--|
| FLS |  |
|     |  |

Dessa maneira, insta salientar que, a solução proposta é a locação de imóvel localizada em área urbana do município de Paracatu-MG, afim de alocação de imóvel para realização de logística reversa, tal demanda torna-se necessária visto que houve a necessidade de ampliação da dinâmica realizada supramencionada.

A contratação do espaço pretendido visa garantir o bom funcionamento dos serviços atendidos por essa instituição, devendo ser realizados em espaços que garantam o desenvolvimento de ações, procedimentos e atividades previstos pelo serviço. Este espaço além de ser de fácil acesso aos usuários, devem ter ambiência, ser amplo e de qualidade, possuir condições de realizar logística reversa, bem como, deve contar com acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Com a contratação em tela, visa-se dar **ampliação e continuidade ao tratamento de Resíduos à luz da logística reversa no município de Paracatu-MG**, garantindo a execução das atividades em garantia aos preceitos direcionadores do Direito Ambiental envolvido.

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

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da reciclagem de materiais sólidos recicláveis provenientes da coleta seletiva da cidade de Paracatu-MG de recebimento e envio de materiais.

Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores, sendo de suma importância frisar que há outros comércios aos arredores.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

## **9 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO**

Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

## **10 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

A presente contratação tem como objetivo garantir a disponibilidade de um imóvel adequado para o funcionamento e ampliação da dinâmica de logística reversa na cidade de Paracatu-MG, proporcionando um ambiente estruturado e funcional para o desempenho de suas atividades administrativas e legislativas.

Ademais, contratação almeja locar imóvel que atenda, além dos requisitos específicos estabelecidos neste documento, a formalização de contrato que garanta a economicidade, eficácia, eficiência e melhor aproveitamento dos recursos materiais e/ou financeiros da administração pública no curto e médio prazo.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS GERAIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**

|     |  |
|-----|--|
| FLS |  |
|     |  |

Mais a mais, a expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
- b) Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
- c) Não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.
- d) Garantir as condições adequadas para ampliação e realização da dinâmica de logística reversa na cidade de Paracatu-MG.

## **11 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO**

O imóvel está em bom estado de conservação, porém, há necessidade de algumas manutenções, com alguns pontos de infiltração (já mencionados no relatório) e janela da fachada quebrado, nada que prejudique o uso. Apresenta-se também iluminação pública de qualidade, coleta de lixo periódica, acessos completamente asfaltados, sinalizados e pontos de acesso ao transporte público da cidade, motivo esse que, uma vez que, não há prejudicialidade no uso, não não carecerá de prévias providências ao contrato.

## **12 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES**

Oportuno mencionar nesse que, fora realizada uma contratação anteriormente, conforme preceitua o **Contrato nº 82/2024**, por essa Municipalidade e uma vez que, ante a necessidade de ampliação de locação para logística reversa de um imóvel maior em consonância com o Contrato supra realizado, alinhando-se as atividades e dinâmica, **com o crescente número de resíduos, motivo esse que ensejou a respectiva locação do imóvel** aqui mencionado, sendo certo e de suma relevância locação de um imóvel para o desenvolvimento das funções essenciais desenvolvidas à luz do Direito Ambiental envolvido.

## **13 – IMPACTOS AMBIENTAIS**

A realização das atividades de recebimento e envio de materiais recicláveis de resíduos sólidos provenientes da coleta seletiva da cidade de Paracatu-MG, no imóvel locado, não causa ou causarão qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

Nesse sentido, importante frisar que, Impacto Ambiental: Qualquer alteração das propriedades físico-químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam a saúde, a segurança e o bem-estar da população, as atividades sociais e econômicas, a biota, as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente, enfim, a qualidade dos recursos ambientais.

A eventual adequação do imóvel, para atendimento as exigências do Termo de Referência e as necessidades da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, considera possíveis intervenções físicas, tais como: reforma, reparos, demolições, ou instalações novas e complementares, com uso de produtos e materiais recicláveis de resíduos sólidos provenientes da coleta seletiva da cidade de Paracatu-MG.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS GERAIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**

|            |  |
|------------|--|
| <b>FLS</b> |  |
|            |  |

De mais a mais, o locador deverá observar a legislação Federal, Estadual e Municipal sobre o aspecto de geração e destinação de resíduos, bem como práticas sustentáveis na construção civil. Destacamos:

- Necessidade de Atendimento às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, sobre resíduos sólidos.

#### **14 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

A Administração Municipal declara viável a contratação.

##### **14.1. Justificativa da Viabilidade:**

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.

Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

Considerando os pontos listados acima, esta equipe de planejamento declara viável esta contratação, por esta nos moldes legais e em atenção aos princípios da Administração Pública.

Paracatu-MG, 14 de agosto de 2025.

---

**ANTONIO AUGUSTO VILELA**  
Aux. de Ofícios  
**Matricula – 138204057**