



**PREFEITURA MUNICIPAL
DE SANTANA DO GARAMBÉU**
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ: 18.338.285/0001-30



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 - Informações Básicas

1.1 - Locação de imóvel destinado a sediar o Conselho Tutelar do município, conforme solução definida neste estudo técnico preliminar.

2 - Descrição da necessidade

2.1 - A locação de um imóvel para sediar o Conselho Tutelar do município se faz necessária devido ao término do contrato de locação do imóvel que atualmente abriga o referido órgão. A continuidade das atividades do Conselho Tutelar é fundamental para a proteção dos direitos das crianças e adolescentes, conforme preconiza o Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA).

Com o encerramento do contrato vigente, torna-se imprescindível a busca por um novo local que atenda às necessidades operacionais e estruturais do Conselho Tutelar, garantindo um espaço adequado para a realização de atendimentos, reuniões, arquivamento de documentos e para o conforto dos profissionais que ali desempenham suas funções.

Além disso, o novo imóvel proposto, apresenta condições favoráveis, estando situado em uma área central, de fácil acesso para a população e próximo a outros serviços públicos, o que facilita a integração com outros órgãos e a agilidade nas ações do Conselho.

A locação deste imóvel é, portanto, uma medida urgente e necessária para assegurar a continuidade do serviço público prestado pelo Conselho Tutelar, visando o atendimento adequado às demandas da comunidade e a proteção dos direitos de crianças e adolescentes do município.

3 - Área(s) requisitante(s)

3.1 - Secretaria Municipal de Saúde

4 - Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 - Para atender as necessidades do(a) Município de Santana do Garambéu o imóvel selecionado precisará possuir os seguintes requisitos e características:

O imóvel a ser locado para sediar o Conselho Tutelar do município deverá atender a uma série de condições mínimas para garantir a adequação do espaço ao funcionamento do órgão e o atendimento pleno às necessidades da população. As condições são as seguintes:

Localização: O imóvel deverá estar situado em vias de fácil acesso, preferencialmente na região central da cidade, visando assegurar a acessibilidade a todos, especialmente às crianças, adolescentes e famílias que necessitam de atendimento. A proximidade com outros serviços



**PREFEITURA MUNICIPAL
DE SANTANA DO GARAMBÉU**
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ: 18.338.285/0001-30



públicos e a facilidade de transporte são fatores essenciais para garantir agilidade e eficácia no atendimento da comunidade.

Composição do Imóvel: O imóvel deverá possuir, no mínimo, seis cômodos, sendo:

Três quartos: Espaços amplos que possam ser utilizados para atendimento individual ou reservado, conforme a necessidade.

Uma sala: Para recepção e atendimento ao público, oferecendo um ambiente adequado para as interações iniciais.

Uma cozinha: Para a realização de atividades internas e para utilização dos profissionais no dia a dia.

Um banheiro: Em conformidade com as normas de higiene e acessibilidade.

Condições de Infraestrutura: O imóvel deverá estar em condições adequadas para o recebimento do Conselho Tutelar, com infraestrutura em bom estado de conservação. O local deve oferecer condições de segurança, higiene e conforto para os profissionais e para a comunidade atendida.

Essas condições visam garantir que o Conselho Tutelar tenha um ambiente funcional e adequado para desempenhar suas atividades de forma eficiente, com foco na qualidade do atendimento à população.

4.2 - Prazo de vigência da contratação:

4.2.1 - O prazo de vigência da contratação será 12 (doze) meses, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 c/c Lei 14.133/2021, a contar da data de sua assinatura.

5 - Levantamento de Mercado

5.1 - Inicialmente, é importante salientar que, antes de realizar o levantamento de mercado, verificou-se primeiramente se existia imóvel próprio do contratante que atendesse à necessidade descrita neste estudo. Nessa ocasião, constatou-se a ausência de um imóvel disponível que possuísse as características mencionadas no item anterior.

5.2 - Dessa forma, foi necessário realizar um levantamento de mercado para identificar imóveis disponíveis que atendessem aos requisitos estabelecidos. Foram considerados diversos critérios, como localização, tamanho, estrutura, condições de uso, entre outros, a fim de encontrar opções que se adequassem às necessidades do contratante.

5.2.1 - Após uma análise detalhada do mercado imobiliário local, foram identificados alguns imóveis que poderiam ser considerados como alternativas viáveis para atender às demandas apresentadas. Foram realizadas visitas técnicas e avaliações criteriosas de cada opção, levando



**PREFEITURA MUNICIPAL
DE SANTANA DO GARAMBÉU**
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ: 18.338.285/0001-30



em consideração aspectos como custo, localização, infraestrutura, entre outros fatores relevantes.

5.2.2 - Ao final do processo de levantamento de mercado, foram apresentadas as opções encontradas, com suas respectivas vantagens e desvantagens, a fim de subsidiar a tomada de decisão sobre a escolha do imóvel mais adequado para atender às necessidades apresentadas.

Opção 1 - Um imóvel localizado na Rua Maria Pia do Município, com as condições favoráveis para instalação, porém com um valor mais elevado, o que inviabilizaria.

Opção 2 - Já o segundo imóvel, situado na Rua Bias Fortes além de atender os requisitos, se encontra mais próxima de serviços essenciais, e com o custo adequado.

5.2.3 - Cumpre destacar que o imóvel de opção 01, apesar de cumprir com os solicitados, economicamente não seria viável.

5.2.4 - Já o imóvel da opção 02, após ser submetido a uma avaliação detalhada, foi aprovado pela comissão de avaliação, que considerou suas características físicas, estado de conservação e localização adequadas.

5.3 - Justificativa da escolha do tipo de solução locação X compra (art. 44 da Lei 14.133/2021)

5.3.1 - Adaptação a mudanças: A locação permite ao contratante adaptarem-se mais facilmente a mudanças nas necessidades de espaço, seja por crescimento, redução ou reestruturação, sem o comprometimento a longo prazo inerente à compra.

5.3.2 - Preservação de capital: Alugar evita a necessidade de um grande desembolso inicial para a compra.

5.3.3 - Custos previsíveis: Os custos de locação são geralmente fixos e previsíveis, facilitando o planejamento financeiro e orçamentário.

5.3.4 - Custos operacionais e de Capital: Em situações como a do caso concreto que o contratante precisa de soluções de espaço por períodos mais curtos (menos de 5 a 10 anos), alugar é mais vantajoso do que comprar, considerando o custo total de propriedade, especialmente quando se tem várias outras prioridades de políticas públicas essenciais que demandam investimentos urgentes.

5.3.5 - Conclusão: A decisão de alugar em vez de comprar foi baseada em uma análise cuidadosa das necessidades específicas da administração, objetivos estratégicos, situação financeira e capacidade de investimento em outras áreas prioritárias. Após estudo constatou-se que as vantagens da locação, especialmente em termos de flexibilidade, eficiência de custos e redução



**PREFEITURA MUNICIPAL
DE SANTANA DO GARAMBÉU**
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ: 18.338.285/0001-30



de riscos, superaram os benefícios de possuir ou comprar um imóvel equivalente nesse momento.

6 - Descrição da solução como um todo

6.1 - A solução como um todo é a locação de imóvel que atende de forma mais eficaz às necessidades específicas, oferecendo um equilíbrio entre localização, qualidade, flexibilidade e custo, com base na hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, que faculta à Administração a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

7 - Estimativa das Quantidades a serem contratadas

7.1 - A quantidade contratada limita-se ao estritamente necessário para satisfazer a demanda objeto desta contratação, conforme descrição da necessidade.

8 - Estimativa do Valor da Contratação

8.1 - O valor estimado da contratação é de R\$600,00 (seiscentos reais) mensais, totalizando R\$7.200,00 (sete mil e duzentos) anual.

8.2 - O valor estimado da contratação foi elaborado seguindo as regras previstas no art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021, acompanhados dos preços referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, com os parâmetros utilizados para a obtenção dos preços e para os respectivos cálculos, os quais foram utilizados para elaboração do orçamento estimativo.

9 - Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1 - Por se tratar de locação de imóvel, não se aplica

10 - Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1 - Entendemos não haver para o objeto em questão a previsão de contratação correlata e nem interdependente.

11 - Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, quando elaborado

11.1 - A contratação pretendida está alinhada com o Planejamento Anual de 2025, porém, o plano de contratações anual ainda não foi adotado pelo(a) Município de Santana do Garambéu.

12 - Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1 - A locação do imóvel destinado ao Conselho Tutelar trará diversos benefícios para o município e para a comunidade, entre os quais destacam-se:



**PREFEITURA MUNICIPAL
DE SANTANA DO GARAMBÉU**
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ: 18.338.285/0001-30



12.1.1 - Melhoria na Acessibilidade e Atendimento à População: Com a localização central e de fácil acesso, o novo imóvel proporcionará maior comodidade à população que necessita dos serviços do Conselho Tutelar, garantindo que crianças, adolescentes e famílias em situação de vulnerabilidade social possam ser atendidos com mais rapidez e facilidade.

12.1.2 - Condições Adequadas para o Trabalho da Equipe: O imóvel, com a quantidade mínima de cômodos e em boas condições estruturais, possibilitará aos profissionais do Conselho Tutelar desenvolverem suas atividades em um ambiente confortável e funcional. Isso contribuirá para a melhoria da qualidade do trabalho e da eficiência no atendimento às demandas da comunidade.

12.1.3 - Fortalecimento das Ações de Proteção e Defesa dos Direitos: A criação de um espaço adequado e bem estruturado permitirá ao Conselho Tutelar ampliar sua capacidade de ação na proteção dos direitos das crianças e adolescentes. Isso facilitará o acompanhamento de casos, reuniões com outros órgãos e entidades, e o armazenamento adequado de documentos importantes para o processo de acolhimento e acompanhamento.

12.1.4 - Atenção Integral e Mais Humanizada: Um ambiente organizado e acessível proporcionará um atendimento mais humanizado, favorecendo a confiança e a aproximação da população com o órgão. Além disso, a disposição dos espaços permitirá que os atendimentos sejam realizados de maneira mais reservada e eficiente, respeitando as particularidades de cada caso.

12.1.5 - Apoio a Parcerias e Interações com Outros Órgãos Públicos: A localização estratégica do imóvel, próxima a outros serviços públicos, facilitará o estabelecimento de parcerias e a interação com outras instituições e órgãos governamentais, permitindo um trabalho integrado e mais eficaz na resolução de problemas relacionados à infância e adolescência no município.

12.1.6 - Garantia da Continuidade das Atividades do Conselho Tutelar: A locação do imóvel assegurará a continuidade das atividades do Conselho Tutelar, evitando interrupções nos serviços prestados à comunidade e garantindo que o órgão permaneça funcionando de forma plena e regular.

13 - Providências a serem Adotadas

13.1 - Não há providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, visto que não há necessidade de capacitação de fiscais e/ou gestores de contrato ou de adequação do ambiente da organização.

14 - Possíveis Impactos Ambientais

14.1 - Não se vislumbra a ocorrência de possíveis impactos ambientais gerados pela contratação em estudo, contudo, a contratada deverá conduzir suas ações em conformidade com os requisitos legais e regulamentos aplicáveis, observando também a legislação ambiental para a prevenção de adversidades ao meio ambiente e a saúde dos trabalhadores e envolvidos na execução do objeto.



**PREFEITURA MUNICIPAL
DE SANTANA DO GARAMBÉU**
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ: 18.338.285/0001-30



15 - Declaração de Viabilidade

15.1 - Declaro(amos) viável esta contratação.

15.1.1 - Justificativa da Viabilidade

15.1.1.1 - Considerando a demanda apresentada pelo setor solicitante da solução e diante da ausência de um imóvel público que satisfaça os critérios estabelecidos, as características de instalações e a localização do imóvel previamente selecionado, conclui-se que a locação requerida é viável, necessária e apropriada para este Município.

16 - Anexos

Anexo I - Laudo de avaliação prévia do imóvel (considerando o seu estado de conservação para obter o valor estimado da contratação e justificativas que demonstram a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem.)

Santana do Garambéu, 23/01/2025.

Deise Maria de Almeida Campos
Secretário(a) Municipal de Saúde

DESPACHO

Aprovo o Estudo Técnico Preliminar, considerando a importância da contratação, em face das justificativas técnica apresentadas.

José Francisco de Moura
Prefeito