



ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALMENARA - MG

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR- ETP

O presente Estudo Técnico Preliminar – ETP tem como objetivo avaliar alternativas de contratação pública para Locação de imóvel urbano, para atender às necessidades do Município, pelo período de 12 (doze) meses, servindo como base para a elaboração do Termo de Referência, de acordo com o Artigo 18 da Lei Federal nº 14.133/2021.

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS:	
ÁREA REQUISITANTE:	
Gabinete do Prefeito	
Autoridade responsável pela demanda:	
Irma Maria de Souza Leolino Mares	
Responsável pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar	
Paulo Rogério Dias Sousa	
E-mail:	Telefone/Ramal:
gabinete@almenara.mg.gov.br	33998096984/210

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação, objeto do presente estudo técnico preliminar, pretende solucionar o problema ora existente quanto ao seguinte:

A Prefeitura de Almenara e o SEBRAE (Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas.) lançaram o projeto “Mãos à Moda” objetivando o resgatar a identidade e a confecção autoral; estimulando a formação da mão de obra de jovens da região, o empreendedorismo e a capacitação. A estratégia do projeto é tornar mestres artesãos que têm o trabalho reconhecido nacional e internacionalmente multiplicadores de conhecimento, por meio de diversas atividades que serão realizadas com os participantes. Algumas puderam ser conferidas no evento de lançamento, que contou com atrações culturais, desfile e feira de artesanato.

A qualificação empreendedora para consolidar e dar visibilidade ao artesanato têxtil, como bordados, tecelagem e peças em patchwork, também será um dos pilares que serão trabalhados pelo projeto. Inicialmente, a ação contempla a cidade de Almenara, que tem 60 artesãs cadastradas, mas com perspectiva de expansão para municípios vizinhos por meio do mapeamento dos grupos produtivos do território.

A presença do SEBRAE Minas garante a realização de oficinas gratuitas, nas quais artesãs e artesãos serão orientados para qualificar suas produções de moda têxtil, e para a recepção do projeto o município de Almenara deverá garantir um espaço amplo devidamente apropriado as características estratégicas para o acolhimento.

3. PREVISÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO (PCA)

A implementação da Lei 14.133/21 trouxe consigo mudanças significativas no processo de contratações, exigindo uma adaptação interna para o pleno cumprimento das novas regulamentações. A prioridade neste momento é garantir a compreensão e conformidade com os novos procedimentos, antes de estabelecer compromissos anuais que possam necessitar de ajustes. Apesar da não



ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALMENARA - MG

elaboração do PCA, a presente demanda é prevista no PPA e LDO, contendo, pois, previsão orçamentária da despesa. Entretanto, é importante ressaltar que o município está tomando medidas para resolver essa situação.

O município já iniciou o processo de capacitação de servidores, secretários e demais responsáveis com o objetivo de obter suporte técnico e fomento para a criação do plano de contratações anual. Essa iniciativa demonstra o compromisso da administração municipal em cumprir com as exigências legais e implementar boas práticas de gestão.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para o problema indicado acima a ser solucionado, entende-se que a contratada deverá possuir os seguintes requisitos, afim de ser capaz de suprir as necessidades, além dos requisitos legais da Lei Federal 14.133/2021 – que institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências:

- I- Atender a todos os critérios, características específicas para o programa, espaço amplo, salas, banheiro, itens de segurança e determinações impostas em todas as leis e resoluções que regem a Locação;
- II- Identidade e Cadastro de Pessoa Física do Proprietário;
- III- Comprovante de residência do proprietário do imóvel;
- IV- Escritura do imóvel (No caso de o imóvel estar em nome de terceiros, a licitante deverá apresentar contrato que autorize a locação do imóvel, com firma reconhecida entre o titular do veículo e a licitante).
- V- Prova de regularidade para com a Fazenda Federal e a Seguridade Social, mediante apresentação de Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil ou pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional.
- VI- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT emitida pela Justiça Federal do Trabalho;
- VII- Certidão Negativa de Débitos Municipal - CND Municipal do Domicílio ou Sede da Licitante;
- VIII Proposta de locação.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

Para o levantamento ao atendimento à instalação e funcionamento das atividades do Projeto foi contabilizado o número estimado de beneficiários a serem atendidos, com esse quantitativo preliminar e dado a insuficiência de unidade para a aplicação do projeto, sugere-se a presente estimativa de que quantidade solicitada venha a ser locada pela Administração Pública, de modo a possibilitar principalmente a otimização dos gastos públicos.

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

<i>Item</i>	<i>Descrição</i>	<i>Unidade de Fornecimento</i>	<i>Quantidade Total</i>
1	Imóvel	Mensal	12

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Analisando o mercado, entendem-se viáveis as seguintes alternativas com seus prós e contras

Solução 01: Contratação de pessoa jurídica para construção

No modelo de contratação de pessoa jurídica para a construção, demandará inicialmente de aquisição de propriedade/ terreno e posterior procedimento licitatório com seleção de fornecedor para a



ESTADO DE MINAS GERAIS

PREFEITURA MUNICIPAL DE ALMENARA - MG

edificação adequada; atendendo aos requisitos de contratação, supre a necessidade e é economicamente inviável quanto a valores e ao tempo de conclusão do atendimento do objeto

Solução 02: 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. Podendo atender aos requisitos de contratação, supre a necessidade e é economicamente inviável inclusive quanto ao atendimento em tempo hábil dado ao início do Programa Educação em Tempo Integral ser instituído no primeiro semestre de 2024.

Solução 03: 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. Podendo atender aos requisitos de contratação, supre a necessidade e é economicamente viável quanto ao valor e tempo de atendimento da demanda.

Ao objeto desta contratação sem maior complexidade para a locação, a alternativa identificada no mercado para o objeto de estudo foi solução 03, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela. Constatando-se mediante busca do setor de patrimônio da Prefeitura Municipal quanto a inexistência de imóvel de propriedade do município e a afirmação quanto a impossibilidade de compartilhamento com as unidades municipais ao atendimento eficaz do Projeto que atenda aos critérios específicos e necessidades, não há outra forma identificada que fosse vantajosa para a Administração Pública.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa dos unitários e globais da contratação, com base em pesquisa simplificada de mercado, a fim de realizar levantamento do eventual gasto com a solução escolhida é de até R\$5.000,00 (cinco mil e reais) mensais, sendo até R\$60.000,00 (sessenta mil reais) anual.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Diante das alternativas apresentadas pelo mercado, sopesando-se os prós e contras de cada uma delas, entende-se que a melhor solução para a satisfação do interesse público, considerando a busca do setor de patrimônio da Prefeitura Municipal e sua atestação; considerando também todo o ciclo de uso, bem como suas especificações técnicas exigíveis é a Inexigibilidade de Licitação, que possui fulcro no artigo 74, V da Lei nº 14.133/2021 para eventual locação de imóvel à implementação das atividades do Programa de Educação em Tempo Integral aderido pelo município de Almenara/MG.

A unidade terá como finalidade garantir e aprimorar a aprendizagem de conhecimento, habilidades e valores necessários à socialização do indivíduo. Como se trata de unidade que desempenhará papel fundamental, a estrutura a ser contratada é imprescindível para a realização das atividades do projeto, portanto considerando que a locação será contínua e o fluxo de será demasiadamente regular ao longo de sua execução, entende-se que deva-se providenciar a devida infraestrutura física apropriada através de locação de imóvel da qual mostrou-se ser a melhor solução para a satisfação do bem comum quanto sua execução e aplicabilidade, ficando indicado a modalidade Inexigibilidade.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

O objeto não poderá ser parcelado em razão das características, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS



ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALMENARA - MG

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- I) Garantir a aplicabilidade do Projeto firmado.
- I) Garantir as mínimas condições de alocação de alunos, móveis e agentes públicos;
- II) Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
- III) Obter estrutura adaptada para atendimento aos beneficiados pelo projeto;
- IV) Viabilizar a estrutura e infraestrutura física a que se destina o objeto da contratação. Garantindo desta forma o atendimento decoroso de todos os usuários da unidade, haja vista que o objeto da contratação é imprescindível para as atividades a serem executadas.
- V) Dar autonomia e capacidade para facilitar o acesso a novos mercados, fomentar a economia local e gerar renda e inovação social por meio da cadeia produtiva da moda, incentivando o empreendedorismo na região.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Não serão necessárias providências previamente à celebração do contrato, pois o objeto é de comum fiscalização e gerenciamento, não demandando nenhuma providência dessa natureza, tão pouco estrutural, apenas alguns reparos apontados no Laudo de Pesquisa e Vistoria que podem ser executados pelo município, influenciando diretamente na mensalidade da locação. Sendo necessária apenas a designação de fiscal e gestor dos contratos advindos do processo. Devendo o estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não se verificam contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

A contratada deverá atender no que couber, os critérios de sustentabilidade ambiental para que seja assegurada a viabilidade técnica e o adequado tratamento dos impactos ambientais específicos. A Contratada deverá respeitar as Normas Brasileiras – NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre resíduos sólidos.

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Diante de toda análise desenvolvida no presente ETP - Estudo Técnico Preliminar, da impossibilidade de compartilhamento com as unidades escolares municipais já existente dada as suas particularidades para atendimento da demanda; e dos documentos que o acompanham, entendemos de forma conclusiva, ser viável a locação de imóvel em termos de indisponibilidade de espaço público e disponibilização de mercado. Concluímos que a referida solucionará a necessidade pretendida para subsidiar as ações realizadas pela equipe pedagógica que irá atuar na unidade de ensino pelo objeto da contratação.

15. ANEXOS

São anexos deste Estudo Técnico Preliminar os seguintes documentos:

Anexo I: Laudo de Pesquisa e Vistoria.



ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALMENARA - MG

16. ENCAMINHAMENTO

Encaminhe-se à Chefe de Gabinete para análise e deliberação sobre a pertinência da demanda e o prosseguimento.

Paulo Rogério Dias Sousa
Responsável pela formalização da demanda

17. DEFERIMENTO AO PROSSEGUIMENTO

Defiro a continuidade dos procedimentos, considerando sua aderência aos objetivos estratégicos do Municipais bem como às necessidades da área requisitante.

Almenara, 26 de abril de 2024.

Irma Maria de Souza Leolino Mares
Chefe de Gabinete



ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALMENARA - MG

Prefeitura Municipal de Almenara
Folha nº _____

LAUDO DE PESQUISA E VISTORIA

A Comissão de Avaliação Imobiliária, DECLARA, para os devidos fins, que após pesquisa de campo, estudo, busca e a análise ao atendimento das necessidades do Município de Almenara à instalação e funcionamento das atividades do Projeto "Mão à moda", desenvolvido em parceria com o SEBRAE e que mediante as características pretendidas e a afirmação no Estudo Técnico Preliminar da impossibilidade de compartilhamento com qualquer unidade já existente; declaramos sobre a inexistência de espaço/imóvel público disponível e compatível à aplicabilidade pretendida.

Diante da necessidade do Municipal esta comissão vislumbrou que o imóvel abaixo atende à finalidade da Administração Pública, sendo assim formalizada a vistoria ao imóvel urbano situado à rua Deraldo Guimarães, nº 85; bairro Centro – Almenara/MG; de propriedade do senhor (a): ORGANIZAÇÃO DA SOCIEDADE CIVIL DE INTERESSE PÚBLICO MONSENHOR ANTONIO GOMES SOARES, CNPJ 07.630.191/0001-14, telefone: (33) 3721-1355/ 31 9618-1808

Objeto da locação: imóvel urbano situado à rua Deraldo Guimarães, nº 85; bairro Centro – Almenara/MG.

Estado do Imóvel: () novo () bom ☒ regular () mau () excelente

Idade aproximada do imóvel: () anos () meses () dias () semanas

Danos existentes: Indicar resumidamente com "X" apenas a situação: SIM ou NÃO.

01 - Existem danos em paredes?

☒ SIM☐ NÃO

Qual(is) cômodo(s)?

02 - Existem danos no teto(forro)?

☐ SIM☒ NÃO



ESTADO DE MINAS GERAIS

PREFEITURA MUNICIPAL DE ALMENARA - MG

Prefeitura Municipal de Almenara
Folha nº

Qual(is) cômodo(s)?

03 - Existem danos nas janelas?

☒ SIM

☐ NÃO

Qual(is) cômodo(s)?

04 - Existem danos em portas?

☒ SIM

☐ NÃO

Qual(is) cômodo(s)?

05 - Existem danos em fechaduras?

☒ SIM

☐ NÃO

Qual(is) cômodo(s)?

06 - Existem danos em piso?

☒ SIM

☐ NÃO

Qual(is) cômodo(s)?

(piso medio perfeito estado)



ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALMENARA - MG

07 - Existem danos Laje/Forro?

() SIM

☒ NÃO

Qual(is) cômodo(s)?

08 - Existem danos no telhado?

() SIM

☒ NÃO

Qual(is) cômodo(s)?

09 - Outros danos?

☒ SIM

() NÃO

Qual(is) cômodo(s)?

Secretaria, cozinha.

10 - Pintura e em bom estado de conservação?

() SIM

☒ NÃO

Qual(is) cômodo(s)?



ESTADO DE MINAS GERAIS

PREFEITURA MUNICIPAL DE ALMENARA - MG

Prefeitura Municipal de Almenara
Folha nº

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

a) - Tomadas, interruptores e bocais.

(Em perfeito estado de funcionamento).

Voltagens: _____

() SIM

☒ NÃO

INSTALAÇÕES SANITÁRIAS:

a) - Torneiras, descargas, chuveiros, ralos, pias e vasos sanitários.

(Em perfeito estado de funcionamento).

☒ SIM

() NÃO

INSTALAÇÕES DIVERSAS:

a) - Esquadrias, vidros, chaves internas e externas, tanque de lavar roupas, azulejos, Box.

(Em perfeito estado de funcionamento).

() SIM

☒ NÃO

Valor provável para locação do imóvel:

(R\$ 500 a 1000 () R\$ 1000 a 1500 () R\$ 1500 a 2000

() R\$ 2000 a 2500 () R\$ 2500 a 3000 ☒ R\$ 3000 a 5000

Observações finais:



ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALMENARA - MG

Prefeitura Municipal de Almenara
Folha nº _____

O presente **"LAUDO DE VISTORIA"** foi executado pelos abaixo assinados e passa a ser parte integrante do Processo Administrativo à contratação de locação a ser firmado entre este município e a supra citada e para todos os fins e efeitos de direito.

Atestamos que sua localização, estrutura e preço compatível com o valor de mercado, o torna favorável para esse fim prezando pelo interesse público.

Almenara – 26 abril /2024.


MARCOS PAULO GOMES MACIEL

CAI-Comissão de Avaliação de Imóvel


GLENIO FONSECA SANTOS

CAI-Comissão de Avaliação de Imóvel


CLAUDIO MARCIO FAZENDEIRO

CAI-Comissão de Avaliação de Imóvel


**ORGANIZAÇÃO DA SOCIEDADE CIVIL DE
INTERESSE PÚBLICO MONSENHOR
ANTONIO GOMES SOARES**
CNPJ: 07.630.191/0001-14

























