



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO VALE
ESTADO DE MINAS GERAIS



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

A elaboração deste estudo técnico preliminar tem o objetivo de cumprir a exigência prevista na Lei 14.133/2021 e Decreto nº 1218/2024, e prevê a apresentação inicial de informações e dados de planejamento para a elaboração do Termo de referência definitivo e posterior confecção de Edital com vistas à Contratação, de imóvel situado à Avenida Tocantins, nº 297, Centro, Belo Vale/MG, destinado ao aluguel para instalação da nova sede da Secretaria Municipal de Assistência Social do município de Belo Vale/MG, bem como do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS, contemplando os serviços de Cadastro Único (CadÚnico), Proteção Social Especial (PSE) e o Serviço de Proteção e Atendimento Integral à Família (PAIF). A contratação visa garantir espaço físico adequado, acessível e estrategicamente localizado para a prestação dos serviços de assistência social.

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação justifica-se pela necessidade de garantir espaço físico adequado, acessível e estrategicamente localizado para o funcionamento da Secretaria Municipal de Assistência Social e do CRAS, assegurando a continuidade e ampliação dos serviços de Cadastro Único (CadÚnico), Proteção Social Especial (PSE) e Serviço de Proteção e Atendimento Integral à Família (PAIF).

O imóvel atualmente utilizado pela Secretaria pertence à Secretaria Municipal de Educação, que, em razão da adesão do Município ao Projeto Mãos Dadas, necessita do espaço para ampliação e reforma de unidades escolares. Assim, a locação do novo imóvel mostra-se medida necessária e urgente para garantir a manutenção das atividades administrativas e o atendimento à população em situação de vulnerabilidade social.

DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO

QUAL O TIPO DE OBJETO?	☐ Bem. ☒ Serviço.	
QUAL A NATUREZA?	☒ Continuada. ☐ Não continuada.	☐ Com monopólio. ☒ Sem monopólio.
QUAL A VIGÊNCIA?	30 dias (pronta entrega). ☒ 12 meses.	☐ 180 dias. ☐ Indeterminado.
PODERÁ HAVER PRORROGAÇÃO?	☒ Sim. ☐ Não. ☐ Não se aplica porque o prazo é indeterminado.	



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO VALE
ESTADO DE MINAS GERAIS



HA TRANSIÇÃO COM CONTRATO ANTERIOR?	☐ Sim. ☒ Não.
PADRÃO MÍNIMO DE QUALIDADE E REQUISITOS	Descrição detalhada
	O imóvel deve apresentar padrão mínimo de qualidade que assegure condições adequadas de uso, segurança e conforto. Deve estar em bom estado de conservação, sem rachaduras, infiltrações ou danos estruturais. Paredes e pisos devem estar íntegros, laváveis e bem conservados, e a cobertura deve estar livre de goteiras e infiltrações. As instalações elétricas e hidrossanitárias devem estar seguras e funcionais, sem vazamentos ou fiações expostas. A ventilação e iluminação natural devem estar presentes em todos os ambientes, garantindo conforto e salubridade. O imóvel deve possuir rampa de acesso e banheiro adaptado para pessoas com deficiência (PNE), além de outros dois banheiros convencionais (masculino e feminino). Atualmente, o imóvel é um galpão amplo e arejado, sem divisórias internas, o que permitirá à Secretaria a instalação futura de divisórias para a criação de salas de atendimento, espaços administrativos e áreas de convivência.
	HÁ CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE?
	Com vistas ao cumprimento da Lei nº 14.133/2021 e à promoção de práticas de responsabilidade socioambiental, orienta-se que, na análise e escolha do imóvel a ser locado, sejam considerados os seguintes aspectos de sustentabilidade: • Boa ventilação e iluminação natural; • Instalações elétricas seguras, • Instalações hidráulicas em condições adequadas, sem vazamentos;
HÁ NECESSIDADE DE TREINAMENTO?	☐ Sim. ☒ Não.
LEVANTAMENTO DE MERCADO	



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO VALE
ESTADO DE MINAS GERAIS



ONDE FORAM PESQUISADAS AS POSSÍVEIS SOLUÇÕES?	Foram realizadas visitas pela Secretaria Municipal de Assistência Social a procura de imóveis localizados na região central do município de Belo Vale/MG, visando identificar espaços disponíveis que atendessem às necessidades estruturais e funcionais da Secretaria e do CRAS, conforme as orientações do Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome – MDS, sobre a estrutura física mínima para funcionamento de uma unidade de CRAS.
JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA AS POSSÍVEIS SOLUÇÕES	A locação de imóvel é a solução mais adequada diante da inexistência de imóvel público disponível. A aquisição foi descartada por demandar maior investimento e tempo. A locação permite uso imediato, garantindo continuidade das atividades e flexibilidade em caso de futura mudança.
DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO	
SOLUÇÃO COMO O TODO	Locação de 01 (um) imóvel, situado na Avenida Tocantins, nº 297, Centro, Belo Vale/MG, de propriedade do Sr. Sebastião Ferreira de Souza, para funcionamento das atividades da Secretaria Municipal de Assistência Social e do CRAS, abrangendo as ações do PSE, CadÚnico e PAIF. O espaço é amplo, possui rampa de acesso, banheiros adaptados e condições adequadas de ventilação, iluminação e segurança.
QUAL O PRAZO DA GARANTIA CONTRATUAL?	☒ Não há. ☐ 30 dias. ☐ 90 dias. ☐ 12 meses. Não será solicitada garantia contratual.
HÁ NECESSIDADE DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA?	☐ Sim. ☒ Não. Justificativa:
HÁ NECESSIDADE DE MANUTENÇÃO?	☐ Sim. ☒ Não. Justificativa:
ESTIMATIVA DO QUANTITATIVO NECESSÁRIO	
COMO SE OBTVE O QUANTITATIVO	☐ Análise de contratações anteriores. ☒ Análise de contratações similares.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO VALE
ESTADO DE MINAS GERAIS



ESTIMADO?	☐ Outro
DESCRIÇÃO DO QUANTITATIVO?	
Será locado 01 (um) imóvel para instalação e funcionamento das atividades da Secretaria Municipal de Assistência Social e do CRAS.	
ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO	
ESTIMATIVA DE PREÇO	Valor mensal estimado: R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), durante 12 meses, totalizando R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais), conforme avaliação da Comissão.
SIGILO DA PROPOSTA	
ORÇAMENTO SERÁ SIGILOSO?	☐ Sim. ☒ Não. Justificativa:
JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO	
A SOLUÇÃO SERÁ DIVIDIDA EM ITENS?	☐ Sim. ☒ Não. Por quê? ☒ Objeto indivisível. ☐ Tecnicamente inviável. ☐ Aproveitamento da competitividade. ☐ Perda de escala. ☐ Economicamente viável. ☐ Outro. Especificar:
CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES	
HÁ CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES?	☐ Sim. ☒ Não. Especificar: não se vislumbram contratações correlatas e/ou interdependentes para a aquisição.
ALINHAMENTO DA CONTRATAÇÃO COM O PLANEJAMENTO	



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO VALE
ESTADO DE MINAS GERAIS



HÁ PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL?

☐ Sim. ☒ Não.

Providências Tendo em vista que a Prefeitura Municipal de Belo Vale/MG, encontra-se em fase de implementação do Plano Anual de Compras, justifica-se a não contemplação deste procedimento com o referido plano. A Administração Municipal não possui o Plano Anual de Contratações (PAC). No entanto, esta contratação está plenamente validada com o planejamento da administração municipal, o documento de formalização da demanda proveniente da Secretaria Municipal de Saúde, contendo a estimativa de quantidades, descrição do objeto e unidade de aquisição aponta a relação demandante e a justificativa para tal aquisição por meio de procedimento licitatório. A Administração poderá 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.

RESULTADOS PRETENDIDOS

QUAIS OS BENEFÍCIOS PRETENDIDOS NA CONTRATAÇÃO?

- ☒ Manutenção do Funcionamento Administrativo.
- ☐ Redução dos Riscos do Trabalho.
- ☒ Serviço/Bem de Consumo.
- ☐ Redução de Custos.
- ☐ Aproveitamento de Recursos Humanos.
- ☐ Ganho de Eficiência.
- ☒ Realização de Política Pública.
- ☐ Outro.

PROVIDÊNCIAS PENDENTES



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO VALE
ESTADO DE MINAS GERAIS



HÁ PROVIDÊNCIAS PENDENTES PARA O SUCESSO DA CONTRATAÇÃO?	☐ Sim. ☒ Não. Especificar:
IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO	
HÁ PREVISÃO DE IMPACTO AMBIENTAL NA CONTRATAÇÃO?	☐ Sim. ☒ Não. Especificar os impactos:
CONCLUSÃO	
A CONTRATAÇÃO POSSUI VIABILIDADE TÉCNICA, SOCIOECONÔMICA E AMBIENTAL?	☒ Sim. ☐ Não.

Belo Vale, 21 de Outubro de 2025.

Eva Aparecida Dias
Secretária Municipal de Assistência Social
Gestora do contrato/Equipe de Planejamento

Letícia Karine da Silva Maia
Fiscal Do Contrato
Equipe de Planejamento

Bianca Carolina dos Reis
Equipe de Planejamento