



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 Projeto Básico/Termo de referência definitivo e posterior confecção de Edital para suprir a demanda a qual será apresenta

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

**QUAL A
NECESSIDAD
E
A SER
ATENDIDA?**

Inicialmente informamos que a Secretaria Municipal de Assistência Social não possui um espaço próprio que atenda às necessidades específicas para execução do Projeto vida Ativa.

A escolha recaiu no imóvel situado na Rua Tereziano, Nº14, Bairro: Centro, CEP: 35.473.000, por ser o único imóvel que apresenta características que atendem aos interesses da Administração, e em razão dos motivos aduzidos no presente procedimento administrativo.

O imóvel referido possui o valor de locação mensal de **R\$3.500,00** (Três mil e quinhentos reais), valor aceito pelo ordenador de despesas.

CONSIDERANDO o exposto acima, a Administração entende, que o imóvel possui condições para atendimento as necessidades DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL na cidade de Belo Vale (MG) com a ressalva de que a finalidade precípua da Administração é o atendimento da necessidade da população.

O imóvel, que é objeto do presente processo, é localizado na área urbana central de Belo Vale (MG), com fácil acessibilidade, é valido ressaltar a inexistência de outros imóveis com características apropriadas para o serviço em tela. O imóvel apresenta tributos altamente diferenciados em face dos demais. Outro fator de suma importância é a localização do imóvel que é estratégico para a atender as necessidades dos usuários, entre outros fatores.

Ainda o imóvel é escolhido constatado a avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos.

Assim, diante do exposto restou comprovado através de Laudo de avaliação do imóvel ser o valor médio de mercado praticado com a Administração.

Em relação ao preço ainda, verifica-se que os mesmos estão compatíveis com a realidade do mercado em se tratando de produto similar, podendo a Administração contratar sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios.

Foi certificado da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO VALE
ESTADO DE MINAS GERAIS



	objeto; A justificativa demonstra a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem na locação do referido imóvel. No caso em questão verificamos, como já foi dito, trata-se de situação pertinente a inexigibilidade de Licitação. A contratação encontra ainda fundamento no art. 74 incisos V da Lei 14133/2023. Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.	
DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO		
QUAL O TIPO DE OBJETO?	☒ Bem. OU ☐ Serviço.	
QUAL A NATUREZA?	☐ Continuada.	☐ Com monopólio.
		☐ Sem monopólio.
QUAL A VIGÊNCIA?	☒ Não continuada.	
	30 dias (pronta entrega). ☐ 180 dias. ☒ 12 meses. ☐ Indeterminado. ☐ dias. ☐ Outro: ☒ meses. ☐ anos.	
PODERÁ HAVER PRORROGAÇÃO?	☒ Sim. ☐ Não. ☐ Não se aplica porque o prazo é indeterminado.	
HÁ TRANSIÇÃO COM CONTRATO ANTERIOR?	Contrato nº: ☐ Sim. Prazo final: ☒ Não.	



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO VALE
ESTADO DE MINAS GERAIS



PADRÃO MÍNIMO DE QUALIDADE E REQUISITOS	Descrição detalhada
	Avaliação Prévia do Bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazos de amortização dos investimentos.
	Acessos distintos para os públicos e serviços;
	A contratação trata-se de um imóvel não residencial, construído com paredes de vedação em alvenaria de blocos cerâmicos, rebocado e pintado, cobertura em concreto, esquadrias (portas e janelas) de alumínio com vidro, piso em cerâmica, pontos de elétrica. Contendo 1 (uma) sala ampla, 02 (dois) banheiros.
	O município deverá efetuar manutenção e possíveis reparos no imóvel decorrentes do desgaste natural do mesmo, ou quaisquer outros não relacionados ao uso devido do imóvel.
	Todas e quaisquer reforma do prédio será de obrigações do Município de Belo Vale no período da locação.
	No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do parágrafo 5º, inciso III do artigo 74 da lei 14.133/2021, uma vez que o imóvel atende às necessidades de estrutura e localização.
HÁ CRITÉRIOS DE SUSTENTABI LIDADE?	☐ Sim. Especificar: ☒ Não.
HÁ NECESSIDAD E DE TREINAMEN TO?	☐ Sim. ☒ Não.
LEVANTAMENTO DE MERCADO	
ONDE FORAM	☐ Consulta a fornecedores. ☐ Contratações similares. ☐ Internet. ☐ Audiência pública.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO VALE
ESTADO DE MINAS GERAIS



PESQUISADA S AS POSSÍVEIS SOLUÇÕES?	☒ Outro. Especificar: Comissão de Avaliação de Imóveis de Belo Vale
JUSTIFICATI VA TÉCNICA E ECONÔMICA AS POSSÍVEIS SOLUÇÕES	O imóvel referido possui o valor de locação mensal de R\$ 3.500,00 (Três Mil e Quinhentos reais), valor aceito pelo ordenador de despesas. CONSIDERANDO o exposto acima, a Administração entende, que o imóvel possui condições para atendimento as necessidades da SECRETARIA DE ASSISTENCIA PARA O FUNCIONAMENTO DO PROJETO VIDA ATVA, com a ressalva de que a finalidade é suprir a necessidade da população.
HÁ RESTRIÇÃO DE FORNECEDO RES?	☒ (X) Sim ☐ Não.
DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO	
SOLUÇÃO COMO O TODO	Em primeiro momento, 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. Para a solução em questão será adotado o parcelamento, haja visto que a demanda será plena atendida, justamente pelo fato que locação do imóvel transcorrerá de forma mensal, visando a celeridade processual. Considerando ainda que a contratação será realizada por meio de contratação direta, proporcionando celeridade e economicidade ao processo de compra dos serviços supracitados, procedimento maximiza o princípio da eficiência. Diante do exposto, a melhor solução encontrada para atendimento da necessidade em questão, será a contratação por inexigibilidade de Licitação, prevista na Lei Geral de Licitações do Governo Federal, Lei Nº 14.133/2021 em seu artigo 74
QUAL O PRAZO DA GARANTIA CONTRATUA L?	☒ (X) Não há. ☐ 90 dias. ☐ 12 meses. ☐ dias. ☐ meses. ☐ anos. ☐ Outro:



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO VALE
ESTADO DE MINAS GERAIS



HÁ NECESSIDADE E DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA?	☐ Sim. Justificativa: ☒ Não.						
HÁ NECESSIDADE E DE MANUTENÇÃO?	☐ Sim. Descrever solução: ☒ Não.						
ESTIMATIVA DO QUANTITATIVO NECESSÁRIO							
COMO SE OBTVEU O QUANTITATIVO ESTIMADO?	☐ Análise de contratações anteriores. ☒ Análise de contratações similares. ☐ Outro. Especificar: Pesquisa de Campo						
DESCRIÇÃO DO QUANTITATIVO?	Item	Descrição	Un	Qtde.	Valor Mensal	Valor Total	
	01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL PARA O FUNCIONAMENTO DO PROJETO VIDA ATIVA	Mês	12	R\$3.500,00	R\$42.000,00	
ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO							
MEIOS USADOS NA PESQUISA	☐ Pannel de preços. ☒ Contratações similares. ☐ Simas. ☐ Portal Nacional de Contratações Públicas PNCP. ☐ Internet. ☐ Fornecedores. ☐ Outro. Especificar: (Indicar o meio).						
ESTIMATIVA DE PREÇO	Ordem	Quant.	UN.	Especificação	Marca/Modelo	Valor Unit.	TOTAL
	1	12	Mês	LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL PARA O FUNCIONAMENTO DO PROJETO VIDA ATIVA		R\$	R\$
SIGILO DA PROPOSTA							
ORÇAME							



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO VALE
ESTADO DE MINAS GERAIS



NTOSERÁ SIGILOS O	☐ 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 inviável. ☐ Outro. Especificar:
CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES		
HÁ CONTRAT AÇÕES CORRELA TAS OU INTERDE PENDENT ES?	☐ Sim. ☒ Não.	Especificar:
ALINHAMENTO DA CONTRATAÇÃO COM O PLANEJAMENTO		
HÁ PREVISÃO NO PLANO DE CONTRAT AÇÕES ANUAL?	☐ Sim. ☒ Não.	Especificar item do PCA: 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO VALE
ESTADO DE MINAS GERAIS



	Municipal de Desenvolvimento Sustentável, 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 ☐ (X) Serviço/Bem de Consumo ☐ Outro. ☐ Redução de Custos ☐ Aproveitamento de Recursos Humanos ☐ Ganho de Eficiência ☐ Realização de Política Pública Especificar: (Indicar o benefício).	
PROVIDÊNCIAS PENDENTES		
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: (Detalhar). Especificar as medidas de mitigação dos impactos: (Detalhar).	
CONCLUSÃO		
A CONTRATAÇÃO POSSUI VIABILIDADE TÉCNICA, SOCIOECONÔMICA E AMBIENTAL?		☒ Sim. ☐ Não.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO VALE
ESTADO DE MINAS GERAIS



ANEXOS:

1 - Em anexo a este Estudo segue levantamento de mercado.

Belo Vale 11 de abril de 2025

Eva Aparecida Dias
Secretária Municipal de Assistência Social
Belo Vale-MG
Gestora de Contratos