



Prefeitura Municipal de Patrocínio Estado de Minas Gerais



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação e embasar a elaboração do Termo de Referência.

1. DESCRIÇÃO DO OBJETO E DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 1.1. Trata-se de locação de imóvel para funcionamento do galpão de coleta seletiva o qual é fundamental para a eficiência do processo de reciclagem, assegurando a separação adequada dos materiais e fomentando a economia circular. O serviço de coleta seletiva requer um espaço estruturado e apropriado permitindo o recebimento, a triagem, o armazenamento e o preparo dos resíduos recicláveis. Ademais, a correta segregação dos resíduos em um ambiente adequado minimiza a contaminação ambiental, reduz o descarte inadequado em aterros sanitários e fortalece as práticas sustentáveis no município.
- 1.2. Segundo o disposto no Art.74 inciso V da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, é inexigível a licitação quando inviável a competição, e em especial nos casos de aquisição ou locação de imóveis cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.
- 1.3. Ressalvado o disposto no § 5º, inciso V do caput do Art. 74 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, devem ser observados os seguintes requisitos: avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários, certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.
- 1.4. Desta forma, a locação se faz necessária devido à regularização do Contrato de acordo as exigências da nova Lei de Licitação 14.133/2021. O imóvel situado na Avenida Tupinambás, nº 1.616, bairro Carajás já está ocupado para o funcionamento de Galpão de Coleta Seletiva – Lixo Seco desde o ano de 2016 e mediante todos os motivos citados anteriormente, a Prefeitura Municipal, através da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, requer a renovação da locação do imóvel o qual atende a todas as características necessárias para esta causa.
- 1.5. O imóvel possui uma área de 260,64 m², possui dois banheiros, telhado em estrutura metálica, piso em cimento queimado e com portas amplas para entrada de caminhões que visem descarregar



Prefeitura Municipal de Patrocínio Estado de Minas Gerais



materiais. Vale a pena salientar, que o imóvel além de atender com suas estruturas físicas, foi escolhido também por estar localizado frente a uma avenida de fácil logística, bem próximo a MG-230.

1.6. Considerando a inexistência de imóveis disponíveis para satisfazer as necessidades de instalação, demonstrativo realizado pelo Setor de Patrimônio e as dificuldades encontradas para se chegar a imóveis que estejam dentro dos padrões de economia e vantagem de escolha, conclui-se não haver outras opções viáveis, restando como única alternativa este imóvel situado na Avenida Tupinambás, nº 1.616, bairro Carajás.

1.7. Ademais, a localização do imóvel e suas características de instalações específicas tornam necessárias e condicionam sua escolha, tratando-se essa contratação de imóvel por Inexigibilidade de licitação - Art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021.

2. PREVISÃO NO PCA

2.1. Não há previsão de Contratação Anual (PCA), porém consta na previsão da Lei Orçamentária Anual (LOA) e Quadro de Detalhamento de Despesas (QDD) do município para o ano de 2025.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Para pleno atendimento da demanda, o imóvel a ser contratado deverá atender as necessidades de instalação, funcionamento e utilização dos serviços de atendimento na Avenida Tupinambás, nº 1.616, bairro Carajás, para funcionamento de Galpão de Coleta Seletiva – Lixo Seco, deve atender aos critérios:

3.1.1. Será privilegiada a escolha de galpão com espaço amplo para logística de separação dos materiais.

3.1.2. O imóvel pretendido deve ter uma área de construção não inferior a 250 m², com ambiente adequado e amplo para comportar os materiais ali depositados.

3.1.3. A estrutura deve estar apta para funcionamento com condições elétricas, hidráulicas e prevenção contra incêndio e segurança dentro dos padrões determinados pelas normas e órgãos fiscalizadores;

3.1.4. O imóvel pretendido para servir o Galpão de Coleta Seletiva – Lixo Seco deverá ser composto por no mínimo 02 banheiros, telhado em estrutura metálica, piso em cimento queimado e portas amplas para entrada de caminhões.

3.1.5. Imóvel deve possuir ambiente climatizado com boa ventilação e iluminação.



Prefeitura Municipal de Patrocínio Estado de Minas Gerais



3.2. A locadora a ser contratada deverá atender aos requisitos de regularidade fiscal e trabalhista, bem como apresentar declarações e comprovantes exigidos pela contratante sobre a legalidade do imóvel.

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

Quantidade	Descrição
01	Imóvel urbano com área de 260,64 m ² possui dois banheiros, telhado em estrutura metálica, piso em cimento queimado e com portas amplas para entrada de caminhões que visem descarregar materiais.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1 Com o objetivo de verificar a possibilidade e a disponibilidade de imóveis para locação no mercado imobiliário local, foi realizada uma pesquisa nos principais sites de imobiliárias do Município. Identificaram-se alguns galpões com características semelhantes àqueles do imóvel atualmente utilizado para o serviço de coleta. No entanto, tais imóveis apresentavam valores de locação superiores ao que está proposto pela locação atual.

5.2 Diante disso, entende-se pela manutenção do imóvel atualmente utilizado, por se mostrar mais compatível com as necessidades do serviço e com os princípios que regem a Administração Pública.

5.3 Realizada consulta no sistema de Patrimônio sobre a existência de imóveis do Município de Patrocínio/MG que porventura serviria para ocupação da nossa unidade, em resposta a formalização da solicitação, fomos informados da indisponibilidade de imóveis próprios que poderia ser utilizado para cessão.

5.4 Os serviços objeto desta contratação estão enquadrados no inciso V do art. 74, da Lei 14.133 de 2021.

5.3. A contratação leva em consideração as necessidades do funcionamento do galpão para serviço de descarte de lixo que é gerenciado pela prefeitura, com foco na coleta regular e incentivo à coleta seletiva, fazendo a separação dos materiais reciclados como papelão e plástico e apoiando a comunidade local.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO



Prefeitura Municipal de Patrocínio Estado de Minas Gerais



6.1. O valor sugerido para locação está baseado na proposta do fornecedor e conforme Laudo de avaliação nº 002, realizado pelo Município.

6.2. Imóvel avaliado em R\$ 3.070,00 (Três mil e setenta reais) mensal.

UNIDADE	ÓRGÃO ATENDIDO	VALOR ESTIMADO	VALOR ANUAL
Galpão de Coleta Seletiva – Lixo Seco	Secretaria Municipal de Meio Ambiente	R\$ 3.070,00	R\$ 36.840,00

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1. Tendo em vista as justificativas e necessidades a serem atendidas, descritas nos itens anteriores deste estudo preliminar, resta como solução a contratação de imóvel para locação para fins de instalação do Galpão de Coleta Seletiva – Lixo Seco.

7.2. A localização do imóvel e suas características de instalações específicas tornam necessárias e condicionam sua escolha, tratando-se de contratação por inexigibilidade de licitação (Art 74, V, Lei 14.133/202).

7.3. Conforme avaliação de mercado será mais vantajoso para a Administração estabelecer a locação deste imóvel, não havendo outra opção no município com as mesmas condições. Além do mais, o galpão de coleta está locado desde novembro de 2016.

7.4. Considera-se, em que pese os custos e restrições orçamentárias atuais, que a locação deste imóvel se apresenta como solução mais vantajosa para o Município.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO

8.1. Não cabe parcelamento para fins de locação de imóvel.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. Com a contratação de um imóvel para locação pretende-se obter melhor local adequado e em condições de instalação e funcionamento para o atendimento à população demandante dos serviços da Secretaria Municipal de Meio Ambiente no município de Patrocínio/MG.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

www.patrocinio.mg.gov.br – (34) 3839-1800 – Praça Olímpio Garcia Brandão 1.452, Cidade Jardim CEP 38747-050



Prefeitura Municipal de Patrocínio Estado de Minas Gerais



10.1. Verificação da regularidade fiscal do imóvel e do contratado, e regularidade fundiária e trabalhista, se pessoa jurídica.

10.2. Verificação da estrutura interna do imóvel, como encanamento, estrutura elétrica, telhado e outras possíveis benfeitorias úteis e necessárias que precisarão ser realizadas no imóvel, a fim de posteriormente notificar o contratado.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1. Não haverá contratação correlata e/ou interdependente.

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1. Não se evidenciam possíveis impactos ambientais ou medidas mitigadoras com a contratação pleiteada.

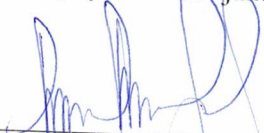
13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

13.1. Com base nas especificações e requisitos da solução escolhida que melhor atende aos interesses e as necessidades da Administração, bem como considerando os elementos obtidos nos estudos preliminares realizados, que evidenciaram a contratação do objeto licitado se mostra possível tecnicamente e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

Patrocínio, 21 de maio de 2025.



Samanta Ferreira Reis
Equipe de Planejamento



Fábio de Cássio Torezan
Secretário Municipal de Meio Ambiente