



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Objeto: Locação de imóvel localizado à rua Modestino Gonçalves, nº 35 A, centro, Jaboticatubas-MG para instalação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável da Polícia Militar, em atendimento à Administração Municipal.

1. INTRODUÇÃO

As contratações públicas produzem importante impacto na atividade econômica, considerando a quantidade de recursos envolvidos.

Este estudo visa buscar a melhor solução para a locação de imóvel, considerando que um planejamento bem elaborado possibilita contratações potencialmente mais eficientes, posto que a realização de estudos prévios proporciona resultados mais eficientes no gasto com recursos públicos.

Apresentamos os estudos técnicos preliminares que visam assegurar a viabilidade (técnica e econômica) da contratação pretendida e o levantamento dos elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência.

2. DESENVOLVIMENTO

I – NECESSIDADE DA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Atualmente o município não dispõe de local adequado para a instalação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável e, em consequência a necessidade da locação de um imóvel.

A locação se justifica pelo fato de o imóvel atender às finalidades precípuas da Administração Municipal, levando em consideração fatores favoráveis tais como: oferece uma estrutura adequada para o desempenho das funções institucionais. O imóvel dispõe de diversos cômodos, incluindo sala, quartos, banheiros, cozinha e uma área externa, esta última essencial para o armazenamento de materiais como placas, cavaletes, ferramentas e outros equipamentos utilizados pela secretaria, além do valor do aluguel estar compatível com o valor de mercado no município.

II - ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A presente contratação encontra respaldo institucional conforme previsão no decreto municipal 4.262 de 08 de março de 2023.



III – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel a ser locado é o único que atende às necessidades da Administração Local para a instalação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável. Sua excelente localização é um fator essencial para a logística de atendimento da Secretaria, especialmente porque as demais secretarias estão concentradas na área central. Isso facilita o acesso dos cidadãos aos serviços, que frequentemente estão interligados entre diferentes secretarias. Além disso, por se tratar de um município pequeno, as opções de imóveis bem localizados no centro são limitadas, tornando essa escolha a mais adequada para a Administração.

IV - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Será locado 01 (um) imóvel para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Segurança Social e Meio Ambiente.

V – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foi realizada avaliação de mercado para identificação do imóvel que possui características de instalações e localização que atendem as necessidades da Administração Municipal, para instalação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, motivo pelo qual verificou-se que foi utilizada a seguinte metodologia para a referida contratação: Considerando as particularidades do imóvel optou-se pela utilização de um Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que define o valor através da comparação com dados de mercados de imóveis semelhantes, levamos também em consideração o padrão construtivo na vizinhança. O método Comparativo Direto de Dados de Mercado permite comparar os valores ou preços do mercado com imóveis semelhantes, baseando esta comparação, nas características dos mesmos, retratando com maior exatidão o valor do imóvel em um mercado imobiliário ativo.

Do levantamento realizado no mercado, constatou-se a inexistência de outro imóvel disponível para locação com as características de instalações a localização necessárias para instalação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável.

Após realização da avaliação prévia do imóvel, optou-se pela sua locação porque seu estado de conservação e localização, demonstram que a escolha do bem é a melhor solução para alcançar o interesse público da contratação.

VI – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO



Objetivando a instrução do processo, informamos que foi realizada a avaliação prévia do bem, estimando-se o valor mensal da locação de R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais)

VII – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Locação do imóvel localizado à rua Modestino Gonçalves, N° 35 A, Centro, Jaboticatubas- MG para instalação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, por 03 meses ininterruptos, prorrogáveis por até 12 meses;

Tratando – se de um imóvel com ótima localização, em bom estado de conservação, que atenderá as necessidades precípuas da Administração Municipal para a Instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável. Levando também em consideração que as eventuais despesas com manutenção serão efetuadas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável.

VIII – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO (OU NÃO) DA SOLUÇÃO

Considerando que o objeto da presente contratação é a locação de imóvel, não há que se falar em parcelamento da solução.

IX – RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação do imóvel para a instalação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável permitirá um atendimento mais eficiente à população, além de favorecer a integração dos serviços públicos municipais, considerando que a maioria deles está localizada no centro.

X – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

Não se vislumbra necessidade de tomada de providências e adequações para a solução a ser contratada.

XI – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

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

XII – IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS DE TRATAMENTO

A presente locação do imóvel não apresenta a possibilidade de ocorrência de impactos ambientais.



XIII – DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA LOCAÇÃO

Os estudos técnicos preliminares evidenciaram que a locação do imóvel é a solução necessária para atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável.

Diante do exposto, declara-se ser viável a locação pretendida.

Jaboticatubas, 21 de fevereiro de 2025

Lairto Divino de Almeida

Secretário Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável