



MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

SECRETARIA MUNICIPAL DE ACELERAÇÃO ECONÔMICA

APÊNDICE ANEXO I - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

O Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda que consta no Documento de Oficialização da Demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.

I – INFORMAÇÕES GERAIS

ÓRGÃO SOLICITANTE:

Secretaria Municipal de Aceleração Econômica

DESCRIÇÃO DO OBJETO: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA CONSTRUÇÃO DE CENTRO DE APOIO AO TURISTA NO MERCADO MUNICIPAL DE MONTES CLAROS/MG, ATENDENDO A DEMANDA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ACELERAÇÃO ECONÔMICA, ATRAVÉS DO PROGRAMA MONTESCLAREAR.

II – INFORMAÇÕES PRELIMINARES

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DO OBJETO:

A presente contratação decorre da necessidade de fortalecimento das políticas públicas voltadas ao desenvolvimento econômico, turístico e cultural do Município, considerando que o Mercado Municipal constitui importante patrimônio histórico, cultural e comercial, sendo um dos principais pontos de visitação turística e de circulação de moradores e visitantes em Montes Claros/MG.

Atualmente, observa-se a inexistência de espaço estruturado e adequado destinado ao acolhimento, orientação e suporte aos turistas que frequentam o local, o que limita a promoção eficiente dos atrativos turísticos, culturais, gastronômicos e comerciais do Município. A ausência de um ambiente específico para atendimento ao visitante compromete a divulgação das potencialidades locais, reduzindo as oportunidades de fortalecimento da economia criativa, do comércio tradicional e da valorização da identidade cultural regional.

Nesse contexto, a construção do Centro de Apoio ao Turista visa proporcionar infraestrutura adequada para recepção, orientação e atendimento aos visitantes, oferecendo informações turísticas, apoio institucional, divulgação de roteiros, eventos e atrativos locais, além de contribuir para a melhoria da experiência turística no Município. O espaço também permitirá maior integração entre os setores de turismo, cultura, comércio e empreendedorismo local, fomentando a geração de emprego, renda e desenvolvimento econômico sustentável. Dessa forma, a intervenção contribuirá para a requalificação da área central da cidade, promovendo



MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

SECRETARIA MUNICIPAL DE ACELERAÇÃO ECONÔMICA

desenvolvimento urbano, cultural e econômico sustentável.

2 – ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO:

A presente contratação está alinhada ao planejamento estratégico da Administração Pública Municipal e integra as demandas da Secretaria Municipal de Aceleração Econômica, por meio do Programa Montesclarear, iniciativa destinada ao fortalecimento do desenvolvimento econômico, turístico e institucional de Montes Claros.

A contratação pretendida está prevista no Plano de Contratações Anual e consequentemente consignada no Orçamento Municipal do ano, conforme QDD – Quadro de Demonstrativo de Despesas, na Função Programática 0233012060500111, Projeto Atividade 22, Elemento de despesas 44905102 e Ficha 25443, sendo os Recursos: 1700 – Outras Transf Convenios da União.

3 - DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA EVENTUAL CONTRATAÇÃO:

A contratação é disciplinada pela Lei 14.133/2021 e suas alterações, observando-se também a regulamentação municipal estabelecida pelo Decreto 4.539 de 31 de março de 2023.

A prestadora dos serviços deverá ter conhecimento e capacitação técnica para prestar os serviços de engenharia com fornecimento de materiais, equipamentos e mão de obra, na forma estabelecida nas planilhas de serviços e insumos diversos descritos na Planilha Orçamentária.

A licitante deverá ter registro no CREA/CAU. Na execução dos serviços deverão ser considerados os seguintes critérios: Apresentação de projeto para implantação de canteiro de obras organizado, com critérios mais sustentáveis do ponto de vista ambiental e juntamente com a planta do canteiro de obras, o Programa de Gerenciamento de Riscos - PGR.

Observar as diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil estabelecidos na Resolução nº. 307, de 05/07/2002, do Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA.

Todos os serviços deverão ser executados dentro dos prazos estipulados, conforme cronograma previamente acordado com a Secretaria Municipal de Aceleração Econômica.

III – ANÁLISE DE SOLUÇÕES

1 – LEVANTAMENTO DE MERCADO:

O levantamento de mercado tem por objetivo identificar as soluções disponíveis aptas a atender às necessidades da Administração Pública, bem como analisar as condições usuais de execução



MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

SECRETARIA MUNICIPAL DE ACELERAÇÃO ECONÔMICA

do objeto pretendido, considerando aspectos técnicos, operacionais, econômicos e construtivos. A análise permite avaliar alternativas viáveis para implantação do Centro de Apoio ao Turista, possibilitando a escolha da solução mais adequada ao interesse público, às características locais e às demandas funcionais do Município.

Para o levantamento de mercado, foi considerado o contexto turístico, econômico e urbano do município de Montes Claros, reconhecido como a maior cidade do Norte de Minas Gerais e a sexta maior cidade do Estado, exercendo forte influência regional nos setores de comércio, indústria, educação, saúde, serviços e turismo. O município possui população flutuante estimada em aproximadamente 400 mil pessoas, resultado do intenso fluxo de visitantes, empresários, estudantes e usuários dos serviços ofertados pela cidade.

Montes Claros destaca-se como importante polo de turismo de negócios, sediando eventos de grande relevância econômica, como a FENICS e a EXPOMONTES, que atraem visitantes de diversas regiões do país e movimentam significativamente a economia local. A cidade conta com infraestrutura consolidada para recepção de turistas, composta por hotéis, centros de convenções, bares, restaurantes, aeroporto e terminal rodoviário.

Além do turismo de negócios, o município possui expressivo potencial cultural, histórico, religioso, gastronômico e ecológico. Entre os principais atrativos destacam-se o Mercado Municipal, o Museu Regional do Norte de Minas, a Catedral Metropolitana, a Igreja Matriz, a Igreja dos Morrinhos, além de eventos tradicionais como as Festas de Agosto e a Festa Nacional do Pequi. No segmento ambiental e de lazer, o município conta com importantes parques naturais e áreas de preservação, como o Parque Estadual da Lapa Grande, Parque Municipal Milton Prates e Parque da Sapucaia, além de cavernas, sítios arqueológicos e complexos espeleológicos que fortalecem o turismo ecológico e de contemplação.

Esses fatores evidenciam a necessidade de implantação de estrutura adequada para acolhimento, orientação e apoio aos turistas e visitantes. Diante desse cenário, foram avaliadas como alternativas viáveis a construção de um Centro de Apoio ao Turista junto ao Mercado Municipal ou a locação de imóvel destinado ao atendimento turístico, buscando identificar a solução mais eficiente, funcional e adequada às demandas do Município e ao fortalecimento da atividade turística local.

2 - ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO:

A estimativa de preços da contratação será compatível com os quantitativos levantados no memorial descritivo e projeto básico e com os preços referenciais obtidos por meio das seguintes composições de preços:

1. Composições Fonte SINAPI: são composições referenciadas e/ou retiradas da base de dados do SINAPI - Sistema de Preços, Custos e Índices, da Caixa Econômica Federal.
2. Composições Fonte SICOR: são composições referenciadas e/ou retiradas da base de dados



MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

SECRETARIA MUNICIPAL DE ACELERAÇÃO ECONÔMICA

SEINFRA - Secretaria da Infraestrutura Governo do Estado de Minas Gerais.

O valor de referência (VALOR MÁXIMO ACEITÁVEL) para a execução dos serviços é de **R\$ 1.049.420,38 (um milhão, quarenta e nove mil quatrocentos e vinte reais e trinta e oito centavos)**. Custo com base nas tabelas oficiais SINAPI-MARÇO/2026 Não Desonerado e SICOR - JANEIRO/2026 Sem Desoneração, BDI de 24,66% (vinte e quatro vírgula sessenta e seis por cento).

3 – SOLUÇÕES

A partir do levantamento de mercado, foram identificadas 03 (três) soluções possíveis:

| Soluções | Vantagens (pontos fortes) | Desvantagens (riscos, limitações, problemas) |
|---|--|---|
| Solução 1 – Locação de Imóvel para Funcionamento do Centro de Apoio ao Turista | <ul style="list-style-type: none">• Menor prazo para início das atividades;• Redução do tempo de implantação da estrutura de atendimento;• Menor impacto construtivo imediato no entorno;• Possibilidade de utilização inicial sem necessidade de obra completa | <ul style="list-style-type: none">• Custos contínuos com aluguel e manutenção contratual;• Dependência de imóvel disponível com localização estratégica e características adequadas;• Limitações para adaptações arquitetônicas e funcionais;• Possibilidade de inadequação quanto à acessibilidade, conforto e integração turística;• Risco de descontinuidade do serviço em caso de encerramento contratual ou necessidade de mudança de endereço;• Não geração de patrimônio público permanente;• Menor valorização institucional e urbanística do Mercado Municipal e do entorno. |
| A solução é inviável devido aos altos preços para locação e salas disponíveis para tal no centro da cidade. | | |
| Solução 2 – Construção do Centro de Apoio ao | <ul style="list-style-type: none">• Menor prazo para início das atividades; | <ul style="list-style-type: none">• Limitação de equipe técnica e operacional disponível; |



MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

SECRETARIA MUNICIPAL DE ACELERAÇÃO ECONÔMICA

| | | |
|---|---|---|
| Turista com mão de obra própria | <ul style="list-style-type: none">• Possibilidade de utilização inicial sem necessidade de obra completa• Maior controle direto da Administração sobre a execução da obra;• Possibilidade de utilização de mão de obra e equipamentos próprios do Município;• Flexibilidade para adequações durante a execução; | <ul style="list-style-type: none">• Possível aumento no prazo de execução da obra;• Maior dificuldade de gerenciamento simultâneo com outras demandas municipais;• Necessidade de aquisição direta de materiais e controle contínuo de insumos;• Risco de comprometimento da produtividade e da qualidade devido à sobrecarga operacional.• Falta de mão de obra especializada. |
| A solução não é adequada devido ao número de funcionários disponíveis e falta mão de obra especializada | | |
| Solução 3. Contratação de empresa especializada para Construção do Centro de Apoio ao Turista | <ul style="list-style-type: none">• Implantação de estrutura planejada conforme as necessidades do Município;• Melhor integração com o Mercado Municipal e os atrativos turísticos locais;• Maior durabilidade e vida útil da edificação;• Possibilidade de soluções arquitetônicas adequadas ao clima e contexto urbano local;• Fortalecimento permanente da infraestrutura turística municipal; | <ul style="list-style-type: none">• Necessidade de maior investimento inicial;• Prazo de execução superior em comparação à locação;• Necessidade de planejamento, fiscalização e acompanhamento da obra;• Possíveis impactos temporários no entorno durante a execução dos serviços. |



MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

SECRETARIA MUNICIPAL DE ACELERAÇÃO ECONÔMICA

| | | |
|---|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">• Valorização urbanística, cultural e institucional do espaço público;• Geração de patrimônio público permanente;• Melhor atendimento aos turistas, comerciantes e visitantes. | |
| A solução que melhor se encaixa diante do exposto no levantamento de mercado. | | |

IV – DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

1 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A solução escolhida consiste na construção do Centro de Apoio ao Turista junto ao Mercado Municipal de Montes Claros, considerando-se esta a alternativa mais adequada para atendimento das necessidades da Administração Pública e do interesse coletivo. A escolha fundamenta-se na possibilidade de implantação de estrutura definitiva, planejada conforme as demandas funcionais, operacionais e turísticas do Município.

A mesma contempla a execução completa da edificação, incluindo espaços de recepção e atendimento ao turista, áreas de apoio administrativo, circulação acessível, instalações complementares e ambientes destinados à divulgação dos atrativos culturais, gastronômicos, históricos e turísticos de Montes Claros.

A implantação do equipamento junto ao Mercado Municipal fortalece a integração com um dos principais pontos de visitação e circulação da cidade, contribuindo para valorização do espaço urbano, fortalecimento da atividade turística e melhoria da experiência dos visitantes. Além disso, a construção proporciona geração de patrimônio público permanente, maior autonomia administrativa e melhor eficiência operacional em comparação às alternativas analisadas.

A alternativa de locação de imóvel não foi considerada a mais vantajosa em razão das limitações relacionadas à disponibilidade de imóvel com localização estratégica, dimensões adequadas e infraestrutura compatível com as necessidades do serviço. Também foram considerados os custos contínuos de aluguel, as restrições para adequações arquitetônicas e funcionais, a ausência de geração de patrimônio público permanente e o risco de descontinuidade das atividades em caso de encerramento contratual ou necessidade de mudança do imóvel locado.

Da mesma forma, a execução da obra com mão de obra própria do Município não se mostrou a solução mais adequada, considerando a limitação de equipes técnicas e operacionais disponíveis, além da necessidade de atendimento simultâneo às demais demandas contínuas de manutenção e execução de obras públicas municipais. A utilização de equipe própria poderia resultar em aumento do prazo de execução, comprometimento do cronograma e possível



MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

SECRETARIA MUNICIPAL DE ACELERAÇÃO ECONÔMICA

impacto na produtividade e qualidade dos serviços prestados. Dessa forma, a contratação de empresa especializada apresenta maior capacidade técnica, operacional e gerencial para execução da obra dentro dos padrões de qualidade exigidos, assegurando maior eficiência na entrega do empreendimento.

2 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Nos termos da alínea “b” do inciso V do art. 40 da Lei nº 14.133/2021, o parcelamento do objeto deve ser adotado sempre que técnica e economicamente viável, com vistas à ampliação da competitividade e à obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

No presente caso, entretanto, verifica-se a inviabilidade técnica e econômica do parcelamento, uma vez que o objeto consiste na Construção de Centro de Apoio ao Turista no Mercado Municipal de Montes Claros/MG, caracterizando-se como empreendimento único, integrado e indivisível, cujas etapas executivas possuem interdependência técnica e operacional.

A eventual divisão do objeto em contratações distintas poderia comprometer a adequada execução dos serviços, gerando riscos de incompatibilidade entre etapas construtivas, dificuldades de coordenação, aumento da complexidade na fiscalização contratual e potencial prejuízo ao cumprimento do cronograma físico-financeiro da obra.

Além disso, considerando a natureza do objeto e sua execução integrada, não se verifica ganho de competitividade ou vantajosidade econômica decorrente de eventual parcelamento, uma vez que as empresas aptas a executarem o empreendimento possuem capacidade para atender integralmente ao objeto licitado.

Dessa forma, considerando que o objeto consiste em apenas um item não há vantajosidade econômica no parcelamento do mesmo, muito menos tal possibilidade, visto que as mesmas empresas participarão do único item objeto do certame (Acórdão TCU 1.214/2013 - Plenário).

3 – RESULTADOS PRETENDIDOS E PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS:

Com a contratação, pretende-se alcançar:

- Recuperação arquitetônica da imagem do Mercado Municipal;
- Valorização do patrimônio público e da memória urbana de Montes Claros;
- Melhoria das condições de uso por comerciantes, permissionários, visitantes e servidores;
- Aumento da atratividade comercial, turística e cultural;
- Adequação do imóvel a padrões contemporâneos de acessibilidade, segurança e manutenção;



MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

SECRETARIA MUNICIPAL DE ACELERAÇÃO ECONÔMICA

- Inclusão de acessibilidade ao acesso do mercado.

Para viabilizar a contratação e assegurar a adequada execução do objeto, a Administração deverá adotar as seguintes providências:

- I – Elaboração e aprovação do Projeto Básico: consolidar os elementos técnicos necessários à contratação, incluindo memoriais descritivos, especificações técnicas, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e demais documentos pertinentes;
- II – Realização do processo licitatório: instaurar procedimento licitatório na modalidade Concorrência Pública, nos termos da Lei nº 14.133/2021, observando os princípios que regem a Administração Pública;
- III – Acompanhamento e controle da execução: realizar medições periódicas, controle de qualidade dos serviços e materiais, bem como monitoramento do cumprimento dos prazos;
- IV - Designar e capacitar servidores ou empregados públicos para a fiscalização e gestão contratual;
- V – Recebimento do objeto: proceder ao recebimento provisório e definitivo da obra, mediante verificação do atendimento às condições contratuais e saneamento de eventuais pendências.

4 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Este estudo não identificou contratação correlatas ou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a operacionalização dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.

5 – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Os principais impactos potenciais da obra são:

- Geração de resíduos da construção civil;
- Emissão de poeira e ruído;
- Interferência temporária na mobilidade local;
- Consumo de materiais e insumos;
- Possíveis transtornos operacionais ao entorno comercial.

Como medidas mitigadoras, deverão ser adotadas:

- Segregação, acondicionamento e destinação correta dos resíduos;
- Controle de poeira por umectação e limpeza periódica;
- Controle de ruídos e horários de execução;
- Isolamento e sinalização adequada das áreas de obra;



MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

SECRETARIA MUNICIPAL DE ACELERAÇÃO ECONÔMICA

- Proteção de usuários, pedestres e edificações vizinhas;
- Organização logística compatível com a área urbana consolidada;
- Preferência, sempre que tecnicamente viável, por materiais duráveis e de baixa manutenção.

V – POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

A contratação justifica-se pela necessidade de fortalecimento das políticas públicas voltadas ao desenvolvimento econômico, turístico e cultural do Município, considerando que o Mercado Municipal constitui importante patrimônio histórico, cultural e comercial, sendo um dos principais pontos de visitação turística e de circulação de moradores e visitantes em Montes Claros/MG

Nesse contexto, a construção do Centro de Apoio ao Turista visa proporcionar infraestrutura adequada para recepção, orientação e atendimento aos visitantes, oferecendo informações turísticas, apoio institucional, divulgação de roteiros, eventos e atrativos locais, além de contribuir para a melhoria da experiência turística no Município. O espaço também permitirá maior integração entre os setores de turismo, cultura, comércio e empreendedorismo local, fomentando a geração de emprego, renda e desenvolvimento econômico sustentável.

A iniciativa integra as ações do Programa Montesclarear, alinhando-se às políticas públicas voltadas à revitalização de espaços urbanos estratégicos, à valorização do patrimônio histórico e ao fomento do turismo e da economia local. Dessa forma, a intervenção contribuirá para a requalificação da área central da cidade, promovendo desenvolvimento urbano, cultural e econômico sustentável.

Montes Claros, 22 de maio de 2026

| INTEGRANTE TÉCNICO | ORDENADOR |
|--|---|
| <hr/> Bruna Leal Goulart Engenheira Civil CREA-MG: 216.348/D Matrícula: 980469-2/1 | <hr/> Glenn Andrade Secretário Municipal de Aceleração Econômica |