



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Montes Claros, 243 – Centro - Fone: (38) 3631-1924 - Telefax: (38) 3631-1317/1924 - CNPJ: 22.679.153/0001-40
www.saofrancisco.mg.gov.br



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO: O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada. O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1. Informações Básicas

1.1 Área Requisitante: Secretaria Municipal de Administração e Finanças

Objeto a ser contratado: Locação de imóvel localizado na Avenida Brasília de Minas, nº984, bairro: Jardim Regalito, nesta cidade de São Francisco-MG, para fins não residenciais e com destinação específica para atendimento do Serviço Integrado de Assistência Tributária e Fiscal-SIAT, por meio de inexigibilidade de licitação, na forma do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis, visando atender as necessidades da Secretaria de Administração e Finanças vinculada a Prefeitura Municipal de São Francisco-MG.

2. Descrição da Necessidade

A presente contratação tem como objetivo viabilizar a locação de imóvel adequado para o funcionamento do Serviço Integrado de Assistência Tributária e Fiscal (SIAT), iniciativa que visa oferecer à população um atendimento unificado, eficiente e humanizado nas áreas de orientação, regularização e assistência fiscal e tributária.

O SIAT integra serviços essenciais relacionados à arrecadação tributária, cadastro fiscal, parcelamentos, emissão de documentos fiscais, esclarecimento de dúvidas e outros atendimentos correlatos, voltados tanto para pessoas físicas quanto jurídicas. A centralização desses serviços em um único espaço físico contribui para a desburocratização, amplia o acesso aos direitos dos contribuintes e promove maior eficiência administrativa.

A escolha por um imóvel locado se justifica pela inexistência, na atual estrutura patrimonial do órgão, de espaço físico disponível e com condições adequadas para abrigar os serviços mencionados, atendendo aos requisitos de acessibilidade, segurança, ventilação,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Montes Claros, 243 – Centro - Fone: (38) 3631-1924 - Telefax: (38) 3631-1317/1924 - CNPJ: 22.679.153/0001-40
www.saofrancisco.mg.gov.br



localização estratégica (de fácil acesso à população) e infraestrutura compatível com o volume de atendimentos.

Além disso, a contratação por meio de locação permite maior celeridade na implementação do serviço, evitando os altos custos e a morosidade que seriam envolvidos em obras de construção ou reforma de imóvel próprio.

Dessa forma, a locação de imóvel é medida necessária e eficiente para garantir a plena operacionalização do SIAT, viabilizando o cumprimento da função institucional do órgão, com foco na melhoria contínua do atendimento ao cidadão e da arrecadação tributária.

3. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

O processo licitatório de contratação de locação de imóvel encontra-se previsto anualmente para atender as necessidades das Secretarias Municipais do presente município nas quantidades que são estabelecidas no item 7 desse presente instrumento.

4. Descrição dos requisitos da Contratação

O licitante deve proporcionar a locação contratada, para atender necessidades administrativas da Secretaria de Administração e Finanças vinculada à Prefeitura de São Francisco/MG, conforme condições, quantidades, exigências e estimativas a serem estabelecidas neste instrumento:

4.1. A localização deve ser de fácil acesso e visibilidade para o público, situada em área central ou de grande circulação de pessoas.

4.2. Área útil distribuída de forma a comportar salas de atendimento, recepção, sanitários, copa e espaço administrativo;

4.3. Ambiente com possibilidade de instalação de equipamentos de climatização.

4.4. O imóvel deverá estar em conformidade com as normas de uso do solo e demais legislações municipais e estaduais aplicáveis a imóveis comerciais.

4.5. Garantia do cumprimento das normas de segurança e acessibilidade do imóvel conforme exigências legais.

4.6. O imóvel deve estar regularizado junto aos órgãos públicos competentes, como prefeitura, corpo de bombeiros e vigilância sanitária.

4.7. O imóvel deverá possuir infraestrutura elétrica em boas condições e compatível com a instalação dos equipamentos necessários ao serviço de atendimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Montes Claros, 243 – Centro - Fone: (38) 3631-1924 - Telefax: (38) 3631-1317/1924 - CNPJ: 22.679.153/0001-40
www.saofrancisco.mg.gov.br

4.8. Deverá possuir sistema de iluminação adequado que garanta visibilidade e segurança das operações internas.

4.9 Acesso a sanitários para uso dos funcionários.

4.10. O imóvel deverá possuir portas e janelas reforçadas, para segurança.



5. Levantamento de mercado

Diante das necessidades apontadas neste estudo, iniciou-se a pesquisa em imóveis pertencentes ao Município de São Francisco-MG, sendo constatado que este não possui nenhum imóvel de sua propriedade em disponibilidade, sendo então realizada vistoria em imóveis de terceiros que pudessem atender as exigências da Administração, de forma que foi constatado um único imóvel possuidor das características que atendam às necessidades para funcionamento do Serviço Integrado de Assistência Tributária e Fiscal.

Sendo assim, a singularidade do imóvel a ser locado se justifica pois este possui características e localização que tornam necessária sua escolha, tendo em vista os requisitos buscados pela Administração.

6. Descrição da solução como um Todo

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel urbano que atenda, de forma adequada, às necessidades estruturais e funcionais do Serviço Integrado de Assistência Tributária e Fiscal (SIAT).

A solução visa garantir a instalação e o pleno funcionamento do SIAT em local que assegure:

- Condições adequadas de acessibilidade e segurança;
- Espaço físico compatível com a demanda de atendimento ao público e com os setores técnicos do serviço;
- Localização estratégica, de fácil acesso à população e servidores;
- Infraestrutura que permita a instalação de mobiliário, equipamentos de informática, sistemas de rede e comunicação, com possibilidade de pequenas adaptações, caso necessário.

A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que a escolha do imóvel está condicionada à localização específica e única, capaz de atender aos requisitos operacionais e estratégicos do SIAT, sendo inviável a competição.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Montes Claros, 243 – Centro - Fone: (38) 3631-1924 - Telefax: (38) 3631-1317/1924 - CNPJ: 22.679.153/0001-40
www.saofrancisco.mg.gov.br

O imóvel a ser locado deve atender integralmente às exigências técnicas descritas neste Termo de Referência e será submetido à avaliação da Administração Pública quanto a sua adequação, viabilidade e conformidade com a legislação vigente.



7. Estimativa das Quantidades a Serem Contratadas

A quantidade estimada em meses, para a locação do imóvel é para um período de 12 meses, podendo ser prorrogado, conforme prevê o artigo 107 da Lei 14.133/2021.

8. Estimativa dos Valores

Para a consecução deste objeto os preços foram estimados nos moldes estabelecidos no art. 23 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, considerando-se os valores praticados pelo mercado, os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observando-se ainda a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

O parcelamento não é aplicável no caso em estudo, em razão das características do contratado por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

10. Contratações correlatas e/ou interdependentes

Não se aplica a esta contratação.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação não foi prevista no Plano Anual de Contratações (PAC) 2024 devido não ter sido realizado. Todavia foi apresentado o DFD de cada Secretaria Municipal de Administração e Finanças.

12. Resultados Pretendidos

Com a locação do imóvel localizado na Av. Brasília de Minas, nº984, Jardim Regalito, neste município de São Francisco, busca-se:

Melhoria no Atendimento à População: Proporcionar um ponto de atendimento do serviço integrado de assistência tributária e fiscal em local estratégico e de fácil acesso,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Montes Claros, 243 – Centro - Fone: (38) 3631-1924 - Telefax: (38) 3631-1317/1924 - CNPJ: 22.679.153/0001-40
www.saofrancisco.mg.gov.br



garantindo assim a conveniência e a satisfação dos usuários, conforme os princípios da eficiência e do interesse público estabelecidos pela Lei 14.133/2021.

Amplitude de Serviços de Qualidade: A estrutura adequada do imóvel permitirá a oferta completa e eficiente dos serviços, respeitando os parâmetros de economicidade e eficiência mencionados na Lei 14.133/2021.

Viabilidade Econômica: Assegurar que o valor da locação esteja em conformidade com os preços praticados pelo mercado, conforme o Art. 23 da Lei 14.133/2021, evitando sobrepreço e garantindo um uso racional dos recursos públicos.

Incremento na Capacidade Operacional: Disponibilizar um ambiente adequado, com infraestrutura e segurança apropriada, para aumentar a capacidade e a agilidade dos serviços prestados na área de assistência tributária e fiscal, em consonância com os princípios da eficácia e economicidade.

Conformidade Legal: Garantir o cumprimento de todas as normas pertinentes, incluindo aspectos de segurança e acessibilidade, conforme a Lei 14.133/2021, proporcionando um ambiente seguro e acessível tanto para funcionários quanto para o público em geral.

Impactos Positivos na Comunidade: Contribuir para o desenvolvimento socioeconômico da região, facilitando o acesso da população aos serviços integrados de Assistência Tributária e Fiscal.

13.Providências a serem adotadas

A priori, nenhuma alteração/adequação do ambiente das Secretarias Municipais será necessária para o atendimento desta demanda.

14.Possíveis Impactos Ambientais e medidas de tratamento

Não se tem previsão de impacto ambiental.

15.Declaração de Viabilidade

Na falta da equipe de planejamento, cabe a Autoridade Competente declarar viável esta contratação.

15.1 Justificativa da Viabilidade

Considerando a evidente necessidade de locação de imóvel localizado na Av. Brasília de Minas, nº984- Bairro: Jardim Regalito, neste município de São Francisco-MG, para implantação de local atendimento do Serviço Integrado de Assistência Tributária e Fiscal



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Montes Claros, 243 – Centro - Fone: (38) 3631-1924 - Telefax: (38) 3631-1317/1924 - CNPJ:22.679.153/0001-40
www.saofrancisco.mg.gov.br

fazendo frente às demandas da Secretaria Municipal de Administração e Finanças vinculada à Prefeitura Municipal de São Francisco/MG, bem como por haver recursos orçamentários alocados para atender as despesas da presente contratação, conclui-se pela total viabilidade da aquisição pretendida.



16.Responsável pela Elaboração do ETP.

Em razão da ausência de Secretaria de Planejamento neste Município, coube ao Secretário de Administração e Finanças a elaboração do Presente ETP, nos termos do Art. 14, §2º do Decreto nº 017 de 04 de março de 2024.


Ronaldo Alves da Silva

Secretário Municipal de Administração e Finanças

São Francisco, 30 de setembro de 2025.