

Estudo Técnico Preliminar 60/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: Locação de Imóvel - SEMUT

2. Descrição da necessidade

A Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana da Prefeitura de Ponte Nova/MG desempenha um papel fundamental na gestão do trânsito, transporte público e infraestrutura viária do município, garantindo a segurança, fluidez e acessibilidade para pedestres e condutores. Para a adequada execução de suas atribuições, é essencial dispor de uma sede que atenda às exigências operacionais e administrativas, oferecendo estrutura adequada para o desenvolvimento de suas atividades.

A Secretaria foi recentemente criada, a partir do desmembramento do antigo Departamento de Trânsito, que até então estava vinculado à Secretaria Municipal de Obras. Com a elevação à categoria de Secretaria Municipal, houve ampliação das competências e da estrutura organizacional, com aumento da equipe técnica, administrativa e operacional, o que gerou a necessidade de um espaço físico próprio e mais adequado para abrigar suas instalações. A mudança reflete a importância crescente da mobilidade urbana no contexto do planejamento urbano e das políticas públicas municipais.

Atualmente, a Secretaria não dispõe de imóvel próprio que comporte adequadamente suas demandas, o que compromete a organização dos serviços e a eficiência no atendimento à população. A falta de um espaço apropriado impacta diretamente na execução das atividades técnicas e operacionais, dificultando o planejamento e a implementação de políticas públicas voltadas à mobilidade urbana.

Dessa forma, a locação de um imóvel que atenda aos requisitos mínimos de infraestrutura, localização estratégica e acessibilidade é necessária para garantir um ambiente de trabalho adequado aos servidores, permitindo melhor organização administrativa, atendimento ao público e gestão dos serviços prestados. A medida visa assegurar a continuidade e aprimoramento das ações da Secretaria, alinhando-se ao interesse público ao proporcionar mais eficiência na prestação dos serviços de mobilidade urbana, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida dos munícipes.

A contratação está fundamentada nos princípios da eficiência e economicidade, conforme preconizado pela Lei nº 14.133/2021, buscando uma solução viável e vantajosa para a Administração Pública, com a otimização dos recursos e atendimento aos interesses coletivos.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana e Transporte	Rodrigo Carraro Arsenio

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

O imóvel deve estar localizado em uma área segura e acessível, proporcionar espaço suficiente, possuir infraestrutura adequada, ser acessível a pessoas com mobilidade reduzida, oferecer áreas comuns bem projetadas, promover condições de saúde e higiene adequadas. Além disso, o imóvel deve permitir fácil acesso dos cidadãos que venham a necessitar dos serviços prestados, estando preferencialmente em locais atendidos por linhas de ônibus e com boa infraestrutura e rede de serviços

O imóvel a ser locado deverá possuir, no mínimo, as seguintes características:

1. O imóvel deve estar livre, desembaraçado, concluído e com habite-se expedido;
2. O imóvel a ser locado deverá ser acessível à atendimento à pessoa portadora de necessidades especiais, de acordo com as disposições de leis vigentes;
3. Cabeamento de rede elétrica, possibilidade de divisão de ambientes, banheiros/sanitários, pontos de energia e telefonia, iluminação adequada e satisfatória, arejado;
4. Ausência de trincas, ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
5. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização e devidamente testadas;
6. Ter teto e paredes revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo e manchas;
7. Possuir janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
8. Caso a edificação não apresente todas as características aqui descritas, mas mesmo assim apresente a melhor proposta (conforme justificativa da Secretaria responsável pela locação do imóvel), o proprietário terá no prazo máximo de 60 dias para adaptá-la;

5. Natureza da Contratação

A locação de imóvel para a Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana de Ponte Nova/MG caracteriza-se como um serviço continuado, pois garante a estrutura necessária para a execução permanente de suas atividades. Conforme a Lei nº 14.133/2021, trata-se de um serviço essencial à Administração Pública, assegurando eficiência e continuidade na gestão da mobilidade urbana.

A contratação atende ao princípio da economicidade, evitando custos elevados com aquisição e manutenção de imóvel próprio. Dessa forma, a locação viabiliza a organização administrativa, o atendimento ao público e a implementação de políticas de trânsito e transporte, garantindo a adequada prestação dos serviços à população.

6. Levantamento de Mercado

Diante da necessidade do objeto deste Estudo, foram realizados levantamentos de mercado, a fim de coletar e analisar soluções para a contratação que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob aspectos de conveniência, economicidade e eficiência.

A busca por esses imóveis foi feita através de consulta a imobiliárias e de busca ativa e foi realizada por membros da Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana e Transporte em imóveis que eventualmente possam atender ao funcionamento da nova sede.

O município de Ponte Nova não possui imóvel próprio para atender o objeto desta contratação, conforme demonstrado no Anexo IV.

Em geral, a Administração Pública costuma adotar ao menos duas opções para este serviço:

1- AQUISIÇÃO

A Administração adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações quando a locação não se mostra viável, como por exemplo, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

2- LOCAÇÃO

A contratada disponibiliza o imóvel com todas as características requeridas pela contratante, mediante contrato, uma vez que não haja local de posse da Administração Pública que seja compatível com a necessidade.

A equipe da Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana e Transporte fez uma busca entre os imóveis disponíveis para locação no município de Ponte Nova, conforme detalhado na justificativa (Anexo V deste ETP), porém com as características apresentadas no item 4, as quais são imprescindíveis, só foi encontrado um imóvel. O imóvel está localizado à Rua Caraíbas nº 117, esquina com a Rua Doutor Otávio Soares nº 565, Bairro Palmeiras, Ponte Nova -mg

ANÁLISE DA SOLUÇÃO

A locação do imóvel se apresenta como opção mais vantajosa, considerando o custo reduzido em relação à aquisição de um imóvel equivalente. A seleção do imóvel, julgado apropriado para atender ao propósito específico, foi realizada pela equipe da Secretaria de Mobilidade Urbana e Transporte.

7. Descrição da solução como um todo

Com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel, devido ao baixo custo quando comparado à aquisição de imóvel.

A escolha do imóvel deve-se ao fato deste ser o único imóvel encontrado, que atende as necessidades da Unidade, bem como, as exigências das legislações. Assim atenderemos os interesses da Administração Pública quanto ao atendimento das demandas dos serviços que ali serão instalados.

O imóvel pretendido apresenta acomodação para os serviços que serão prestados e os cidadãos a serem atendidos por eles, conforme demonstrado em Laudo de Habitabilidade (Anexo VI deste ETP).

Devido à sua excelente localização, na região central da cidade, permite fácil acesso aos usuários e funcionários. Ainda podemos destacar o fato de ser uma região amplamente atendida por linhas de ônibus e com boa infraestrutura e rede de serviços.

Configura-se nesta situação, a hipótese de utilização de contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74,V e parágrafo 5º da Lei 14.133/2021, sendo o único imóvel encontrado no momento que atende as necessidades de estrutura e localização.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Descrição	Quantidade/ Unidade
Locação de imóvel para funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana	12 meses

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 60.000,00

DESCRIÇÃO	VALOR TOTAL MENSAL	VALOR TOTAL ANUAL
Locação de imóvel para funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana	R\$ 13.000,00	R\$ 156.000,00

Cálculo referente ao contrato de aluguel por período de 12 meses.

O mesmo poderá ser renovado se for de interesse das partes envolvidas.

O preço apresentado em orçamento pelo LOCADOR (Anexo VII) está compatível ao praticado no mercado conforme avaliações constantes nos anexos I, II e III deste ETP.

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

A presente contratação será tratada em único item, visando a formalização de contrato de locação de imóvel para nova sede da Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana e Transporte no município de Ponte Nova.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não há contratações que guardam relação/afinidade com o objeto da contratação pretendida.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Neste momento, o Município não dispõe de um plano de contratação em vigor para o exercício de 2025. Contudo, a contratação está prevista no plano plurianual de Ponte Nova, com despesas devidamente alinhadas à Lei Orçamentária Anual e à Lei de Diretrizes Orçamentárias, tendo em vista que é uma contratação de natureza contínua.

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A locação de imóvel para a Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana de Ponte Nova/MG trará diversos benefícios para a Administração Pública e para a população, garantindo um ambiente adequado para o planejamento e execução das políticas de mobilidade urbana.

Entre os principais benefícios da contratação, destacam-se:

- **Melhoria na estrutura administrativa:** A disponibilização de um espaço adequado permitirá melhor organização das atividades da Secretaria, otimizando o desempenho dos servidores e garantindo um atendimento mais eficiente à população.
- **Maior acessibilidade e atendimento ao público:** A escolha de um imóvel estrategicamente localizado facilitará o acesso dos cidadãos aos serviços da Secretaria, tornando mais ágil a resolução de demandas relacionadas ao trânsito e transporte público.
- **Continuidade e eficiência dos serviços:** A locação assegura a manutenção ininterrupta das atividades da Secretaria, possibilitando o adequado funcionamento dos setores administrativos e operacionais responsáveis pela mobilidade urbana no município.
- **Economicidade e otimização de recursos:** A locação representa uma alternativa mais viável financeiramente do que a aquisição de um imóvel próprio, reduzindo custos iniciais e despesas com manutenção, sem comprometer a qualidade do serviço prestado.
- **Melhoria no planejamento e execução das políticas públicas:** Com um espaço estruturado, a Secretaria poderá desenvolver e implementar com mais eficiência ações voltadas à segurança no trânsito, transporte coletivo e mobilidade urbana sustentável.

Dessa forma, a contratação atende ao interesse público, promovendo um ambiente adequado para a gestão da mobilidade urbana e contribuindo para a qualidade de vida dos munícipes.

14. Providências a serem Adotadas

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma que garanta as condições físicas para o bom funcionamento das atividades dos Serviços durante a vigência do contrato.

As condições atuais são demonstradas conforme Laudo de Habitabilidade, anexo VI deste ETP.

15. Possíveis Impactos Ambientais

A locação de um imóvel para a Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana de Ponte Nova/MG pode gerar alguns impactos ambientais, diretos e indiretos, que devem ser considerados e minimizados. Os principais impactos incluem:

- Consumo de energia elétrica e água: O funcionamento da Secretaria demandará o uso contínuo de eletricidade para iluminação, climatização e equipamentos administrativos, além do consumo de água para atividades diárias, como limpeza e higiene.
- Geração de resíduos sólidos: A rotina administrativa resultará na produção de resíduos, como papel, plásticos, cartuchos de impressora e lixo comum, que exigem gestão adequada para evitar impactos ambientais negativos.
- Mobilidade e emissão de poluentes: A localização do imóvel pode influenciar o deslocamento dos servidores e da população atendida, impactando o tráfego urbano e contribuindo para a emissão de poluentes caso não haja fácil acesso ao transporte público ou alternativas sustentáveis.
- Uso do solo e infraestrutura: Dependendo do estado do imóvel locado, pode haver necessidade de adaptações e reformas, gerando consumo de materiais de construção e possíveis resíduos de obras.
- Eficiência energética e sustentabilidade: A falta de medidas sustentáveis no imóvel, como uso de lâmpadas LED, captação de água da chuva ou ventilação natural, pode resultar em maior impacto ambiental devido ao alto consumo de recursos naturais.

Medidas Mitigadoras

Para minimizar esses impactos, a Administração pode adotar práticas sustentáveis, como a digitalização de documentos para reduzir o consumo de papel, implementação de coleta seletiva, escolha de um imóvel com boa iluminação e ventilação natural para reduzir o uso de energia elétrica e incentivo ao uso de transporte coletivo ou alternativo pelos servidores.

Dessa forma, a locação do imóvel poderá ser realizada de maneira ambientalmente responsável, contribuindo para a eficiência da Secretaria sem comprometer a sustentabilidade do município.

16. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

16.1. Justificativa da Viabilidade

A contratação da contratação considera aspectos técnicos, econômicos e operacionais, garantindo o atendimento adequado às demandas da Secretaria e da população.

Dessa forma, a contratação se mostra plenamente viável, atendendo aos interesses da Administração Pública e da coletividade, a continuidade e a eficiência dos serviços essenciais prestados pela Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana.

17. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

Despacho: Declaro estar ciente e de acordo com o Estudo Técnico Preliminar.

MARKELLY GAMA ROBERTO

Auxiliar Administrativo I

Despacho: Declaro estar ciente e de acordo com o Estudo Técnico Preliminar.

ERICK FELIPE BARBOSA DA COSTA

Chefe de Departamento de Transporte Urbano