

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

1 – INFORMAÇÕES BÁSICAS

1. SECRETARIAS REQUISITANTE:

Secretaria Municipal De Esportes, Lazer e Juventude.

2 – DIRETRIZES NORTEADORAS

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) visa justificar a necessidade da locação de imóvel urbano, não residencial, para abrigar as atividades do **Projeto denominado “Família do Esporte”**, em conformidade com os requisitos da Lei nº 14.133/2021, que estabelece as normas para licitações e contratos na Administração Pública.

O Projeto acima mencionado tem como finalidade promover o desenvolvimento físico, social e emocional de crianças, adolescentes e suas famílias, por meio da prática esportiva orientada, com ênfase em modalidades como a ginástica olímpica, além de outras atividades esportivas e educativas.

O objeto da contratação é a locação de um imóvel que atenda às condições operacionais e de infraestrutura do **Projeto “Família do Esporte”**, buscando implementar um novo modelo de serviços públicos prestados à família cruzeirense, de forma segura, acessível e eficiente. A escolha da contratação por Inexigibilidade de Licitação, conforme disposto no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, fundamenta-se na inviabilidade de competição devido às especificidades do imóvel necessário para o atendimento do projeto mencionado.

3 – DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

1. DESCRIÇÃO DO PROBLEMA A SER RESOLVIDO OU DA NECESSIDADE APRESENTADA (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO), conforme artigo 18, § 1º, I, da Lei nº 14.133/2021:

A inauguração do **Projeto “Família do Esporte”** necessita de prédio adequado às necessidades operacionais, de acessibilidade e de segurança exigidas, comprometendo a qualidade do atendimento aos segurados e à população em geral. A carência de um imóvel adequado leva à busca por uma nova locação, uma vez que o município de Cruzeiro não possui, em seu patrimônio, um imóvel que reúna todas as características necessárias para essa finalidade.

De acordo com o Termo de Referência, a locação do imóvel deve atender a requisitos técnicos e operacionais específicos, entre os quais destacam-se a localização estratégica (em área central ou de grande circulação), a acessibilidade, a segurança, e a infraestrutura adequada para a instalação do **Projeto “Família do Esporte”**.

2. ALINHAMENTO DA LOCAÇÃO COM O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO (JUSTIFICAR CASO NÃO FOR PREENCHIDO), conforme artigo 18, § 1º,

II, da Lei nº 14.133/2021:

Em relação ao alinhamento da locação com o planejamento da administração, gostaria de esclarecer que, para o ano em questão, não houve elaboração do Plano de Contratações Anual (PCA), portanto, não é possível identificar a locação desses itens no referido plano.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA LOCAÇÃO (JUSTIFICAR CASO NÃO FOR PREENCHIDO), conforme artigo 18, § 1º, III, da Lei nº 14.133/2021:

- Imóvel situado em área urbana consolidada do Município de Cruzeiro.
- Preferencialmente localizado em região central ou de fácil acesso por transporte público.
- Proximidade a vias principais e pontos de referência que facilitem a chegada de jovens, idosos, pessoas com deficiência e demais usuários.
- Ambiente externo que permita segurança, fácil identificação e adequada circulação de pessoas.
- Área construída suficiente para comportar setores de atendimento ao público, salas administrativas, recepção, sala de espera, sanitários na recepção e sanitários feminino e masculino, refeitório e áreas técnicas.
- Condições para instalação de mobiliário e divisão de ambientes conforme necessidade operacional.
- Imóvel regularizado, com documentação atualizada e ausência de pendências jurídicas.
- Apresentação de matrícula atualizada do Cartório de Registro de Imóveis.
- Comprovante de regularidade fiscal e certidões pertinentes quando aplicáveis.
- Garantia de que o imóvel não possui restrições que impeçam o exercício da atividade.
- Compatibilidade do valor locatício com os preços de mercado, conforme avaliação ou pesquisa juntada aos autos.
- Custos operacionais e de adaptação dentro de limites razoáveis e justificáveis.

Inclusão – Carência de 6 meses

A contratação prevê carência de 6 meses no pagamento dos aluguéis, uma vez que o imóvel necessita de reparos estruturais, construção de banheiro acessível para PCD, pintura e reformas elétrica e hidráulica. O custo dessas adequações equivale ao valor dos seis primeiros meses de aluguel, tornando a carência medida economicamente vantajosa e tecnicamente adequada.

4 – PREVISÃO DO QUANTITATIVO

1. **ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA LOCAÇÃO (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO), conforme artigo 18, § 1º, IV, da Lei nº 14.133/2021:**

A justificativa para calcular a estimativa com base no ultimo contrato de locação firmado, com prazo de 36 meses, excluindo o pagamento dos 6 primeiros meses pela carência concedida em troca dos serviços de reforma que serão realizados pelo Contratante.

5 – PROSPECÇÃO DE SOLUÇÕES

1. **LEVANTAMENTO DE MERCADO (JUSTIFICAR CASO NÃO FOR PREENCHIDO), conforme artigo 18, § 1º, V, da Lei nº 14.133/2021:**

A pesquisa de preços resultou nas avaliações feitas, as quais tornam viável ao mercado atender à demanda identificada. Todos os valores relacionados foram tomados por meio de pesquisas em profissionais habilitados com base no valor médio.

2. **ESTIMATIVA DO VALOR DA LOCAÇÃO (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO), conforme artigo 18, § 1º, VI, da Lei nº 14.133/2021:**

A avaliação do valor de mercado do aluguel do imóvel foi realizada por um profissional habilitado (corretor credenciado), conforme exigido pela Lei nº 14.133/2021. O laudo de avaliação mercadológica serviu como base para a fixação do preço contratual, garantindo que o valor do aluguel esteja de acordo com a média praticada no mercado local, evitando qualquer indício de sobrepreço.

6 – DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

1. **DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (JUSTIFICAR CASO NÃO FOR PREENCHIDO), conforme artigo 18, § 1º, VII, da Lei nº 14.133/2021:**

Levando em consideração as pesquisas realizadas e a demanda a ser atendida, a solução mais vantajosa e que se adequam às necessidade do órgão é inexibilidade de licitação, que tratará a locação. Por tudo isso, tal cenário é o mais vantajoso para a Administração Pública do ponto de vista do custo-benefício, eficácia, padronização, segurança e eficiência e disponibilidade do mercado.

2. **JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO), conforme artigo 18, § 1º, VIII, da Lei nº 14.133/2021:**

Tendo em vista que a pretensa locação trata de atendimento solução única e estas já foram atendidas em outras oportunidades pelo locador, a opção pelo parcelamento do objeto não se faz necessária, nem pode ser justificado.

3. RESULTADOS PRETENDIDOS (JUSTIFICAR CASO NÃO FOR PREENCHIDO), conforme artigo 18, § 1º, IX, da Lei nº 14.133/2021:

. Melhoria do atendimento à população

Proporcionar um espaço adequado e acessível para que o Projeto “**Família do Esporte**” possa atender os jovens e melhor idade.

. Garantia de condições adequadas de funcionamento

Disponibilizar imóvel com infraestrutura compatível com as necessidades do Projeto “**Família do Esporte**”, incluindo áreas como: quadra coberta, refeitório, várias salas que comportam as diversas modalidades esportivas que serão oferecidas, salas administrativas, sanitários acessíveis, área técnica e espaço para arquivos.

Atender integralmente às normas de segurança, acessibilidade, vigilância sanitária e prevenção contra incêndios.

. Valorização e fortalecimento do serviço público local.

Beneficiar diretamente milhares de cidadãos residentes no município e região.

Estimular o desenvolvimento local, visto que maior circulação de usuários movimenta o comércio e serviços do entorno.

Diminuir custos indiretos suportados pelos cidadãos, como deslocamentos, alimentação e tempo perdido.

4. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS (JUSTIFICAR CASO NÃO FOR PREENCHIDO), conforme artigo 18, § 1º, X, da Lei nº 14.133/2021:

Considerando a ausência de ações necessárias, não há cronograma a ser incluído no processo. Ademais, a falta de ajustes prévios não apresenta risco significativo de a locação fracassar, uma vez que as condições atuais atendem plenamente às exigências para a celebração do contrato.

5. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (JUSTIFICAR CASO NÃO FOR PREENCHIDO), conforme artigo 18, § 1º, XI, da Lei nº 14.133/2021:

Não se faz necessário proceder outras contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda, visto que a mesma atende toda necessidade existente.

6. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS (JUSTIFICAR CASO NÃO FOR

PREENCHIDO), conforme artigo 18, § 1º, XII, da Lei nº 14.133/2021:

O locador deverá atender, no que couber, os critérios de sustentabilidade ambiental, bem como as Normas Brasileiras – NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.

7 – CONCLUSÃO

**1. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO),
conforme artigo 18, § 1º, XIII, da Lei nº 14.133/2021:**

Após análise dos elementos constantes no presente Processo Administrativo, destinado à locação de imóvel para funcionamento do Projeto “Família do Esporte”, passa-se ao posicionamento conclusivo, conforme determina o art. 18, §1º, XIII, da Lei nº 14.133/2021.

Restou demonstrada a necessidade de contratação, uma vez que o Projeto “Família do Esporte” demanda instalações adequadas para o atendimento da população local, garantindo acessibilidade, segurança, capacidade de atendimento e conformidade com as normas aplicáveis.

A inexistência de imóvel próprio do Município para essa finalidade está devidamente comprovada no processo.

A locação de imóvel mostrou-se a solução mais eficiente e economicamente viável diante das alternativas avaliadas, considerando:

- análise de mercado realizada;
- comparação técnica entre imóveis disponíveis;
- adequação aos requisitos operacionais do Projeto “Família do Esporte”;
- economicidade demonstrada pelos valores oferecidos;
- atendimento às normas de acessibilidade e segurança.

Os documentos juntados comprovam que o imóvel selecionado atende às exigências técnicas e normativas.

8 – CLASSIFICAÇÃO QUANTO AO SIGILO DA INFORMAÇÃO

Não há necessidade de sigilo das informações que constam neste Estudo Técnico Preliminar (ETP).

Cruzeiro, 15 de dezembro de 2025.

José Rogério Martins

Secretário Municipal de Esportes, Lazer e Juventude

