



Prefeitura Municipal de Pedro Teixeira – MG
Rua Professor João Lins, 447 - Alvorada - CEP 36.148-000.
TELEFAX: (32) 3282 – 1109 / (32) 3282-1129
CNPJ: 18.338.228/0001-51

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

1.Introdução

1.1. Este documento apresenta estudos técnicos preliminares basilares referente aos serviços para a escolha da proposta mais vantajosa na **LOCAÇÃO DE IMÓVEIS** da Secretaria de Administração e da Secretaria de Assistência Social, nos termos do Art. 6º, Inciso XX, da Lei 14.133/2021.

2.Objeto

2.1. O objeto da presente licitação é a escolha da proposta mais vantajosa para **LOCAÇÃO DE IMÓVEIS**, conforme condições e especificações contidas neste termo de referência.

3.Necessidade da contratação e justificativa

As **Secretaria Municipal de Administração** têm por necessidade locar um imóvel de **no mínimo 40 m²** para fins de armazenamento e conservação do arquivo da administração pública municipal que se encontra no prédio da prefeitura municipal. Diante disso é imprescindível a locação de um espaço físico que atenda a demanda de uma área suficiente para armazenar o acervo documental da prefeitura de forma organizada com condições adequadas de ventilação, iluminação e segurança, garantindo a conservação dos documentos, localização de fácil acesso para os servidores responsáveis pela gestão documental.

A locação do referido imóvel representa a solução mais eficiente, econômica, e viável no momento, assegurando o cumprimento dos princípios da administração pública em especial os da legalidade, eficiência econômica e continuidade do serviço público. Assim, justifica-se a contratação do imóvel, a fim de garantir o adequado estoque, conservação e acesso aos documentos públicos municipais, memória institucional e o atendimento às demandas da população e dos órgãos de controle.

Além disso, a **Secretaria Municipal de Assistência Social** tem por necessidade locar um imóvel de **no mínimo 65 m²** para o desenvolvimento das atividades em grupo do serviço de convivência e fortalecimento de vínculos, atividades socioeducativas (oficinas, cursos, reuniões, palestras) do CRAS, dentre outras. O ambiente contará com adequada conservação, salubridade, de fácil acesso, sendo na região, centro da cidade, facilitando o acesso da população e não haja uma descontinuidade da participação destes aos serviços ofertados.

4. Requisitos da contratação

Imóvel urbano dentro dos limites centrais do Município de Pedro Teixeira para fins de armazenamento e conservação do arquivo da administração pública municipal com no mínimo 40 m², com no mínimo uma cozinha, um salão e dois banheiros, pelo período de 12 (doze) meses.

Imóvel urbano dentro dos limites centrais do Município de Pedro Teixeira para o desenvolvimento das atividades em grupo do serviço de convivência e fortalecimento de vínculos, atividades socioeducativas (oficinas, cursos, reuniões, palestras) do CRAS, dentre outras com no mínimo 65 m², com no mínimo uma cozinha, um salão e dois banheiros, pelo período de 12 (doze) meses



Prefeitura Municipal de Pedro Teixeira – MG
Rua Professor João Lins,447 - Alvorada - CEP 36.148-000.
TELEFAX: (32) 3282 – 1109 / (32) 3282-1129
CNPJ: 18.338.228/0001-51

A apresentação das propostas implica obrigatoriedade do cumprimento das disposições nelas contidas, conforme deverá dispor o Edital da Licitação, assumindo o proponente o compromisso de executar o objeto licitado nos seus termos, bem como de fornecer os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, em quantidades e qualidades adequadas à perfeita execução contratual, promovendo, quando requerido, sua substituição.

Imóvel deve ser bem localizado de fácil acesso ao público;

Os Imóveis deverão estar com teto, piso e paredes com pintura adequada, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras; Instalações hidros sanitários de acordo, sem indicação de qualquer tipo de vazamento; As louças, e válvulas estão em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas; Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura; Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras; os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, portanto, o imóvel está em bom estado de conservação e uso.

4.1. Da Garantia Do Produto

A garantia consiste na prestação de todas as obrigações previstas na Lei nº. 8.078, de 11/09/1990 – Código de Defesa do Consumidor - e alterações subsequentes.

A contratada será responsável pela substituição, troca ou reposição dos materiais porventura entregues com defeito, danificados, ou não compatíveis com as especificações do Termo.

4.2. Vigência

O prazo de vigência da contratação é de (12) doze meses, podendo ser prorrogada por igual período, mediante a anuência do contratado, desde que comprovado o preço vantajoso, em conformidade com artigo 84 da Lei 14.133/2021.

5. Estimativas das quantidades para contratação

Estimativa das Quantidades a serem Contratadas Itens do Objeto a serem contratados com seus respectivos quantitativos são os seguintes:

Item	Descrição	Unid.	Quant.
001	PRESTAÇÃO DE SERVIÇO - Locação de imóvel II, no mínimo 40m ² , aluguel para espaço público.	Mês	12
002	PRESTAÇÃO DE SERVIÇO - Locação de imóvel I, no mínimo 65m ² , aluguel para espaço público	Mês	12



Prefeitura Municipal de Pedro Teixeira – MG
Rua Professor João Lins,447 - Alvorada - CEP 36.148-000.
TELEFAX: (32) 3282 – 1109 / (32) 3282-1129
CNPJ: 18.338.228/0001-51

6. Levantamento de mercado

Os serviços ora pretendidos são classificados como bens e serviços comuns, de acordo com o artigo 6.º, inciso XIII, da Lei 14.133/2021:

“Art. 6.º Para os fins desta Lei, consideram-se:

[...]

XIII - bens e serviços comuns: aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado;”

Com base nos requisitos definidos, foram realizados levantamentos para identificar quais soluções existentes no mercado atendem aos requisitos estabelecidos, de modo a alcançar os resultados pretendidos e atender à necessidade da contratação, com os respectivos preços estimados, levando-se em conta aspectos de economicidade, eficácia, eficiência e padronização. Dentro do presente estudo, foram analisados processos de contratações semelhantes feitas por outros órgãos e entidades, por meio de consultas a outros editais, com a finalidade de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendessem às necessidades do Município de Pedro Teixeira/MG.

Na contratação em tela não foram identificadas situações específicas ou casos de complexidade técnica do objeto, que pudessem promover a realização de audiência pública para coleta de contribuições a fim de definir a solução mais adequada visando preservar a relação custo-benefício, em face dos itens serem considerados bens comuns.

7. Estimativa do valor da contratação

O custo estimado da contratação é de R\$ 14.400,00 (Quatorze mil e quatrocentos reais), conforme pesquisa realizada por cota de preço nos moldes do artigo 23 da Lei 14.133/2021.

8. Justificativa para o parcelamento ou não da solução

O parcelamento não se mostra uma opção viável, levando-se em consideração a presente contratação é de um único imóvel, não sendo possível a execução do objeto por mais de um contratado.

9. Contratações correlatas e/ou interdependentes

Não há contratações correlatas e/ou interdependentes.

10. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento



Prefeitura Municipal de Pedro Teixeira – MG
Rua Professor João Lins,447 - Alvorada - CEP 36.148-000.
TELEFAX: (32) 3282 – 1109 / (32) 3282-1129
CNPJ: 18.338.228/0001-51

A contratação alinha-se com o planejamento do Município de Pedro Teixeira. Esta assertiva ampara-se na medida em que é constante a necessidade de atendimento das necessidades da Secretaria Municipal.

11. Resultados Pretendidos

Com a locação do imóvel pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para o desenvolvimento das atividades laborais desenvolvidas pelos profissionais, no atendimento aos agricultores e público geral.

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são: Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
Conferir facilidade de acesso do público-alvo e qualidade no atendimento;

Obter estrutura adaptada para atendimento aos agricultores familiares;

Não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pela Secretaria Municipal.

12. Possíveis Impactos Ambientais

A realização das atividades do Escritório da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Pecuária, na futura locação de imóvel, não causa e não causará qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

Assim como medida mitigadora o locador deverá observar a legislação Federal, Estadual e Municipal sobre o aspecto de geração e destinação de resíduos, bem como práticas sustentáveis na construção civil.

13. Declaração de Viabilidade

Diante de toda a análise desenvolvida no presente instrumento, a contratação mostra-se VIÁVEL em termos de disponibilidade de mercado, consoante a legislação em vigor, não sendo possível observar óbices ao prosseguimento da presente contratação. A aquisição do objeto do presente planejamento não se enquadra nos pressupostos para a decretação de sigilo.

14.1. Justificativa da Viabilidade

A presente contratação é imprescindível, mostrando-se viável por se tratar de locação de imóvel para sediar o Escritório da Secretária Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Pecuária.

A solução escolhida proporcionará benefícios para a instituição, em termos de eficácia, eficiência, efetividade e economicidade, alinhada aos instrumentos estratégicos institucionais e governamentais.



Prefeitura Municipal de Pedro Teixeira – MG
Rua Professor João Lins,447 - Alvorada - CEP 36.148-000.
TELEFAX: (32) 3282 – 1109 / (32) 3282-1129
CNPJ: 18.338.228/0001-51

15.Conclusão

Com base nas especificações e requisitos da solução escolhida que melhor atende aos interesses e as necessidades da Administração, bem como considerando os elementos obtidos nos estudos preliminares realizados, avalia-se viável a contratação pretendida.

Pedro Teixeira - MG, 05 de janeiro de 2026.

Danilo Cristifon da Silva
Secretário de Administração

Daniela de Paulo Cardoso
Secretária de Assistência Social