



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

Estado de Minas Gerais

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

ÓRGÃO/ENTIDADE: PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI/MG

UNIDADE REQUISITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE DO CENTRO ESPECIALIZADO DE ATENDIMENTO À MULHER – CREAM.

1. DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação decorre da necessidade da **Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Pequi/MG** de dispor de imóvel adequado para instalação e funcionamento da sede do **Centro Especializado de Atendimento à Mulher – CREAM**, destinado ao atendimento especializado de mulheres em situação de violência doméstica e familiar.

A disponibilização de espaço físico adequado constitui condição necessária para a execução das atividades administrativas, assistenciais e de atendimento interdisciplinar atribuídas ao CREAM, possibilitando a prestação dos serviços públicos de forma organizada, segura, acessível, reservada e compatível com a natureza das atividades desenvolvidas.

A necessidade da contratação está relacionada, ainda, ao fortalecimento da rede municipal de proteção e atendimento às mulheres, mediante disponibilização de estrutura física que permita o desenvolvimento de ações de acolhimento, orientação, acompanhamento e encaminhamento das usuárias aos serviços públicos competentes.

Nesse contexto, a Administração identificou imóvel urbano situado na **Avenida Doutor Júlio César, nº 687 CT, Centro, Município de Pequi/MG, CEP 35.667-000**, correspondente à Unidade Consumidora de Energia Elétrica CEMIG nº **5.109.537.018-98**, cujas características e localização mostram-se adequadas ao atendimento da finalidade pública pretendida.

A contratação, portanto, busca assegurar a continuidade e a adequada execução das políticas públicas municipais de assistência social e proteção às mulheres, mediante a disponibilização de espaço físico compatível com as necessidades do serviço.

2. DO INTERESSE PÚBLICO

A contratação apresenta relevante interesse público, uma vez que objetiva viabilizar a instalação e o funcionamento do **Centro Especializado de Atendimento à Mulher – CREAM**, estrutura destinada ao atendimento de mulheres que necessitem de acompanhamento e proteção no âmbito da política pública de assistência social.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

Estado de Minas Gerais

A utilização de imóvel adequado permitirá à Administração proporcionar ambiente apropriado para realização de atendimentos individualizados e sigilosos, atividades de orientação e acompanhamento social, psicológico e jurídico, além de outras ações integrantes da política de proteção e atendimento às mulheres.

A contratação contribui diretamente para a efetivação dos princípios da dignidade da pessoa humana, da eficiência administrativa, da continuidade do serviço público e da proteção social, garantindo condições materiais para o desenvolvimento das atividades de competência municipal.

3. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel a ser locado deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- a) estar localizado no Município de Pequi/MG;
- b) possuir localização adequada e acessível ao público atendido pelo CREAM;
- c) apresentar condições de segurança, salubridade, conservação e habitabilidade compatíveis com a utilização pretendida;
- d) possuir ambientes suficientes e adequados ao desenvolvimento das atividades administrativas e de atendimento;
- e) possibilitar a realização de atendimentos individuais e reservados, preservando a privacidade e o sigilo das usuárias;
- f) apresentar infraestrutura compatível com a instalação e funcionamento dos serviços do CREAM;
- g) possuir instalações elétricas, hidráulicas e demais sistemas prediais em condições adequadas de funcionamento;
- h) permitir a instalação dos equipamentos e mobiliários necessários ao desenvolvimento das atividades;
- i) atender às condições de acessibilidade aplicáveis, observadas as características do imóvel e as adequações necessárias;
- j) apresentar documentação que comprove a legitimidade da propriedade ou posse e a possibilidade jurídica de sua locação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

Estado de Minas Gerais

k) estar livre e desembaraçado de impedimentos que inviabilizem sua utilização pela Administração Pública;

l) permitir a utilização pelo Município durante o período de vigência contratual, exclusivamente para a finalidade pública estabelecida.

4. DO LEVANTAMENTO DE MERCADO

Considerando a natureza da contratação e a necessidade de instalação do CREAM em imóvel que reúna características específicas e compatíveis com a finalidade pública pretendida, foi realizada análise das alternativas disponíveis no mercado imobiliário local.

Foram consideradas, para fins de avaliação, as características do imóvel, sua localização, condições estruturais, distribuição dos ambientes, acessibilidade, infraestrutura disponível e adequação às atividades que serão desenvolvidas pelo CREAM.

A análise demonstrou que a escolha do imóvel não deve considerar exclusivamente o menor preço, mas também sua **adequação concreta às necessidades da Administração**, especialmente em razão da necessidade de ambientes apropriados para atendimento reservado, estrutura para atuação multiprofissional e localização compatível com o público-alvo do serviço.

A Administração realizou **avaliação prévia do imóvel**, tendo sido apurado valor compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, situado na faixa de **R\$ 1.001,00 a R\$ 3.000,00 mensais**, conforme documentação integrante do processo administrativo.

O valor exato considerado para contratação deverá corresponder ao valor indicado no respectivo **Laudo de Avaliação de Imóvel**, que integrará a instrução do processo.

5. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução identificada como mais adequada consiste na **locação de imóvel urbano** situado na Avenida Doutor Júlio César, nº 687 CT, Centro, Pequi/MG, para instalação e funcionamento da sede do CREAM.

A solução contempla a disponibilização do imóvel em condições adequadas de uso, pelo período estabelecido no instrumento contratual, permitindo ao Município instalar no local a estrutura necessária ao desenvolvimento das atividades do Centro Especializado de Atendimento à Mulher.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

Estado de Minas Gerais

A locação mostra-se mais adequada do que a aquisição de imóvel ou construção de nova edificação, considerando a necessidade imediata de disponibilização do espaço, a racionalização dos recursos públicos e a existência de imóvel que atende às características necessárias ao funcionamento do serviço.

6. DA JUSTIFICATIVA PARA A ESCOLHA DO IMÓVEL

A escolha do imóvel decorre da sua **adequação às necessidades específicas da Administração**, considerando sua localização, características físicas, distribuição dos ambientes, infraestrutura disponível e condições de utilização para funcionamento do CREAM.

O imóvel encontra-se situado em região central do Município, circunstância que favorece o acesso das usuárias e contribui para a facilidade de localização do serviço público.

Além disso, suas características permitem a organização dos ambientes necessários ao funcionamento do CREAM, incluindo espaços destinados a atendimento individualizado e reservado, recepção, atividades administrativas e atuação dos profissionais envolvidos na prestação do serviço.

A escolha deverá ser acompanhada de **justificativa técnica e avaliação prévia**, demonstrando que as características do imóvel atendem às necessidades da Administração e que o valor da locação é compatível com o mercado.

7. DA JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO DIRETA

A contratação pretendida enquadra-se na hipótese de **inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha**, nos termos do **art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021**.

A inviabilidade de competição decorre das características específicas do imóvel escolhido e de sua adequação às necessidades da Administração, não sendo suficiente a mera disponibilidade de imóveis no mercado.

A contratação deverá estar acompanhada da demonstração de que:

- I – as características de instalações e de localização tornam necessária a escolha do imóvel;
- II – foi realizada avaliação prévia do bem;
- III – o valor da locação é compatível com os valores de mercado;
- IV – a escolha do imóvel encontra-se devidamente justificada;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

Estado de Minas Gerais

V – estão presentes os demais requisitos exigidos pela Lei Federal nº 14.133/2021 para a contratação direta.

8. DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado da contratação foi definido com fundamento na **avaliação prévia do imóvel realizada pela Administração**, considerando suas características, localização, estado de conservação, infraestrutura, dimensões e adequação às necessidades do Centro Especializado de Atendimento à Mulher – CREAM.

Após a avaliação realizada, foi considerado compatível com os valores praticados no mercado o valor mensal de **R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais)** para a locação do imóvel.

Considerando o período inicial de **12 (doze) meses**, o valor estimado da contratação será de:

VALOR MENSAL: R\$ 1.800,00 (MIL E OITOCENTOS REAIS).

VALOR TOTAL ESTIMADO PARA 12 MESES: R\$ 21.600,00 (VINTE E UM MIL E SEISCENTOS REAIS).

O valor contratado deverá permanecer compatível com os parâmetros de mercado, podendo ser objeto de reajuste somente nas condições estabelecidas no instrumento contratual e observada a legislação aplicável.

9. DA ACEITABILIDADE DO PREÇO

O valor mensal de **R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais)** foi considerado aceitável pela Administração, tendo em vista a avaliação prévia realizada e a análise de compatibilidade do preço com os valores praticados no mercado para imóveis de características e localização semelhantes.

Na análise de aceitabilidade foram consideradas, especialmente, as características físicas do imóvel, sua localização central no Município de Pequi/MG, as condições de conservação, a infraestrutura disponível, a distribuição dos ambientes e sua adequação à instalação e ao funcionamento do **Centro Especializado de Atendimento à Mulher – CREAM**.

A avaliação não se limitou exclusivamente à comparação do valor do aluguel, tendo sido considerada, de forma conjunta, a **adequação do imóvel à necessidade administrativa**, especialmente em razão da necessidade de disponibilização de espaço apropriado para atendimentos reservados e sigilosos, atividades administrativas, atendimento interdisciplinar e demais ações relacionadas às atribuições do CREAM.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

Estado de Minas Gerais

Dessa forma, o valor de **R\$ 1.800,00 mensais** mostra-se compatível com o valor de mercado e adequado ao interesse público, conforme documentação de avaliação e demais elementos constantes do processo administrativo.

Valor estimado da contratação: R\$ 21.600,00 (vinte e um mil e seiscentos reais).

10. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação, pretende-se:

- a) disponibilizar espaço físico adequado para funcionamento do CREAM;
- b) garantir condições adequadas para atendimento das mulheres usuárias dos serviços;
- c) assegurar ambiente reservado e apropriado para atendimentos individualizados;
- d) fortalecer a política municipal de proteção e atendimento às mulheres;
- e) proporcionar melhores condições de trabalho aos profissionais envolvidos;
- f) garantir maior acessibilidade e facilidade de localização do serviço;
- g) assegurar a continuidade e eficiência das ações públicas desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Assistência Social;
- h) utilizar os recursos públicos de forma eficiente, econômica e compatível com o interesse público.

11. DAS PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

Antes da formalização da contratação, deverão ser adotadas, no mínimo, as seguintes providências:

- a) realização e juntada do laudo de avaliação do imóvel;
- b) comprovação da propriedade ou legitimidade para locação do imóvel;
- c) verificação da regularidade documental do proprietário;
- d) realização de vistoria do imóvel;
- e) elaboração do Termo de Referência;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI

Estado de Minas Gerais

- f) elaboração da justificativa da escolha do imóvel;
- g) comprovação da compatibilidade do preço com o mercado;
- h) verificação da disponibilidade orçamentária;
- i) análise jurídica da contratação;
- j) autorização da autoridade competente;
- k) formalização do instrumento contratual.

12. DA CONTRATAÇÃO CORRELATA OU INTERDEPENDENTE

Não foram identificadas, neste momento, contratações correlatas ou interdependentes indispensáveis à execução do objeto.

Eventuais aquisições de mobiliário, equipamentos, materiais de consumo, serviços de manutenção ou outras necessidades relacionadas ao funcionamento do CREAM serão objeto de procedimentos próprios, conforme a natureza e o valor de cada contratação.

13. DOS IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação possui reduzido potencial de impacto ambiental, por se tratar de locação de imóvel já edificado.

Durante a utilização do imóvel, a Administração deverá observar medidas de uso racional dos recursos naturais, especialmente energia elétrica e água, bem como práticas adequadas de gerenciamento e destinação dos resíduos decorrentes das atividades administrativas e de atendimento.

Sempre que tecnicamente possível, deverão ser priorizadas medidas de eficiência energética, redução do consumo de água e utilização racional dos materiais empregados nas atividades do CREAM.

14. DA ANÁLISE DE RISCOS

Foram identificados os seguintes riscos principais:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI
Estado de Minas Gerais

RISCO	PROBABILIDADE	IMPACTO	MEDIDA DE MITIGAÇÃO
Imóvel apresentar problemas estruturais ou de conservação	Baixa	Alto	Realização de vistoria prévia e avaliação técnica
Valor da locação apresentar-se incompatível com o mercado	Baixa	Alto	Avaliação prévia e pesquisa de mercado
Imóvel não atender às necessidades do CREAM	Baixa	Alto	Análise técnica das características e instalações
Necessidade de manutenção durante a vigência	Média	Médio	Definição contratual das responsabilidades das partes
Impossibilidade de continuidade da locação	Baixa	Alto	Previsão de comunicação prévia e planejamento de alternativa
Documentação do imóvel apresentar irregularidades	Baixa	Alto	Verificação documental antes da contratação

A gestão dos riscos deverá permanecer sob acompanhamento da Administração durante toda a vigência contratual.

15. DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Considerando a necessidade administrativa identificada, a adequação do imóvel à finalidade pública, a avaliação prévia realizada, a compatibilidade do valor com o mercado e a possibilidade de enquadramento da contratação na hipótese de inexigibilidade prevista no **art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021**, conclui-se pela **viabilidade técnica, administrativa e econômica da contratação**.

A locação mostra-se adequada para atender à necessidade de instalação e funcionamento do CREAM, apresentando-se como solução mais célere e economicamente racional diante da necessidade de disponibilização do espaço físico para execução das políticas públicas de assistência e proteção às mulheres.

16. DA CONCLUSÃO

Diante dos elementos apresentados neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a **locação do imóvel situado na Avenida Doutor Júlio César, nº 687 CT, Centro, Pequi/MG**, para



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEQUI
Estado de Minas Gerais

funcionamento da sede do **Centro Especializado de Atendimento à Mulher – CREAM**, atende ao interesse público e às necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social.

A contratação direta deverá ser instruída com os documentos exigidos pela **Lei Federal nº 14.133/2021**, especialmente aqueles relacionados à caracterização da inexigibilidade, à justificativa da escolha do imóvel, à avaliação prévia, à demonstração da compatibilidade do preço com o mercado e à comprovação da regularidade do proprietário.

Assim, **considera-se tecnicamente viável e administrativamente adequada a contratação pretendida**, condicionada ao cumprimento integral das exigências legais e à comprovação, nos autos, dos pressupostos necessários à contratação direta.

Pequi/MG, 30 de JULHO de 2026.

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
Município de Pequi/MG