



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

As contratações públicas produzem importante impacto na atividade econômica, considerando a quantidade de recursos envolvidos.

Este estudo visa buscar a melhor solução para a locação de imóvel, considerando que um planejamento bem elaborado possibilita contratações potencialmente mais eficientes, posto que a realização de estudos prévios proporciona resultados mais eficientes no gasto com recursos públicos.

Apresentamos os estudos técnicos preliminares que visam assegurar a viabilidade (técnica e econômica) da contratação pretendida e o levantamento dos elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência.

2. DESENVOLVIMENTO

I – NECESSIDADE DA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

A necessidade de locação do imóvel situado à Rua Melo Viana, nº 95, Centro de Jaboticatubas/MG se evidencia devido necessidade de sediar um escritório local para EMATER (Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural) garantindo o funcionamento da extensão rural e assistência técnica a produtores locais.

Portanto, faz-se necessário locar um espaço adequado para acomodação da EMATER.

II - ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A locação do imóvel para atender à necessidade encontra respaldo legal pela Lei 14.133/2021, Art. 74, V e institucional no Decreto Municipal nº 4.262 de 08 de março de 2023.

III – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel a ser locado atende a necessidade da Secretaria Municipal de Agricultura e Pecuária, haja vista que está localizado no centro da cidade, facilitando o acesso da população da sede do município.

IV - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Será locado um imóvel com área construída 82m² para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Agricultura e Pecuária.



ITEM	DESCRÍÇÃO	UNID.	QTD.
01	Locação de imóvel situado à Rua Melo Viana, 95 Centro, Jaboticatubas/MG destinado às instalações e funcionamento da EMATER, a fim de atender as necessidades da Secretaria Municipal de Agricultura e Pecuária	Locação Mensal	12

V – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foi realizada avaliação de mercado para identificação do imóvel que possui características de instalações e localização que atendem as necessidades da Secretaria Municipal de Agricultura e Pecuária para acomodação da EMATER, motivo pelo qual verificou-se que foi utilizada a seguinte metodologia para a referida contratação: Considerando as particularidades do imóvel, optou-se pelo Método comparativo Direto de Dados de Mercado que consiste numa abordagem utilizada no ramo imobiliário para determinar o valor de um imóvel com base em informações de propriedades semelhantes que foram recentemente vendidas ou estão sendo ofertadas na mesma região.

Do levantamento realizado no mercado, constatou-se a adequação do imóvel à solicitação da Secretaria Municipal de Agricultura e Pecuária.

Após realização da avaliação prévia do imóvel, optou-se pela sua locação porque seu estado de conservação e instalações demonstram que a escolha do bem é a melhor solução para alcançar o interesse público da contratação.

A contratação desses serviços tem sido realizada via Inexigibilidade de licitação

VI – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

De acordo com Laudo de Avaliação, o valor máximo do aluguel mensal poderá ser estimado em R\$ 1.818,30 (Um mil, oitocentos e dezoito reais e trinta centavos). Valor a ser pago pela Administração R\$ 1.000,00 (Um mil reais)

VII – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução apresentada trata da Locação de 82m² de área construída do imóvel situado à Rua Melo Viana, 95 Centro, Jaboticatubas/MG, mediante contratação direta, via Inexigibilidade. Apresenta as seguintes vantagens: no tange a flexibilidade, alugar um imóvel pode permitir que a Prefeitura atenda rapidamente a demanda de continuidade de um serviço essencial sem a necessidade de adquirir um imóvel permanentemente; demanda um custo inicial menor, em comparação com a aquisição de um imóvel, o aluguel exige um investimento inicial menor, liberando recursos financeiros para outras prioridades;



proporciona uma localização estratégica, a Prefeitura pode escolher alugar um imóvel que esteja estrategicamente localizado para facilitar o acesso aos serviços públicos ou atender a uma área específica da cidade.

VIII – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO (OU NÃO) DA SOLUÇÃO

Não há que se falar em parcelamento da solução, pois, essa implicará na locação de um imóvel.

IX – RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação do imóvel para instalação e acomodação da EMATER possibilitará a continuidade e melhoria dos atendimentos à população local.

X - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

Não se vislumbra necessidade de tomada de providências e adequações para a solução a ser contratada.

XI – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a aquisição podem ser supridas apenas com a contratação ora proposta.

XII – IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS DE TRATAMENTO

A presente locação do imóvel não apresenta a possibilidade de ocorrência de impactos ambientais.

XIII – DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA LOCAÇÃO

Os estudos técnicos preliminares evidenciam que a locação do imóvel é a solução necessária para atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Agricultura e Pecuária.

Diante do exposto, declara-se ser viável a locação pretendida.

Jaboticatubas, 19 de janeiro de 2026

Assinado por RAYLLA REGINA COSTA 106.***.***-**
MUNICÍPIO DE JABOTICATUBAS
19/01/2026 09:52:09

RAYLLA REGINA COSTA
Secretaria Municipal de Agricultura e Pecuária

