



ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a **primeira etapa da fase de planejamento** e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

Este Estudo Técnico Preliminar tem por objeto a locação de imóvel localizado no Município de Jaboticatubas para uso da Biblioteca Pública Municipal, em atendimento as necessidades da Secretaria Municipal de Cultura e Esporte.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Município de Jaboticatubas possui área territorial de 1.114,972 km², sendo 62 por cento urbanizada e o restante distribuído entre 127 comunidades rurais. De acordo com o IBGE (2022), a população municipal é de 20.406 habitantes. A Secretaria Municipal de Cultura e Esporte, com base nos registros de atendimento, contabiliza uma média de 200 consultas mensais ao acervo da Biblioteca Pública Municipal.

A continuidade da prestação deste serviço depende diretamente da manutenção de espaço físico adequado para a realização das atividades. O imóvel atualmente utilizado encontra-se locado por meio do Contrato de Locação de Imóvel nº 023/2020, assinado em 03 de fevereiro de 2020, cujo período de vigência, já prorrogado, encontra-se expirado.

Considerando que não há disponibilidade de espaços públicos aptos a receber a Biblioteca Pública Municipal, permanece necessária a locação de imóvel particular para garantir a continuidade. Ressalta-se que a permanência no imóvel já ocupado assegura a manutenção da estrutura instalada, evita interrupções no atendimento e impede custos adicionais com mudanças, adaptações ou adequações.

Destaca-se, ainda, que o imóvel em questão está situado em região central do município, o que favorece o acesso tanto da população escolar, urbana e comunidades rurais, caracterizando vantagem administrativa e atendimento ao interesse público. A localização consolidada da Biblioteca Pública Municipal, contribui para a estabilidade do serviço e evita prejuízos aos usuários.

Por fim, observa-se que a manutenção da locação evita despesas superiores que seriam geradas com a busca e adaptação de novo espaço ou aquisição de imóvel, medida que demandaria tempo e recursos financeiros incompatíveis com a necessidade imediata da Secretaria.

Diante do exposto, justifica-se a necessidade de formalização de nova contratação para continuidade da utilização do imóvel, garantindo eficiência, economicidade e atendimento ininterrupto à população.





3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel a ser locado atende plenamente às necessidades da Secretaria de Cultura e Esporte, considerando sua localização estratégica no centro do município, o que facilita o acesso tanto da equipe de atendimento quanto da população que utiliza os serviços. Além disso, o imóvel dispõe de espaço físico adequado e já se encontra devidamente adaptado para o funcionamento das atividades de Biblioteca Pública Municipal, proporcionando ambiente apropriado para a realização do acesso ao acervo da Biblioteca, realização de consultas e pesquisas, e acesso aos computadores. Tais características garantem melhores condições de trabalho à equipe e asseguram à população um serviço contínuo, seguro e eficiente.

4. 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 Cultura e Esporte, para continuidade do atendimento da Biblioteca Pública Municipal, 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 Biblioteca Pública Municipal.

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

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Locação do imóvel localizado à Avenida Benedito Valadares, nº 370, Centro de Jaboticatubas/MG, para instalação da Biblioteca Pública no município de Jaboticatubas, em atendimento a Secretaria Municipal de Cultura e Esporte, por 12 meses ininterruptos, prorrogáveis por iguais e sucessivos períodos em se tratando de serviços de caráter continuado.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Será locado 01 (um) imóvel para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

ITEM	DESCRÍÇÃO	UNID.	QTD.
01	Locação de imóvel urbano localizado na Avenida Benedito Valadares, nº 370, Centro de Jaboticatubas/MG,	UND.	01





7. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

De acordo com o Laudo de Avaliação Imobiliária, conclui-se que o valor para a referida locação mensal do imóvel descrito na cláusula supramencionada, importa na quantia de R\$ 3.313,64(três mil, trezentos e treze reais e sessenta e quatro centavos).

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO

A locação deverá ser paga mensamente. É economicamente viável dividir a solução sem gerar custos adicionais.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/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.

10. ALINHAMENTO ENTRE CONTRATAÇÃO E PLANEJAMENTO

A presente contratação 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.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação do imóvel para instalação e acomodação da Biblioteca Pública Municipal possibilitará a continuidade e melhoria dos atendimentos da Biblioteca à população local, tendo em vista a localização adequada da locação.

12. PROVIDENCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Não há providências prévias necessárias.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

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

14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Os estudos técnicos preliminares evidenciam que a locação do imóvel é a solução necessária para atendimento das necessidades da secretaria Municipal de Cultura.

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





Risco Identificado	Descrição Resumida	Probabilidade	Impacto	Medidas de Mitigação
1. Interrupção do serviço	Encerramento do contrato sem nova contratação pode paralisar atendimentos Da comunidade escolar, urbana e Rural	Média	Alto	Antecipar processo de nova contratação; garantir continuidade sem desocupação.
2. Adequação estrutural	Imóvel atende atualmente, porém pode demandar manutenção ou pequenas adaptações.	Baixa	Médio	Monitorar condições periódicas; prever ajustes simples no contrato.
3. Aumento de custos futuros	Reajustes contratuais ou variações de mercado podem elevar despesas.	Média	Médio	Avaliar mercado previamente; negociar valores compatíveis; prever cláusulas de reajuste moderado.
4. Risco jurídico	Possíveis inconsistências documentais do imóvel ou do locador.	Baixa	Alto	Conferir documentação, certidões e situação cadastral antes da renovação.
5. Acessibilidade e fluxo de pessoas	Alterações no entorno urbano podem dificultar acesso.	Baixa	Médio	Acompanhar condições de mobilidade; ajustar sinalização e acessos quando necessário.

Jaboticatubas, 20 de Janeiro de 2026.

Arlete Rita Nogueira
Secretaria Municipal de Cultura