PREFEITURA MUNICIPAL DE COIMBRA
Rua Álvaro de Barros, 401 - Centro - CEP: 36.550-000 - COIMBRA – MG
Telefax.: (32) 3555-1152 / 3555-1214

ANEXO II

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR OS CONSELHOS VINCULADOS AO DEPARTAMENTO DE ASSISTENCIA SOCIAL DE COIMBRA MG

1 – INFORMAÇÕES BÁSICAS

Nº do Processo Administrativo: _____

Área Requisitante: Departamento Municipal de Assistência Social.

Data: 26/03/2025

2 - ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação pretendida encontra amparo no Plano Anual de Contratações buscando assegurar a agilidade nos processos licitatórios e qualidade nos produtos solicitados.

3 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Tendo em vista a **RECOMENDAÇÃO do MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS,** através do 01ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA com atuação perante Curadoria da Pessoa Idosa da Comarca de Viçosa, por meio do Promotor de Justiça da comarca de Viçosa, Dr. Luís Claudio Fonseca Magalhaes, Ofício n.º 048/2025/1ªPJV Ref.: Notícia de Fato n.º 02.16.0713.0175504/2025-85, ao **Prefeito do Município de Coimbra,** e este prontamente acatou**,** que no prazo máximo de 90 (noventa) dias, **a contar da data de 25/02/2025**, que se promova a efetiva instalação do **Conselho Municipal do Idoso** e a posse formal dos seus integrantes com a convocação de reunião de trabalho para discutir e elaborar o regimento interno e dá outras providencias (conforme documentação em anexo), entendeu-se que a forma mais viável e vantajosa para a administração pública é a locação de um imóvel, e após buscas e análises, entendeu-se que o imóvel localizado à Avenida Ernesto Lopes, nº 32 Lj Centro, Coimbra MG de propriedade do espólio do senhor Adiles Ferreira da Costa, cuja inventariante é a senhora Milene Vieira Costa Andrade (conforme documentação em anexo) apresenta melhor solução, visto que, o que se espera de um imóvel para abrigar tanto este conselho, como os demais que fazem parte do Departamento Municipal da Assistência Social é que seja térreo, arejado, sem escadas, sem desníveis, acessível, com no mínimo uma sala ampla, uma cozinha e um banheiro, com iluminação e ventilação, e que preferencial seja central e próximo ao Departamento, a fim de se viabilizar os trabalhos. Este imóvel foi o único

que se enquadrou e apresentou as devidas instalações, sem necessidade de adequação, e que, assim como disposto acima, é um imóvel térreo, sem escadas, com portas largas e localizado em rua plana, próximo inclusive ao Departamento Municipal de Assistência Social e à Policia Militar, além disso possui cozinha, banheiro e uma área externa de convivência, e possui preço compatível com o que é praticado no mercado imobiliário deste município. Pode ocorrer a necessidade de colocação de divisória, entretanto, essa divisória será removível e readaptável, podendo ser utilizada pelo órgão público em outro local posteriormente, se for de interesse.

Vale ressaltar que foi informado ao MP que as reuniões de conselhos são realizadas na sede do CRAS nos momentos em que não há oficinas, mas a recomendação é para que se faça a efetiva **instalação do Conselho Municipal do Idoso,** e que se disponibilize, por meio de ato administrativo formal, pessoal de apoio suficiente ao adequado exercício das atividades administrativas, e nas instalações do CRAS há espaço para tal, e nem a administração pública tem imóvel disponível que atenda à recomendação, sendo por tanto, necessária a locação.

Serão abrigados também nesta sala: **Conselho Municipal de Assistência Social (CMAS); Conselho Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente (CMDCA); Conselho Municipal dos Direitos da Mulher (CMDM) e Conselho Municipal de Habitação (CMH)**

4- DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 - O serviço de locação de imóvel enquadra-se como serviço continuado, pois tem por objetivo de assegurar, de forma ininterrupta, o funcionamento das atividades finalísticas dos Conselhos pertencentes ao Departamento Municipal de Assistência Social, em especial o Conselho do Idoso

A contratação será mediante inexigibilidade de licitação nos termos da Lei 14.133/2021 e terá vigência de 06 meses, podendo ser prorrogado por igual período, desde que demonstrada a vantajosidade para a Administração Municipal, conforme Orientação Normativa AGU nº 6, de 1º de abril de 2009.

4.2 - Trata-se de imóvel comercial, localizado à Avenida Ernesto Lopes, nº 32 Lj Centro, Coimbra MG, no pavimento térreo, contendo as seguintes características: 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro, 01 área de serviço e 01 quintal. O referido imóvel é construído com paredes de vedação em alvenaria rebocado e pintado. As esquadrias (portas e janelas) são de diversos materiais (ferro e vidro); Piso em cerâmica; os pontos elétricos e hidrossanitários estão bem distribuídos. O município deverá efetuar algumas adaptações, como a colocação de uma divisória na entrada da sala para dividir o ambiente, e possíveis reparos no imóvel decorrentes do desgaste natural do mesmo, ou quaisquer outros não relacionados ao uso devido do imóvel.

4.3 - Da mesma forma, considerando que o IPTU é uma obrigação *propter rem*, ou seja, vinculada à propriedade, deverá ficar a cargo do locador.

5 - LEVANTAMENTO DO MERCADO

Analisando o mercado, considera-se viáveis as seguintes alternativas abaixo, indicadas com seus prós e contras:

Prós:

5.1 – O imóvel possui excelente localização (central), próximo ao CRAS, Policia Militar, Prefeitura, Escola, dentre outros;

5.2 – O imóvel é amplo, com a quantidade de cômodos necessária ao bom atendimento e planejamento das ações dos conselhos;

5.3 – O imóvel é térreo, em rua plana, sem escadas e com portas duplas, e é considerado como sendo de fácil acesso aos usuários, o que facilitará o trabalho realizado pelo conselho, visto que, por se tratar de um município de pequeno porte, são poucas as opções que atendam ao serviço.

Contras:

5.5 – A Administração não possui em seu rol de imóveis públicos, pertencentes ao patrimônio municipal, nenhum imóvel cujas características e localização atenda às necessidades de funcionamento que possam abrigar as instalações da Casa Dos Conselhos. Necessitando, portanto, da locação.

6 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Diante das alternativas apresentadas pelo mercado, sopesando-se os prós e contras de cada uma delas, entende-se que a melhor solução para a satisfação do interesse público é a realização de processo administrativo na modalidade de inexigibilidade de licitação, para locação de imóvel comercial do imóvel localizado à Avenida Ernesto Lopes, nº 32 Lj Centro, Coimbra MG, para abrigar as instalações da Casa Dos Conselhos.

7- ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

Item	Quant	Unid.	Descrição do material/serviço	Valor Unitário	Valor Total
01	06	Mês	Locação do imóvel localizado à Avenida Ernesto Lopes, nº 32 Lj Centro, Coimbra MG para abrigar as instalações da Casa Dos Conselhos	R$759,00	R$ 4.554,00

8 – ESTIMATIVA DE VALORES

O valor estimado da locação, pelo período estipulado de 06 (seis) meses, solicitada pelo futuro contratante, é de R$4.554,00, (quatro mil quinhentos e cinquenta e quatro reais) sendo o valor mensal de R$759,00 (setecentos e cinquenta e nove reais) mensais, a contar a data da assinatura do contrato.

9 - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Será pago mensalmente, conforme proposta em anexo.

10 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

O presente processo ocorre de forma independente, não dependendo de qualquer outro processo licitatório para que possa surtir seus efeitos.

11 – RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a locação do imóvel pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades básicas de funcionamento Casa Dos Conselhos, em especial ao Conselho do Idoso, que necessita de um local adequado, com acessibilidade e equipamentos para sediar as reuniões e eventos pertinentes a ele.

12- PROVIDÊNCIAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Após a realização do Estudo Técnico Preliminar (ETP), o Termo de Referência será elaborado, respeitando todas as normas e etapas da fase interna, e caso aprovado pela Autoridade Competente da Administração Pública, será realizada na modalidade inexigibilidade de licitação que após homologada, poderá ser feita a contratação.

13- POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

Por se tratar de locação de imóvel, não é possível adotar os critérios de sustentabilidade.

14 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base nos elementos apresentados neste Estudo Técnico Preliminar (ETP) realizado pela equipe do Departamento Municipal de Assistência Social, esta equipe declara ser VIÁVEL a contratação proposta pela unidade requisitante considerando os seguintes aspectos:

14.1 - Após análise orçamentaria verificou a existência de orçamento disponível para a locação;
14.2 - As solicitações aqui apresentadas estão de acordo com o planejamento e necessidades do departamento;
14.3 - A solicitação atende aos critérios de vantajosidade técnica, operacional e financeira haja vista que foi evidenciado os benefícios da aquisição, os custos acarretarão em economicidade dos cofres públicos e os riscos do processo são de baixa probabilidade;
14.4 - A contratação por inexigibilidade de licitação se mostrou viável, pois será alcançada a eficácia, efetividade e economicidade na aquisição dos itens.

15- ANEXOS

COTAÇÕES

DFD ANEXO I

ETP ANEXO III

RECOMENDAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO

LEI MUNICIPAL DE CRIAÇÃO DO CONSELHO DO IDOSO

LEI FEDERAL Nº 10.741 DE 1º DE OUTUBRO DE 2003 ESTATUTO DO IDOSO,

DOCUMENTAÇÕES PESSOAIS E PROCESSUAIS (INVENTARIANTE)

CERTIDÃO DE CASAMENTO

CERTIDÃO DE ÓBITO

16- RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO ETP

_____

Ariane Amélia Duarte Calil de Rezende
Departamento Municipal de Assistência Social
CPF: 074.175.556-40
Matrícula: 112772