



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP) PARA CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE – IMÓVEL

1. Identificação da Necessidade

A presente contratação visa atender à necessidade da Administração Pública em obter um imóvel adequado para funcionamento dos correios no distrito de Adão Colares/Botumirim-MG. O imóvel deve oferecer condições apropriadas para o funcionamento eficiente das atividades desenvolvidas, garantindo conforto, segurança e acessibilidade aos usuários.

A escolha do imóvel deve considerar aspectos técnicos, logísticos e econômicos, priorizando a localização estratégica, infraestrutura adequada e conformidade com as normativas vigentes. A contratação é necessária para suprir demandas da Administração, e a manutenção das atividades.

2. Fundamentação Legal

A contratação direta encontra amparo no artigo 74, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021, que permite a inexigibilidade quando houver inviabilidade de competição, como na aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalação e localização condicionem sua escolha. Além disso, a Constituição Federal e normativas correlatas estabelecem a obrigação da Administração Pública em assegurar a prestação eficiente dos serviços públicos, o que reforça a necessidade da escolha de um imóvel adequado às necessidades institucionais.

3. Requisitos do Imóvel

O imóvel a ser locado deve atender aos seguintes requisitos:

- **Localização estratégica:** Deve estar situado em uma área que facilite o acesso da população e dos servidores, garantindo mobilidade e integração com outros serviços essenciais.
- **Dimensões compatíveis:** A estrutura física deve ser suficiente para comportar as atividades previstas, garantindo a adequada divisão dos espaços internos e externos.
- **Infraestrutura:** Deve contar com instalações hidráulicas, elétricas e sanitárias em conformidade com as normas técnicas, além de acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.



- **Regularidade documental:** O imóvel deve estar regularizado perante os órgãos competentes, incluindo matrícula atualizada, ausência de ônus ou restrições e conformidade com o zoneamento urbano.
- **Segurança:** Deve atender às exigências de segurança estrutural, prevenção contra incêndios e demais normativas vigentes.

4. **Justificativa da Escolha do Fornecedor**

A escolha do fornecedor se justifica pela impossibilidade de existência de alternativas viáveis que atendam às necessidades específicas da Administração. O imóvel escolhido apresenta localização privilegiada, estrutura compatível e custo-benefício adequado.

Dentre as opções analisadas, verificou-se que o imóvel em questão atende integralmente aos critérios técnicos, logísticos e financeiros estabelecidos, não havendo outra alternativa que viabilize uma concorrência efetiva

5. **Estimativa de Preço**

Foi realizada pesquisa de mercado para verificação da razoabilidade dos preços praticados. Os valores foram estimados a partir de:

- Avaliação de imóveis similares na região;
- Laudos técnicos de avaliação imobiliária, quando aplicável;
- Comparação com valores praticados em contratações anteriores para finalidades semelhantes.

Com base nas informações obtidas, verificou-se que o valor proposto para a contratação está em conformidade com os preços praticados no mercado, respeitando os princípios da economicidade e eficiência.

6. **Impacto Orçamentário**

A despesa decorrente da contratação está prevista no orçamento da Administração e será custeada pela administração geral com dotação:

Ficha	Cód. Orçamentário	Projeto Atividade	Fonte de Recursos
096	3.1.3.4.122.2.2020.33903600	Despesas com Contratação de Aluguéis e Seguro	Recursos Não Vinculados de Impostos



A contratação não comprometerá o equilíbrio financeiro da instituição, uma vez que está alinhada às diretrizes orçamentárias e financeiras vigentes. Além disso, o investimento na locação ou aquisição do imóvel proporcionará benefícios significativos à prestação dos serviços públicos, justificando a alocação dos recursos.

7. **Alternativas Consideradas**

Antes da definição pelo imóvel a ser contratado, foram analisadas outras alternativas, incluindo:

- Uso de imóveis próprios da Administração: Não foram identificados imóveis disponíveis que atendessem aos requisitos necessários.
- Construção de nova unidade: Essa opção demandaria um tempo considerável para execução, além de investimentos elevados em obras e infraestrutura.
- Locação de outros imóveis: Foram avaliadas opções alternativas, porém nenhuma apresentou condições adequadas de localização, infraestrutura e custo-benefício.

Diante das análises realizadas, concluiu-se que a contratação direta por inexigibilidade é a solução mais eficiente e adequada para atender às necessidades da Administração.

8. **Conclusão**

Diante da impossibilidade de competição e da adequação do imóvel aos requisitos estabelecidos, conclui-se pela viabilidade da contratação direta por inexigibilidade, nos termos do artigo 74, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021.

A contratação está fundamentada em estudos técnicos que demonstram a inviabilidade de concorrência e a adequação do imóvel às necessidades institucionais. Dessa forma, a medida se apresenta como a alternativa mais vantajosa para a Administração, garantindo eficiência e continuidade dos serviços públicos.

Botumirim-MG, 21 de janeiro de 2025.

Ebeth Lucas Lima Rios

Secretaria de Governo



**TERMO DE REFERÊNCIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO
FUNCIONAMENTO DOS CORREIOS NO DISTRITO DE ADÃO COLARES,
MUNICÍPIO DE BOTUMIRIM-MG**

1. OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de um imóvel destinado ao funcionamento de uma unidade dos Correios no distrito de Adão Colares, município de Botumirim-MG. O imóvel deverá atender a todos os requisitos necessários para garantir a prestação dos serviços postais com segurança, eficiência, promovendo a inclusão da população local aos serviços essenciais de correspondência e encomendas.

2. JUSTIFICATIVA

A locação do imóvel se faz necessária devido à inexistência de uma unidade própria dos Correios no distrito de Adão Colares, o que dificulta o acesso da população aos serviços postais e logísticos. A disponibilização de um imóvel adequado contribuirá para a melhoria na prestação dos serviços públicos essenciais, garantindo maior eficiência e comodidade para a população local.

Além disso, o funcionamento da unidade dos Correios contribuirá para o desenvolvimento socioeconômico da região, facilitando transações comerciais, o recebimento de documentos e encomendas, bem como a comunicação entre os moradores e outras localidades. Dessa forma, a locação do imóvel torna-se indispensável para suprir a necessidade da comunidade e assegurar a continuidade dos serviços postais.

3. REQUISITOS DO IMÓVEL

O imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

• **Localização:**

- Situado em área central ou de fácil acesso no distrito de Adão Colares;
- Proximidade a vias públicas e áreas de fluxo de pessoas;
- Facilidade de acesso para transporte e logística de distribuição de correspondências e encomendas.

• **Dimensão e Infraestrutura:**



- Área mínima de 24 m² para acomodação de atendimento ao público, área administrativa e armazenamento de correspondências e encomendas;
- Espaço interno adequado para a instalação de mobiliário e equipamentos;
- Rede elétrica, hidráulica e sanitária em perfeito funcionamento;
- Estrutura física em bom estado de conservação, sem infiltrações ou danos estruturais;
- Acessibilidade para pessoas com deficiência, conforme legislação vigente;
- Sanitários adequados para uso dos funcionários e clientes;
- Sistema de ventilação e iluminação apropriado;
- **Regularidade documental:**
 - Registro atualizado e sem ônus;
 - Alvará de funcionamento compatível com a atividade comercial pretendida;
 - Comprovação de regularidade fiscal e jurídica do locador(a).

4. PRAZO DE LOCAÇÃO

O contrato de locação terá prazo inicial de **12 (doze) meses**, podendo ser prorrogado conforme interesse da Administração Pública e a legislação vigente. A renovação do contrato será condicionada à avaliação periódica da adequação do imóvel às necessidades dos Correios e ao cumprimento das cláusulas contratuais pelo locador (a).

5. VALOR ESTIMADO E CRITÉRIO DE SELEÇÃO

O valor mensal do aluguel será definido com base em pesquisa de mercado, levando em consideração imóveis de características semelhantes na região. O critério de seleção será a adequação do imóvel às exigências deste Termo de Referência, bem como a economicidade e a vantajosidade para a Administração.

Para garantir a economicidade, serão realizadas avaliações comparativas de preços, considerando parâmetros estabelecidos em laudos técnicos e valores praticados no mercado imobiliário local. A escolha do imóvel será baseada em critérios objetivos, buscando sempre a melhor relação custo-benefício.

Valor obtido:



QUANT	UND	DESCRIÇÃO	PREÇO MENSAL	PREÇO TOTAL
12	MÊS	Locação de um imóvel destinado ao funcionamento de uma unidade dos Correios no distrito de Adão Colares, município de Botumirim-MG.	R\$ 500,00	R\$ 6.000,00

6. RESPONSABILIDADES DO LOCADOR (A)

O locador (a) deverá garantir:

- A entrega do imóvel em perfeitas condições de uso;
- A manutenção estrutural do imóvel, incluindo consertos de natureza civil, elétrica e hidráulica, salvo aqueles decorrentes do uso diário da Administração;
- A regularização documental necessária para a formalização do contrato;
- O cumprimento das normas de segurança e acessibilidade vigentes.

7. RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração Pública será responsável por:

- Efetuar o pagamento do aluguel conforme as cláusulas contratuais;
- Utilizar o imóvel exclusivamente para as finalidades previstas neste Termo de Referência;
- Comunicar o locador (a) sobre eventuais problemas estruturais que necessitem de reparo;
- Zelar pelo bom uso do imóvel, garantindo a preservação de suas condições originais durante o período de locação.

8. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

A fiscalização e o acompanhamento da execução do contrato serão realizados por representantes da Administração Pública, que verificarão periodicamente o cumprimento das obrigações contratuais por parte do locador (a) e as condições do imóvel.

Serão realizadas vistorias regulares para garantir que o imóvel continue atendendo aos requisitos estabelecidos neste Termo de Referência, sendo registradas eventuais ocorrências que possam comprometer o funcionamento da unidade dos Correios.



9. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, mediante apresentação da documentação fiscal adequada e comprovação da regularidade do imóvel. O valor será repassado ao locador (a) por meio de transferência bancária ou outro meio de pagamento previamente acordado, respeitando as normas vigentes.

Caso haja necessidade de reparos urgentes no imóvel e o locador (a) não tome as providências devidas dentro do prazo estipulado, a Administração poderá realizá-los diretamente, deduzindo os custos do valor do aluguel.

10. DISPOSIÇÕES FINAIS

Este Termo de Referência servirá de base para a formalização do contrato de locação, observando-se as disposições da Lei nº 14.133/2021. O imóvel selecionado deverá ser vistoriado previamente por representante da Administração, a fim de atestar o atendimento aos requisitos estabelecidos.

Dúvidas e esclarecimentos adicionais poderão ser solicitados à unidade responsável pela condução do processo de locação.

Botumirim-mg 21 de janeiro de 2025.

Ebeth Lucas Lima Rios

Secretaria de Governo