



“Consórcio Intermunicipal da Baixa Mogiana”

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

O ETP foi regulamentado, em conformidade com a nova Lei de Licitações e Contratos (Lei 14.133/2021), pela IN 007/2023 do CIMOG.

Trata-se de documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação. Este documento deve ser elaborado de forma conjunta por servidor requisitante e/ou da área técnica (quando a natureza do objeto exigir) ou ainda, quando houver, pela equipe de planejamento da contratação.

Em todas as aquisições/contratações com amparo legal na Lei 14.133/2021 são obrigatórias a apresentação do ETP. As exceções quanto à obrigatoriedade do ETP estão disciplinadas no art. 14, IN 007/2023 do CIMOG, conforme segue: I - é facultada nas hipóteses dos incisos I, II, VII e VIII do art. 75 e do § 7º do art. 90 da Lei nº 14.133, de 2021; e II - é dispensada na hipótese do inciso III do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021, e nos casos de prorrogações dos contratos de serviços e fornecimentos contínuos.

O objetivo principal do presente Estudo Técnico Preliminar é estudar detalhadamente a necessidade da eventual contratação e identificar, propondo tecnicamente a melhor solução para inteirá-la, em observância às normas vigentes e às boas práticas que regem a Administração Pública.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

1.1 A presente contratação tem por finalidade a locação de duas salas comerciais situadas no prédio da Associação dos Municípios da Microrregião da Baixa Mogiana – AMOG, destinadas ao uso administrativo do Consórcio Intermunicipal da Baixa Mogiana – CIMOG.

1.2 As salas encontram-se em ótimo estado de conservação, prontas para utilização imediata, não havendo necessidade de reformas ou adaptações. O espaço apresenta infraestrutura completa, contemplando recepção, serviços de recepcionista, banheiros acessíveis, cozinha/copa, garagem coberta, além de fornecimento de energia elétrica, água, telefone, internet por fibra óptica e taxa de condomínio já incluídos no valor da locação.

1.3 A escolha do imóvel justifica-se pela sua localização estratégica no município de Guaxupé/MG, no prédio da AMOG, que concentra diversos órgãos e entidades da região, o que proporciona facilidade de acesso para os municípios consorciados, integração institucional e otimização de recursos públicos.

1.4 Dessa forma, a locação atende plenamente às necessidades funcionais do CIMOG, representando a solução mais adequada e vantajosa para a instalação administrativa do Consórcio, em conformidade com



“Consórcio Intermunicipal da Baixa Mogiana”

o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que dispensa a licitação para locação de imóveis quando as características de localização e instalação condicionam a sua escolha, desde que haja justificativa de preço.

2 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

2.1 Atendendo ao disposto no art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, observam-se os seguintes requisitos para a contratação da locação do imóvel:

I – Avaliação prévia do bem: foi elaborado Laudo de Avaliação Locatícia (datado de 22 de julho de 2025), que analisou o estado de conservação, a infraestrutura disponibilizada, a localização e os custos relacionados à utilização do imóvel.

As salas comerciais encontram-se em ótimo estado, prontas para uso imediato, não sendo necessárias adaptações ou investimentos adicionais, o que elimina custos de adequação. O prazo de amortização dos investimentos é, portanto, inexistente, visto que o espaço já atende plenamente às necessidades do Consórcio.

II – Inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis: foi verificada a inexistência de imóveis públicos vagos, adequados e disponíveis para instalação administrativa do CIMOG. Assim, não há alternativa no patrimônio público que atenda às demandas funcionais e operacionais do Consórcio.

III – Justificativa da singularidade e vantagem da escolha: o imóvel a ser locado está situado no prédio da Associação dos Municípios da Microrregião da Baixa Mogiana – AMOG, local de referência regional, que concentra órgãos e entidades relevantes, favorecendo a integração institucional, a articulação entre municípios e o acesso facilitado aos consorciados. Além da localização estratégica, a contratação demonstra-se vantajosa economicamente, uma vez que o valor da locação já inclui despesas de infraestrutura essenciais ao funcionamento administrativo (energia elétrica, água, telefone, internet, recepção, banheiros, cozinha/copa e garagem), o que evita gastos adicionais com serviços e manutenção.

2.2 Assim, todos os requisitos legais estão atendidos, conferindo à contratação adequação, economicidade e justificativa técnica para a escolha do imóvel.

3 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

3.1 Foram consideradas, para atendimento da necessidade administrativa do CIMOG, as seguintes duas soluções:

3.1.1 Solução 1 — Locação de salas comerciais em imóvel privado (mercado imobiliário local): Locação de salas comerciais disponibilizadas por proprietários/ imobiliárias da cidade de Guaxupé/MG, com



“Consórcio Intermunicipal da Baixa Mogiana”

contratação dos serviços acessórios (recepção, limpeza, internet, energia, água, recepcionista etc.) de forma separada. Essa alternativa exige levantamento de ofertas, eventual adaptação de espaços e contratação/gestão de serviços adicionais para garantir o funcionamento administrativo.

3.1.2 Solução 2 — Locação de duas salas no prédio da AMOG (solução institucional): Locação das duas salas já existentes no prédio da Associação dos Municípios da Microrregião da Baixa Mogiana – AMOG, prontas para uso imediato e com infraestrutura compartilhada (recepção e serviço de recepcionista, banheiros acessíveis, copa/cozinha, garagem coberta) e fornecimento de energia, água, telefone, internet por fibra óptica e taxa de condomínio inclusos no valor da locação. Detalhes técnicos e conclusão do laudo constam no Laudo de Avaliação Locatícia.

3.2 A escolha da Solução 2 é justificada por vantagens operacionais, institucionais e de gestão que tornam essa alternativa singular e preferível, sem demandar justificativa de preço nesta etapa:

a) Prontidão operacional e redução de prazos: as salas situadas no prédio da AMOG encontram-se em ótimo estado de conservação e prontas para uso imediato, sem necessidade de reformas ou adaptações, conforme atestado no Laudo de Avaliação. Isso elimina prazos e custos com obras/adequações, permitindo instalação mais célere das atividades do CIMOG.

b) Infraestrutura inclusa — menor ônus de gestão: a locação na AMOG inclui recepção (e serviço de recepcionista), banheiros acessíveis, copa/cozinha, energia, água, telefone, internet e taxa de condomínio. A inclusão desses serviços reduz a necessidade de contratações paralelas, diminui a carga administrativa sobre o Consórcio e simplifica a execução orçamentária e financeira. O Laudo registra expressamente esses itens como parte da locação.

c) Integração institucional e acessibilidade aos consorciados: a localização no prédio da AMOG concentra órgãos e entidades regionais, favorecendo articulação intermunicipal, maior visibilidade institucional e facilidade de deslocamento dos representantes dos municípios consorciados — vantagem difícil de replicar por imóveis privados dispersos.

d) Segurança e previsibilidade jurídica e administrativa: a alternativa institucional permite formalizar regras de uso, acesso e manutenção em cláusulas contratuais com maior previsibilidade (serviços compartilhados, manutenção, segurança), reduzindo riscos operacionais e administrativos frente a contratos fracionados com terceiros.

e) Economia de transação e previsibilidade orçamentária: ao concentrar serviços e infraestrutura em um único local e fornecedor institucional, reduz-se o número de contratos e pagamentos distintos, simplificando fluxo de despesas e favorecendo previsibilidade orçamentária (controle de custos administrativos recorrentes).

f) Conformidade com requisitos legais para locação justificada: a escolha atende ao art. 74, §5º da Lei nº 14.133/2021, pois (i) há avaliação prévia do bem comprovada pelo Laudo de Avaliação (estado de conservação, ausência de necessidade de adaptações e grau de fundamentação), (ii) consta a verificação



“Consórcio Intermunicipal da Baixa Mogiana”

da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, e (iii) a singularidade (local institucional, integração regional, infraestrutura inclusa) e as vantagens administrativas estão devidamente documentadas na Formalização de Demanda

4 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

4.1 A solução identificada como mais adequada para atendimento da demanda do Consórcio Intermunicipal da Baixa Mogiana – CIMOG consiste na locação de duas salas comerciais situadas no prédio da Associação dos Municípios da Microrregião da Baixa Mogiana – AMOG, localizado em Guaxupé/MG.

4.2 As salas possuem áreas de 14,60 m² e 15,08 m², ambas climatizadas, em ótimo estado de conservação e prontas para uso imediato, sem necessidade de reformas ou adaptações. 4.3 O espaço conta ainda com portas de vidro temperado, iluminação natural adequada e acesso às áreas comuns do prédio, garantindo condições adequadas para as atividades administrativas do Consórcio.

4.4 O contrato de locação incluirá, além do espaço físico, toda a infraestrutura necessária ao funcionamento administrativo, a saber:

- 4.4.1 recepção e serviço de recepcionista;
- 4.4.2 banheiros acessíveis (masculino e feminino);
- 4.4.3 copa/cozinha de apoio;
- 4.4.4 garagem coberta;
- 4.4.5 fornecimento de energia elétrica, água, telefone e internet fibra óptica;
- 4.4.6 taxa de condomínio.

4.5 A localização do imóvel é estratégica, uma vez que o prédio da AMOG concentra órgãos e entidades regionais, possibilitando integração institucional, facilidade de acesso para os municípios consorciados e fortalecimento da atuação consorciada.

4.6 Dessa forma, a solução como um todo contempla não apenas a disponibilização do espaço físico, mas também a oferta de infraestrutura, serviços de apoio e posicionamento institucional que garantem a plena operacionalidade, economicidade, eficiência e visibilidade administrativa do CIMOG.

5 – ESTIMATIVA DA QUANTIDADE A SER CONTRATADA

5.1 A presente contratação tem por objeto a locação de duas salas comerciais, situadas no prédio da Associação dos Municípios da Microrregião da Baixa Mogiana – AMOG, destinadas ao uso administrativo do Consórcio Intermunicipal da Baixa Mogiana – CIMOG.

5.1.1 A quantidade a ser contratada corresponde a:



“Consórcio Intermunicipal da Baixa Mogiana”

a) 02 salas comerciais (áreas de 14,60 m² e 15,08 m²), em perfeito estado de conservação, climatizadas e prontas para uso imediato;

b) Prazo estimado da contratação: 12 (doze) meses, prorrogáveis conforme a legislação vigente.

5.2 Assim, a estimativa total corresponde à locação de duas salas pelo período inicial de 12 meses, compreendendo não apenas os espaços físicos, mas também os serviços e infraestrutura inclusos no contrato (recepção, serviços de recepcionista, banheiros, copa/cozinha, garagem coberta, energia elétrica, água, telefone, internet por fibra óptica e taxa de condomínio).

6 - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1 A estimativa do valor da contratação baseia-se no Laudo de Avaliação Locatícia, elaborado por perito avaliador com data-base em 22 de julho de 2025, que apurou o valor de mercado para a locação mensal das duas salas comerciais no prédio da AMOG em até R\$ 2.900,00 (dois mil e novecentos reais), já incluídos serviços e infraestrutura essenciais (recepção, serviços de recepcionista, banheiros acessíveis, copa/cozinha, garagem coberta, energia elétrica, água, telefone, internet por fibra óptica e taxa de condomínio).

6.2 A estimativa para a contratação é a seguinte:

Valor mensal estimado: R\$ 2.900,00

Prazo de 12 (doze) meses: R\$ 34.800,00

6.3 Assim, o valor estimado da contratação, para o período inicial de 12 meses, corresponde a R\$ 34.800,00 (trinta e quatro mil e oitocentos reais), podendo ser prorrogado nos termos da legislação vigente, observadas as condições contratuais e orçamentárias.

7 - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

7.1 Não se aplica.

8 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

8.1 Não existem contratações correlatas e/ou interdependentes com o objeto de contrato.

9 - PREVISÃO DA CONTRATATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

9.1 A locação não foi prevista no PCA de 2025 do CIMOG, porém está sendo incluída no Plano de



“Consórcio Intermunicipal da Baixa Mogiana”

Contratações Anual para o ano de 2026, que já se encontra em fase de elaboração.

10 - RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1 Com a contratação da locação das duas salas comerciais situadas no prédio da AMOG, o Consórcio Intermunicipal da Baixa Mogiana – CIMOG pretende alcançar os seguintes resultados:

10.1.1 Instalação administrativa adequada – disponibilização de espaço físico apropriado, em ambiente estruturado, acessível e pronto para uso imediato, garantindo melhores condições de trabalho para a equipe técnica e administrativa do Consórcio.

10.1.2 Integração institucional – fortalecimento das relações entre os municípios consorciados e demais entidades regionais, pela localização estratégica no prédio da AMOG, que concentra órgãos e instituições de interesse público.

10.1.3 Eficiência e economicidade – utilização de infraestrutura já existente (recepção, serviços de recepcionista, banheiros, copa, garagem, energia, internet etc.), reduzindo a necessidade de contratações adicionais e proporcionando gestão mais simplificada.

10.1.4 Atendimento qualificado aos municípios consorciados – melhoria no suporte técnico-administrativo prestado pelo Consórcio, facilitando o acesso dos representantes municipais e garantindo maior agilidade nos serviços ofertados.

10.1.5 Visibilidade e fortalecimento institucional – consolidação da presença do CIMOG em espaço central e de referência para a região, ampliando a representatividade e a capacidade de articulação junto aos entes consorciados.

10.1.6 Segurança jurídica e continuidade administrativa – contratação em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, assegurando regularidade legal, previsibilidade contratual e estabilidade para o exercício das atividades do Consórcio.

11 - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

11.1 Antes da celebração do contrato para a contratação, algumas providências devem ser tomadas.

11.1.1 instrução completa do processo de contratação direta, com juntada do Estudo Técnico Preliminar, Documento de Formalização da Demanda (DFD), Laudo de Avaliação Locatícia, parecer jurídico e demais documentos exigidos pela Lei nº 14.133/2021.

11.1.2 encaminhamento do processo à autoridade competente para ratificação da contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos da legislação aplicável.

11.1.3 apontamento de recursos financeiros suficientes para a contratação.

11.1.4 elaboração e análise da minuta do contrato de locação, contemplando cláusulas referentes a:



“Consórcio Intermunicipal da Baixa Mogiana”

objeto, valor, prazo, reajuste, responsabilidades, obrigações das partes, condições de rescisão e prorrogação.

11.1.5 após a assinatura, providenciar a publicação do extrato do contrato e do ato de autorização da contratação direta no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no sítio eletrônico oficial do Consórcio, em observância ao princípio da publicidade.

12 - IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1 Não se vislumbra a ocorrência de possíveis impactos ambientais gerados pela contratação em estudo, contudo, a contratada deverá conduzir suas ações em conformidade com os requisitos legais e regulamentos aplicáveis, observando também a legislação ambiental para a prevenção de adversidades ao meio ambiente.

13 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

13.1 Considerando a demanda apresentada pelo setor solicitante da solução e diante da ausência de um imóvel público que satisfaça os critérios estabelecidos, as características de instalações e a localização do imóvel previamente selecionado, conclui-se que a locação requerida é viável, necessária e apropriada para este consórcio.

Anexos:

- Laudo de Avaliação Locatícia
- Certidão de Inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis
- Justificativa da singularidade e vantagem da escolha

Guaxupé, 29 de agosto de 2025.

Marco Antônio Godoy
Secretário Executivo