

# ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Objeto: Locação de imóvel para atender a Secretaria Municipal de Educação.

Mutum/MG, 10 de janeiro de 2024

*M. S. Santiago*



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MUTUM/MG

### Secretaria Municipal de Educação

CNPJ 18.348.086/0001-03

Av. Antônio Carlos nº 135 – Centro – Mutum – MG – CEP 36.955-000

[www.mutum.mg.gov.br](http://www.mutum.mg.gov.br) - E-mail: [educacao@mutum.mg.gov.br](mailto:educacao@mutum.mg.gov.br)

Tel: (33) 3312-2350 – Whatsapp (33) 9 3618-7755

## 1. INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar – ETP é o 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.

## 2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A administração pública municipal não conta com imóveis próprios disponíveis e nem receitas imediatas para a construção de imóveis para seus diversos departamentos. Diante disso, há a necessidade de se buscar possíveis imóveis adequados ao que se deseja.

É importante frisar que o imóvel objeto da locação servirá como sede do Centro Administrativo Especializado da Secretaria de Educação Municipal – CAESEM, órgão sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Educação do Município de Mutum/MG, e que de acordo com a demandante o mesmo atende as finalidades precípua da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas, estando a menos de 1 km de distância da Secretaria Municipal de Educação e da sede da Prefeitura Municipal de Mutum/MG.

## 3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Imóvel para locação que possua minimamente uma sala para ser instalada a recepção do CAESEM, 3 salas para atendimentos individuais aos munícipes requisitantes, cozinha, garagem que caiba 2 carros.

O imóvel deverá estar em boas condições de uso, a ser analisada através de laudo de vistoria por comissão devidamente nomeada para tal, sendo levado em consideração pintura interna e externa, instalação hidráulica, elétrica, ausência de mofo, dentre outros critérios pertinentes e correlacionados.

## 4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

A cidade de Mutum/MG possui poucos imóveis com as dimensões e condições mínimas desejadas para abrigar o CAESEM, diante da necessidade de mudança do antigo local de funcionamento devido às más condições estruturais, buscou-se através de antigos contratos firmados pela administração pública imóveis que pudessem atender a demanda.

Observou-se que o imóvel situado a Rua Coronel Osório, esquina com a Rua Sete de Setembro (matrícula nº 1.438), que outrora fora locado para servir como Quartel da Polícia Militar, encaixava-se nos critérios almejados.

As buscas por outros imóveis foram infrutíferas.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MUTUM/MG**

**Secretaria Municipal de Educação**

**CNPJ 18.348.086/0001-03**

Av. Antônio Carlos nº 135 – Centro – Mutum – MG – CEP 36.955-000

[www.mutum.mg.gov.br](http://www.mutum.mg.gov.br) - E-mail: [educacao@mutum.mg.gov.br](mailto:educacao@mutum.mg.gov.br)

Tel: (33) 3312-2350 – Whatsapp (33) 9 3618-7755

---

**5. ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO**

A locação será pelo período de 12 (doze meses), podendo ser prorrogado a critério da vantajosidade para administração pública.

**6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (ITEM OBRIGATÓRIO)**

A Secretária Municipal de Educação, amparada pela análise da Comissão de Avaliação de Imóveis, fixou o valor em R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos) reais mensais, chegando ao valor global de R\$ 27.600,00 (vinte sete mil, seiscentos reais) pelos 12 (doze) meses de locação.

**7. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO (ITEM OBRIGATÓRIO)**

O objeto terá um único item e não haverá parcelamento nesta solução.

**8. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO**

Será necessário laudo de vistoria do imóvel pelo responsável técnico do setor de projetos e instalação dos aparelhos de ar condicionado, que se darão através de ata de registro de preço em vigor no município de Mutum/MG.

**9. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO (ITEM OBRIGATÓRIO)**

Conclui-se pela viabilidade da contratação, uma vez que o imóvel atende perfeitamente as necessidades da Secretaria Municipal de Educação em instalar uma nova sede do CAESEM.

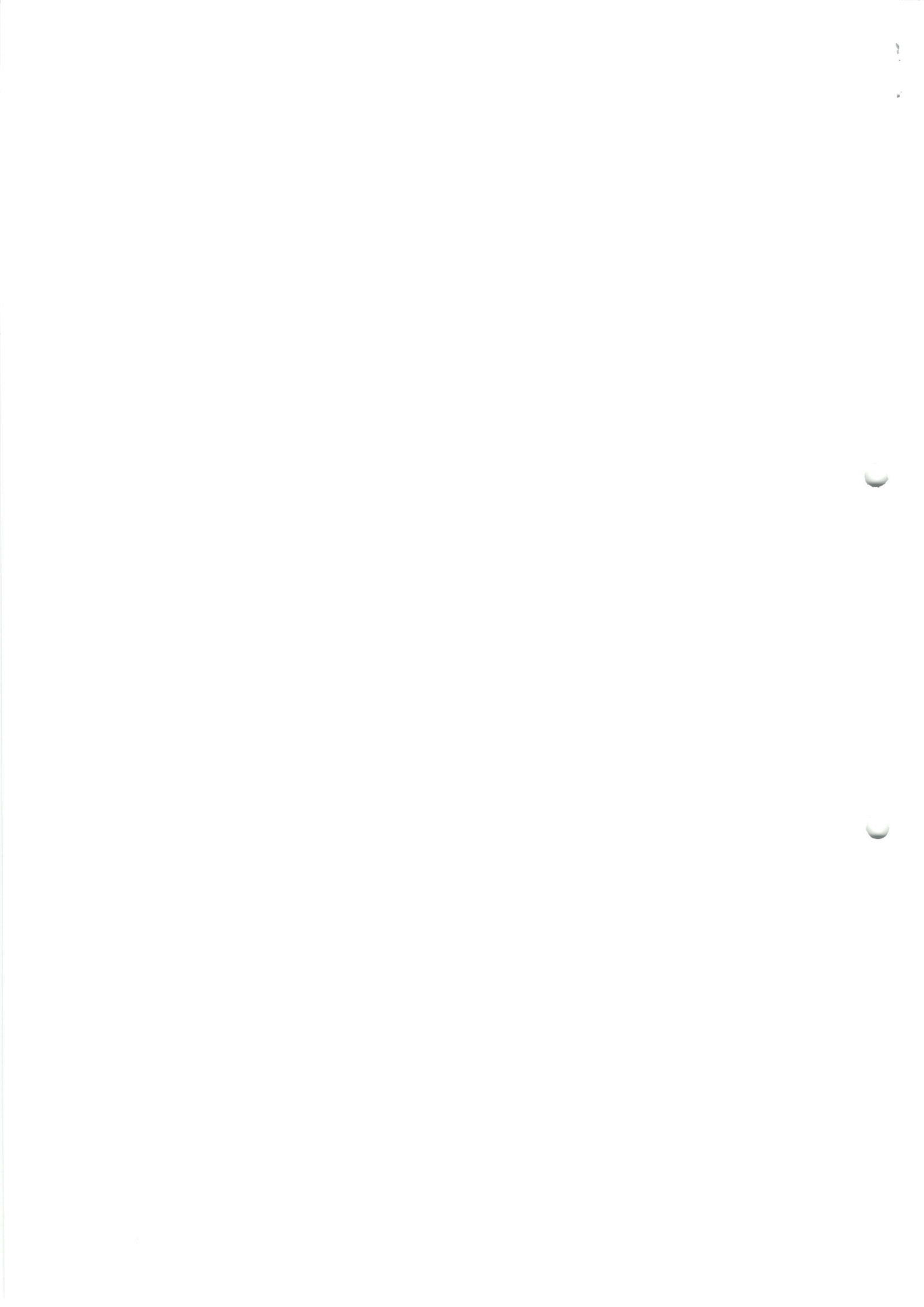
Mutum/MG, 10 de janeiro de 2024.

**Priscila Silva Santiago**

Auxiliar Administrativa

**Márcia Luzia Pires de Araújo de Sá**

Secretária Municipal de Educação





**PREFEITURA MUNICIPAL DE MUTUM/MG**

**Secretaria Municipal de Educação**

**CNPJ 18.348.086/0001-03**

Av. Antônio Carlos nº 135 – Centro – Mutum – MG – CEP 36.955-000

[www.mutum.mg.gov.br](http://www.mutum.mg.gov.br) - E-mail: [educacao@mutum.mg.gov.br](mailto:educacao@mutum.mg.gov.br)

Tel: (33) 3312-2350 – Whatsapp (33) 9 3618-7755

**TERMO DE REFERÊNCIA - SERVIÇOS SEM DEDICAÇÃO EXCLUSIVA DE MÃO-DE-OBRA**

**1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO**

1.1. Contratação de serviços **Locação de Imóvel para funcionamento do Centro Administrativo Especializado da Secretaria de Educação Municipal – CAESEM**, órgão sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Educação do Município de Mutum/MG, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Locação de imóvel para funcionamento do CAESEM	Mês	12	R\$ 2.300,00	R\$ 27.600,00

1.2. O(s) serviço(s) objeto desta contratação são caracterizados como comuns, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

1.3. *O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados da data de assinatura do contrato, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.*

1.3.1. *O serviço é enquadrado como continuado tendo em vista que o CAESEM é instituído por Lei Municipal para prestação de auxílio educacional aos estudantes necessitados que demandam atenção extra da rede de ensino não havendo previsão de construção de sede própria, sendo a vigência plurianual mais vantajosa considerando a adequação do local a ser locado.*

1.4. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

**2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

2.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

2.2. O objeto desta contratação está descrito no item 1.1 deste Termo.

*CAESEM*

### **3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO**

3.1. *A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.*

### **4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

4.1. O local deverá conter local adequado para atendimento da população onde seja possível haver uma recepção com instalação elétrica para computador e impressora;

4.2. Deverá possuir pelo menos outras 3 salas para os especialistas realizarem suas demandas e atendimentos aos munícipes;

4.3. Deve ainda possuir pelo menos 2 banheiros em pleno funcionamento, além de cozinha.

4.4. Garagem para 2 carros

#### **Vistoria**

4.5. *A avaliação prévia do local a ser locado é imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado.*

### **5. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

5.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

5.2. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

5.3. O órgão ou entidade poderá convocar o locatário para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

5.4. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

5.5. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

5.5.1. Caso ocorram descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

*Maria  
Antônio*

5.6. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

5.6.1. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

5.6.2. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

5.7. O fiscal administrativo do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou prorrogação contratual.

5.8. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

## **7. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

7.1. *O custo estimado total da contratação é de R\$27.600,00 (vinte e sete mil seiscentos reais), conforme custo mensal apurado.*

## **8. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

8.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município de Mutum/MG.

8.2. *A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.*

## **9. DA PUBLICIDADE**

9.1. O extrato do contrato oriundo deste instrumento será publicado no site oficial [www.mutum.mg.gov.br](http://www.mutum.mg.gov.br) e PNCP (Portal Nacional de Compras Públicas) ou no Diário Oficial da União e Diário Oficial do Estado de Minas Gerais – conforme o caso e origem das verbas.

9.2. A CONTRATADA deverá declarar para os devidos fins que está ciente que a íntegra do contrato, bem como de eventual Termo Aditivo, será publicada no Portal da Transparência da Prefeitura Municipal de Mutum/MG e que tal publicação não fere nenhum dispositivo da Lei Federal nº 13.709/2018, Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGDP).

## 10. DA LEI ANTICORRUPÇÃO

10.1. As partes deverão observar todas as disposições das regras anticorrupção em vigor no Brasil, em especial, as previsões da Lei Federal nº 12.846/2013 (Lei Anticorrupção) e do Decreto Federal nº 8.420/2015.

12.1.1 As partes deverão se comprometer também a se absterem de praticar quaisquer atividades que constituam violação às disposições das normas anticorrupção e das demais disposições referentes à matéria.

12.1.2. As partes, por si e por seus administradores, diretores, funcionários e agentes, bem como por seus sócios, deverão conduzir suas práticas, durante a execução do contrato, de forma ética e em conformidade com os preceitos legais aplicáveis.

12.1.3. Para a execução do contrato, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto através de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção sob as leis de qualquer país, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto do contrato, ou de forma não relacionada ao mesmo ou direcionar negócios que violem as regras anticorrupção, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

12.1.4. Na assinatura do contrato, as partes deverão declarar que: (a) não violaram, violam ou violarão as regras anticorrupção; (b) têm a ciência de que qualquer atividade que viole as regras anticorrupção é proibida; e (c) declaram conhecer as consequências possíveis de tal violação.

12.1.5. Qualquer descumprimento das regras de integridade mencionadas acima ensejará a resolução imediata do contrato, apenas por meio de notificação extrajudicial, sem prejuízo de eventual pagamento de indenização por perdas e danos.

12.1.6. Antes da assinatura do contrato, a CONTRATADA deverá conhecer, na íntegra, as disposições contidas no Código de Conduta Ética do Agente Público e da Alta Administração do Município de Mutum/MG/MG, instituído pelo Decreto nº 6.217/2019.

Mutum/MG, 11 de janeiro de 2024



**PRISCILA SILVA SANTIAGO**  
Auxiliar Administrativo



**MARCIA LUZIA PIRES DE ARAÚJO DE SÁ**  
Secretaria Municipal de Educação





**PREFEITURA MUNICIPAL DE MUTUM**

CNPJ 18.348.086/0001-03

Praça Benedito Valadares nº 178 – Centro – Mutum – MG - CEP 36.955-000

Tel. (0xx33) 33121356 – Telefax (0xx33) 3312-1601

E-mail: *gabinete@mutum.mg.gov.br*

**VISTORIA TECNICA**

Aos Vigésimo Sexto dia do mês de Janeiro de 2024, eu Palmerindo Pimenta Filho Responsável Técnico da Prefeitura Municipal de Mutum MG Engenheiro Civil - CREA 52.374 / MG, e demais membros da comissão Permanente de Valores Imobiliários do Município de Mutum MG – CPV referente a portaria nº 073, de 06 de Março de 2023, vistoriamos o imóvel de Propriedade da Sr. Alayr Dutra de Oliveira, CPF 012.732.726.68 , localizado a Rua Coronel Ozorio de Oliveira, nº 157, Bairro Centro, Mutum MG acompanhado com o mesmo, e aprovamos que seja feito a locação do mesmo, ficando estabelecido que será utilizado o imóvel com suas instalações e demais ambientes internos, de acordo relatório fotográfico anexo.

Fica estabelecido a utilização do imóvel pela Secretaria Municipal de Educação (Secretária Marcia Luzia Pires de Araújo de Sá CPF 803.407.846-87), Onde Funcionara Centro de Atendimento Especializado de Educação Municipal(CAESEM).

Fica estabelecido o valor de Locação de Dois Mil e Trezentos Reais ( R\$ 2.300,00) Mensais de acordo avaliação dos membros da comissão Permanente de Valores Imobiliários do Município de Mutum MG – CPV referente a portaria nº 073, de 06 de Março de 2023.

Membros da comissão Permanente de Valores Imobiliários do Município de Mutum MG – CPV referente a portaria nº 073, de 06 de Março de 2023:

Palmerindo Pimenta Filho (Responsável Técnico Engenheiro Civil - CREA 52.374 / DMG)

Osvaldo Vita Fernandes CPF nº 845.855.606-53 (Sociedade Civil)

Jose Costa Silva CPF nº 384.768.786-72(Sociedade Civil)

Mutum – MG, dia 26 de Janeiro de 2024.





PREFEITURA MUNICIPAL DE MUTUM

CNPJ 18.348.086/0001-03

Praça Benedito Valadares nº. 178 – Centro Mutum/MG - CEP 36.955-000

Tel: (0xx33) 3312-1356 - Telefax (0xx33) 3312-1601

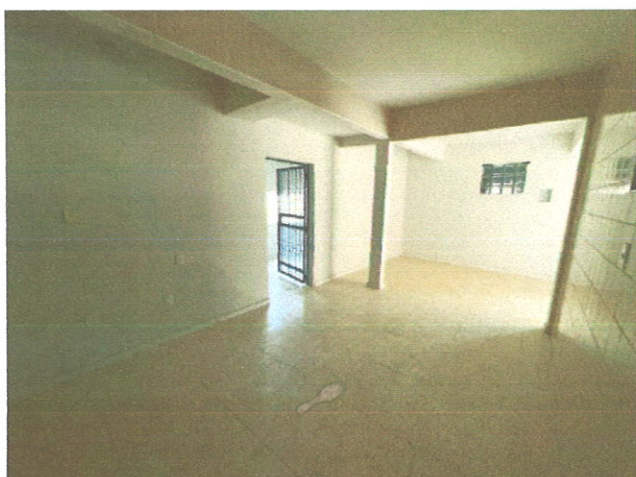
E-mail:gabinete@mutum.mg.gov.br

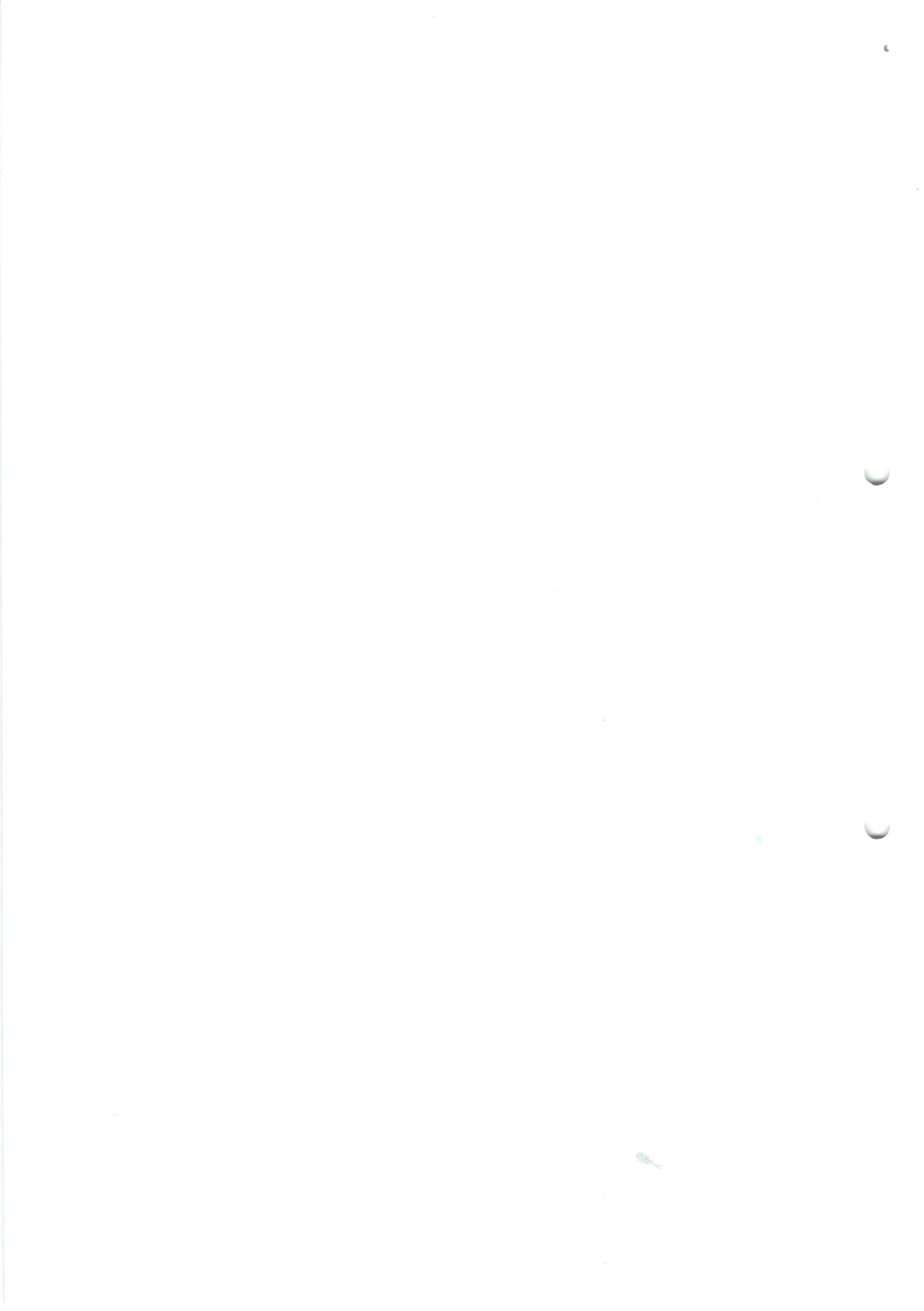
## Vistoria de imóvel - CAESEM

**Objeto:** Imóvel onde funcionará o CAESEM

**Proprietario:** Alayr Dutra de Oliveira

**ENDEREÇO:** Rua Coronel Osório, nº 157, Centro







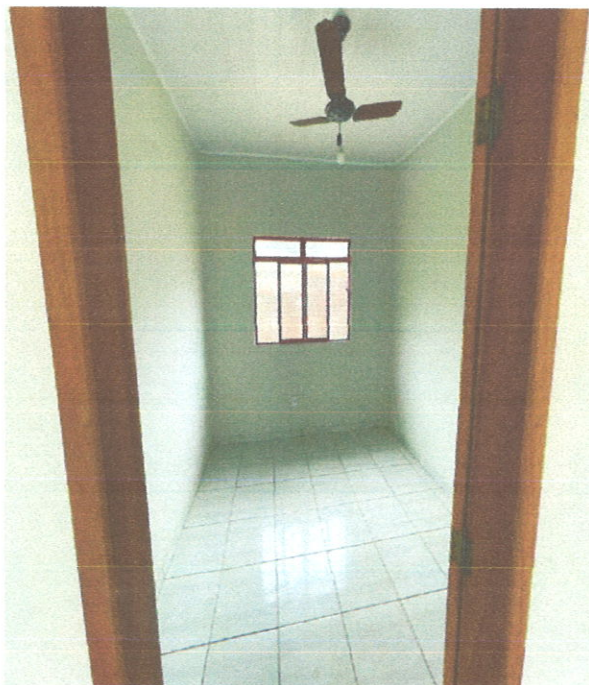
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MUTUM**

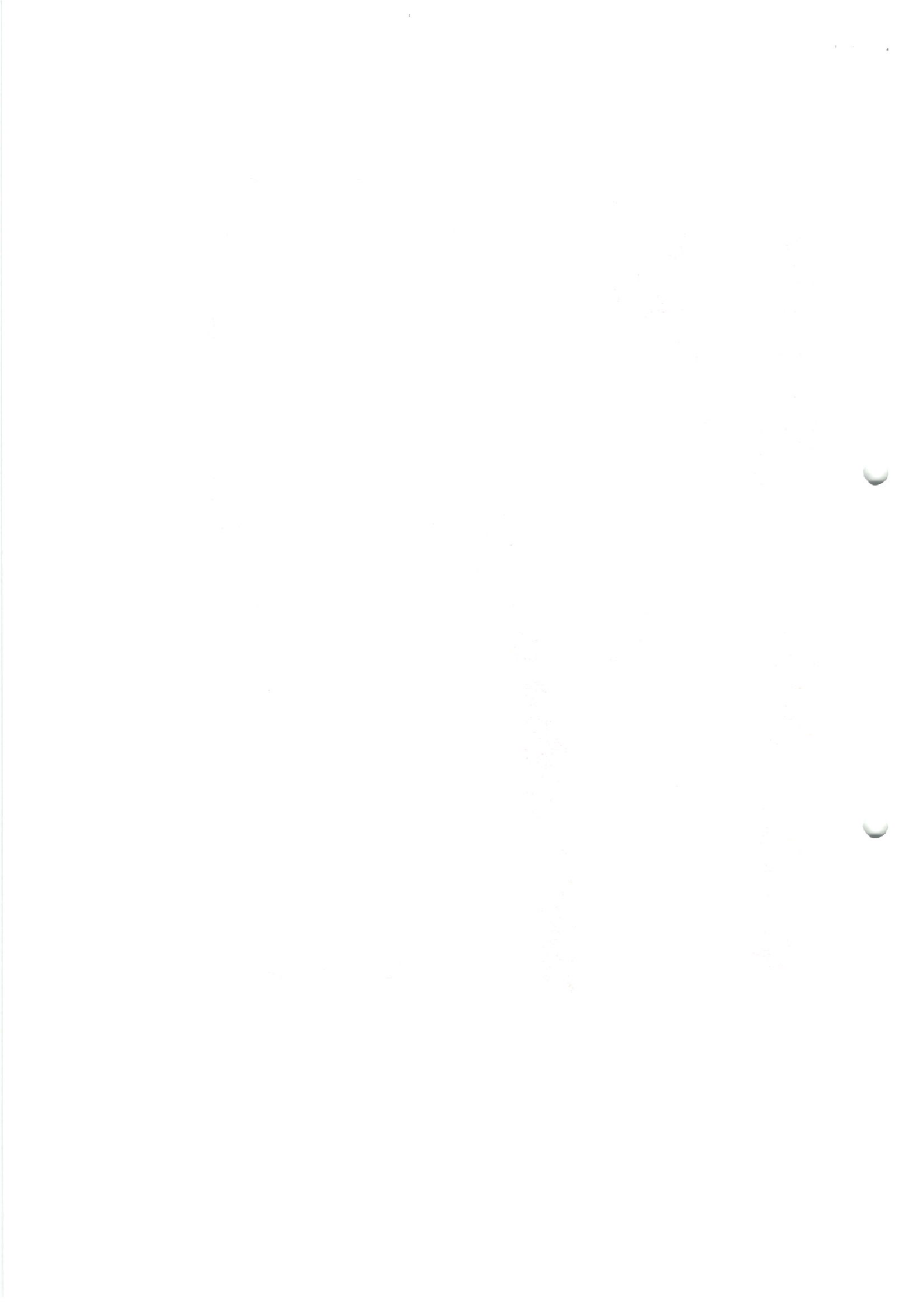
CNPJ 18.348.086/0001-03

Praça Benedito Valadares nº. 178 – Centro Mutum/MG - CEP 36.955-000

Tel: (0xx33) 3312-1356 - Telefax (0xx33) 3312-1601

E-mail:gabinete@mutum.mg.gov.br







PREFEITURA MUNICIPAL DE MUTUM

CNPJ 18.348.086/0001-03

Praça Benedito Valadares nº. 178 – Centro Mutum/MG - CEP 36.955-000

Tel: (0xx33) 3312-1356 - Telefax (0xx33) 3312-1601

E-mail:gabinete@mutum.mg.gov.br



02 de Janeiro de 2024

Palmerindo Pimenta Filho  
Engenheiro Civil  
CREA-MG 52.374

