

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar tem como objetivo analisar a viabilidade da locação do imóvel situado à Rua Bom Jesus, nº 150, Bairro Bom Jesus, em Jaboticatubas/MG, de propriedade do Esporte Clube Palmeiras, destinado à realização de atividades esportivas promovidas pela Secretaria Municipal de Cultura, Esporte e Turismo. A locação do campo de futebol visa atender à demanda por um espaço estruturado e bem localizado para a execução de projetos como o "Movimenta Jabó" e outras iniciativas voltadas à promoção da prática esportiva, da saúde e da inclusão social no município.

Este estudo busca apresentar as condições do imóvel, a justificativa para sua contratação e os benefícios esperados, em consonância com os princípios da economicidade, eficiência e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

2. DESENVOLVIMENTO

I – NECESSIDADE DA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

A presente demanda refere-se à necessidade de locação de imóvel destinado à realização de atividades esportivas, recreativas e comunitárias no âmbito da Secretaria de Cultura, Esporte e Turismo, vinculada à Prefeitura Municipal de Jaboticatubas. O imóvel localizado à Rua Bom Jesus, nº 150, Bairro Bom Jesus, Jaboticatubas/MG, de propriedade do Esporte Clube Palmeiras (CNPJ: 18.236.836/0001-55), foi identificado como o único disponível e adequado às finalidades pretendidas, considerando sua estrutura física, localização estratégica e condições de conservação.

Trata-se de um terreno de 7.100 m², com 90 m² de área construída, distribuídos em dois pavimentos. O imóvel possui vestiários com banheiros, área aberta, um cômodo e banheiro adicional no pavimento térreo, além de estrutura de alvenaria conservada, coberturas em laje e telhas de amianto, e piso de cimento. Sua localização próxima ao centro comercial e a disponibilidade de infraestrutura urbana completa (rede elétrica, abastecimento de água, esgoto, via asfaltada, transporte coletivo, coleta de lixo, entre outros) o tornam altamente adequado para atender às demandas da Administração Municipal.

Ressalta-se ainda que, conforme laudo técnico de avaliação realizado pela comissão nomeada pela Portaria nº 049 de 06 de março de 2025, não há na região imóveis similares disponíveis para locação com as mesmas características, área útil, benfeitorias e localização. Diante disso, o método utilizado para estimar o valor da locação foi o da remuneração do capital investido, previsto no item 11.4.2 da NBR



14.653-2, adequado para situações em que o método comparativo direto se torna impraticável.

A locação do referido imóvel se mostra imprescindível para garantir a continuidade e a ampliação das ações públicas locais voltadas ao esporte, lazer, inclusão social e cidadania, sendo instrumento de apoio essencial à atuação da Secretaria de Cultura, Esporte e Turismo junto à comunidade.

ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A locação do imóvel situado à Rua Bom Jesus, nº 150, Bairro Bom Jesus, pertencente ao Esporte Clube Palmeiras, está em conformidade com o Art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que trata da inexigibilidade de licitação quando, por suas características e localização, não houver possibilidade de competição.

O espaço dispõe de estrutura adequada para atividades esportivas, sendo o único na região com essas condições, e será utilizado prioritariamente para a prática de esportes por crianças, jovens e adolescentes, contribuindo para o desenvolvimento social e o estímulo à cidadania.

A contratação está alinhada ao planejamento da Secretaria Municipal de Cultura, Esporte e Turismo, que visa ampliar o acesso ao esporte e promover ações voltadas ao público infantojuvenil.

O processo será formalizado conforme o Decreto Municipal nº 4.262/2023, assegurando legalidade, transparência e interesse público.

II – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação da locação do imóvel situado à Rua Bom Jesus, nº 150, Bairro Bom Jesus, pertencente ao Esporte Clube Palmeiras, visa atender às demandas da Secretaria Municipal de Cultura, Esporte e Turismo, com foco na promoção de práticas esportivas, especialmente voltadas a crianças, adolescentes e jovens do município. Para garantir que a escolha do imóvel atenda de forma eficaz aos objetivos da política pública de esporte e lazer, foram observados os seguintes requisitos:

1. **Localização estratégica:** O campo está localizado em uma região de fácil acesso, dentro do perímetro urbano de Jaboticatubas, o que facilita o deslocamento de moradores de diferentes bairros e distritos, promovendo maior participação nas atividades esportivas promovidas pela Secretaria.
2. **Estrutura adequada para práticas esportivas:** O imóvel possui campo gramado com dimensões adequadas, vestiários, banheiros e estrutura mínima necessária para a realização de treinos, jogos, torneios e escolinhas esportivas, atendendo às exigências básicas de segurança e conforto dos usuários.
3. **Fomento ao esporte e à cidadania:** A utilização do espaço permitirá a realização de projetos e atividades esportivas regulares, com foco em formação cidadã, inclusão social e desenvolvimento físico e emocional dos participantes, principalmente crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade.
4. **Condições de uso:** O imóvel se encontra em boas condições estruturais e requer apenas manutenções pontuais para seu pleno funcionamento, sendo, portanto, viável para uso imediato pela administração pública.
5. **Compatibilidade orçamentária:** Os valores envolvidos na locação estão dentro da realidade orçamentária da pasta, oferecendo boa relação custo-benefício em



comparação a possíveis investimentos em construção ou reformas em outros locais

III- ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Será locado um imóvel urbano de aproximadamente 7.100 m², situado à Rua Bom Jesus, nº. 150, Bairro Bom Jesus, na cidade de Jaboticatubas, para funcionamento das atividades esportivas a serem realizadas pela Secretaria de Cultura, Esporte e Turismo garantindo maior eficiência e qualidade no atendimento à população.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QTD.
01	Locação de imóvel urbano de aproximadamente 7.100 m ² , situado à Rua Bom Jesus, nº 150, Bairro Bom Jesus, Jaboticatubas, para uso como campo de futebol. O espaço será destinado à realização de atividades esportivas promovidas pela Secretaria Municipal de Cultura, Esporte e Turismo, promovendo a prática de esportes e o bem-estar da comunidade.	MÊS	12

IV - LEVANTAMENTO DE MERCADO

A avaliação do imóvel para fins de locação, de acordo com o Laudo de Avaliação Imobiliária para Locação de imóvel, foi realizada com base no item 11.4.2 da norma NBR 14.653-2, que trata da metodologia de remuneração do capital, aplicável quando não existem imóveis comparáveis no mercado com as mesmas características, localização, benfeitorias e finalidade de uso. Nesse caso, não sendo possível utilizar o método comparativo direto, o aluguel foi estimado com base na rentabilidade que o imóvel proporcionaria a partir do valor do capital investido em sua construção.

Para isso, foi simulado quanto custaria reedificar o imóvel nos dias atuais, considerando o valor do terreno, o valor das benfeitorias, os custos financeiros (calculados com base na taxa SELIC anual de 13,25% e um prazo médio de 12 meses para execução da obra), e subtraídas as despesas de comercialização, como corretagem e publicidade. O lucro não foi incluído neste caso. O valor de reedição foi estimado em R\$ 1.882.570,00, enquanto o valor de venda, após as deduções, resultou em R\$ 1.764.619,05.

A partir desses dados, foi calculado o fator de comercialização (relação entre o valor de venda e o valor de reedição), que resultou em aproximadamente 0,9373. Esse fator indica que o imóvel, no mercado atual, vale ligeiramente menos do que custaria para ser construído novamente. Essa metodologia foi adotada para estimar um valor justo de aluguel, baseado na remuneração do capital investido, conforme orientação técnica do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).



V – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O estudo tem como principal objetivo identificar a adequação do imóvel proposto à finalidade de atender a Secretaria de Cultura, Esporte e Turismo, considerando a necessidade do município, visando a qualidade do atendimento à população.

Foi formada uma Comissão de Avaliação, conforme estabelecido pela Portaria nº. 049, de 06 de março de 2025, com a responsabilidade de realizar a avaliação prévia do imóvel. A comissão levou em consideração diversos fatores cruciais para a viabilidade da locação, incluindo as condições de infraestrutura e segurança do imóvel, as imperfeições estruturais encontradas e outros aspectos relevantes, como a localização e a acessibilidade, que são essenciais para a eficiência no atendimento aos cidadãos e no funcionamento das atividades.

Com base nas avaliações realizadas pela comissão, foi possível estimar o valor mensal de locação do imóvel, considerando suas características e as necessidades da administração pública.

Após a análise, **estimou-se o valor de R\$1.600,00 (Mil e seiscentos reais mensais)**, valor que será utilizado como referência para o processo de formalização da contratação. Esse valor está em conformidade com os parâmetros de mercado e a necessidade de um imóvel que atenda aos requisitos da Prefeitura Municipal de Jaboticatubas para o funcionamento das atividades promovidas pela Secretaria de Cultura, Esporte e Turismo, proporcionando um ambiente adequado, seguro e acessível conforme Laudo de Avaliação Imobiliária para Locação.



VI – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A locação do imóvel situado na Rua Bom Jesus, nº 150, Bairro Bom Jesus, de propriedade do Esporte Clube Palmeiras, tem como finalidade viabilizar a continuidade e o fortalecimento das atividades culturais, esportivas e de lazer promovidas pela Secretaria Municipal de Cultura, Esporte e Turismo de Jaboticatubas. Trata-se de uma solução estratégica diante da ausência de equipamentos públicos com infraestrutura equivalente e localização adequada para a execução regular dessas ações.

O imóvel, que inclui campo de futebol, vestiários e área de apoio, encontra-se em condição favorável para o uso imediato, reduzindo a necessidade de grandes investimentos em adaptações. Sua estrutura atende às exigências operacionais dos projetos esportivos e culturais realizados ao longo do ano, garantindo acessibilidade, segurança e conforto aos participantes.

Além disso, a localização do imóvel, em região urbana e de fácil acesso, favorece a participação da comunidade local nas atividades, fortalecendo o vínculo entre o poder público e a população. A escolha deste espaço permite ampliar o alcance dos programas sociais e eventos promovidos pela pasta, como campeonatos, oficinas e ações educativas voltadas à juventude.

Por fim, a contratação da locação foi fundamentada por laudo técnico de avaliação, conforme previsto na NBR 14.653-2, utilizando o método da remuneração do capital, uma vez que não há imóveis similares disponíveis no mercado local para fins comparativos. A operação está em conformidade com a legislação vigente, incluindo a Lei nº 14.133/2021, e representa o uso responsável dos recursos públicos, priorizando o interesse coletivo e o fortalecimento das políticas públicas de esporte e cultura no município.

VII – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO (OU NÃO) DA SOLUÇÃO

Não há que se falar em parcelamento da solução, pois, essa implicará locação de um imóvel.

VIII – RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação do campo de futebol do Esporte Clube Palmeiras tem como objetivo garantir a continuidade das ações esportivas, culturais e recreativas da Secretaria Municipal de Cultura, Esporte e Turismo. Com infraestrutura pronta e localização acessível, o imóvel permitirá a realização de atividades regulares com mais eficiência, reduzindo custos operacionais e ampliando o acesso da população às políticas públicas de lazer, esporte e cultura.

IX – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

A seguir, descrevem-se as ações e procedimentos a serem seguidos pela administração pública municipal:

1. Montagem do procedimento para locação: a administração municipal deverá seguir todos os trâmites legais para formalizar a locação, conforme estabelecido



Palmeiras

- pela Lei nº. 14.133/2021. Isso inclui a elaboração do contrato de locação, que será revisado e aprovado pelos departamentos jurídicos e financeiros da Prefeitura;
2. Providência da documentação para assinatura do contrato: será necessário providenciar toda a documentação para formalizar a locação do imóvel, que inclui a revisão e assinatura do contrato, com todas as cláusulas e condições claras, garantindo que ambas as partes (Prefeitura e proprietário) cumpram suas responsabilidades. A documentação também deve incluir as condições de pagamento, prazo de locação e outras especificidades, como a descrição da infraestrutura do imóvel;
 3. Registro de água e luz em nome da Prefeitura: após a assinatura do contrato, a Prefeitura deverá solicitar o registro das contas de água e luz em seu nome, para garantir que os serviços estejam devidamente adequados ao funcionamento do novo local. A formalização dessas contas é essencial para assegurar que o novo centro administrativo possua todos os recursos necessários para operação;
 4. Providências para isenção de pagamento de IPTU: após a assinatura do contrato, o Setor de Licitações encaminhará cópia do contrato à Secretaria de Fazenda para que seja adotado as providências de isenção de IPTU do imóvel, removendo a obrigação de pagamento por parte do proprietário;

X – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU 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.

XI – IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS DE TRATAMENTO

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

XII – DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA LOCAÇÃO

Os estudos técnicos preliminares evidenciaram que a locação do imóvel é a solução necessária para atendimento das necessidades da Administração Municipal de Jaboticatubas.

Jaboticatubas, 27 de maio de 2025.


ARLETE RITA NOGUEIRA
Secretária Municipal de Cultura, Esporte e Turismo

