



## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP**

### **1- DO OBJETO**

Locação de imóvel destinado exclusivamente à instalação e funcionamento da sede do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos de Unai - UNAPREV

### **2 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**

Considerando que o instituto não possui sede própria e precisa de instalações adequadas ao seu bom funcionamento, com localização de fácil acesso, o mais próximo possível do centro da cidade, com área mínima construída de 200 m<sup>2</sup> e com boa distribuição de ambientes de modo a adequar todos os setores do instituto, pois além do espaço administrativo necessita, ainda, de espaço para reuniões, realização e perícias médicas, arquivo e almoxarifado, com bom estado de conservação e com instalações elétrica e hidráulicas em perfeito funcionamento. Com acesso a serviços públicos de água e esgoto, energia, iluminação, coleta de lixo, serviços de telecomunicações, etc.

#### **Fundamentação/Justificativa:**

A presente contratação se justifica pela necessidade de aluguel de um imóvel para funcionamento do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos de Unai – UNAPREV vez que este não dispõe de sede própria.

Se justifica, ainda, na questão de se encontrar um imóvel com características que melhor atendam as necessidades do instituto vez que o imóvel que hoje se encontra instalado já não vem atendendo adequadamente, comprometendo a efetividade e eficiência na prestação dos serviços posto que o espaço já está pequeno prejudicando a acomodação dos servidores bem como a expansão dos arquivos obrigatórios. Ademais, em que pese a sua boa localização, o imóvel, devido ao seu tempo de construção, apresenta sérios problemas em sua instalação elétrica o que vem causando inúmeras “quedas de



energia" em série, além dos problemas hidráulicos e estruturais, influenciando diretamente na continuidade e eficiência dos trabalhos prestados.

Se justifica também no fato de que o Instituto é voltado para o atendimento dos segurados do Regime Próprio de Previdência Social – RPPS, atendendo diversos segurados com condição de locomoção reduzida e o imóvel atual não dispõe de acessibilidade, inclusive não dispondo de banheiro adequado para o uso de pessoas com deficiência. Também não dispõe de espaço físico adequado para a realização das perícias médicas, sendo estas realizadas de maneira precária na sala destinada à análise dos processos de concessão de benefícios, de modo que o trabalho do servidor responsável pelo setor tem que ficar "parado" até que a sala seja desocupada, comprometendo a eficiência e continuidade na prestação dos serviços.

Em virtude da ausência de um espaço próprio no patrimônio municipal que atenda a essa demanda, torna-se imprescindível a locação de um espaço que ofereça as condições adequadas para a instalação da sede do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos de Unaí.

### **3 - DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO**

**Previsão:** Tendo em vista que o UNAPREV elaborou o Plano de Contratações Anual referida contratação tem previsão em referido plano.

### **4 - REQUISITOS DA CONTRATACAO**

#### **Requisitos:**

Espaço para acomodação de:

1. Comporte os setores existentes e imprescindíveis para o funcionamento do Instituto.
2. Disponha de espaço para sala de reunião e realização de perícia médica.
3. Disponha de banheiros com acessibilidade.
4. Disponha de espaço para almoxarifado e arquivos.

### **5 - LEVANTAMENTO DE MERCADO**



## INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE UNAÍ

Estado de Minas Gerais - CNPJ n.º 03.650.743/0001-03

Instituído pela Lei Municipal n.º 1.794, de 30 de dezembro de 1.999

Rua Calixto Martins de Melo n.º 370, - Centro - CEP 38.610-039 - Telefone (38) 98823-9442 - 98823-9458

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Considerando que o Instituto ainda não dispõe de sede própria e que uma construção demandaria um tempo razoável para entrega da obra, e considerando que as instalações do imóvel hoje ocupado pelo UNAPREV desde o ano de 2005, já não atendem as suas necessidades que, por questão lógica e racional, foram alteradas ao longo desses quase 20 anos e também não comporta mais adaptações, torna-se imprescindível a adoção da medida ora mais viável que é a locação de imóvel que atenda as atuais necessidades do Instituto.

Assim sendo, ao fazermos uma comparação entre as soluções encontradas no mercado identificamos que a mais vantajosa para o UNAPREV, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência é a locação de imóvel que possua as características necessárias para atender a demanda, até que seja possível a construção de sua sede própria.

### 7 - ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

**Estimativa do valor da contratação:** R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) O preço estimado é o resultado aferido através da Pesquisa de Preços no mercado imobiliário praticado no nosso município para os imóveis que atendam os padrões exigidos.

### 8 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

#### Descrição da Solução:

A Locação de imóvel destinado a sediar o Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Unaí.

As características requeridas ao imóvel foram baseadas nas necessidades do Instituto.

Assim sendo, o imóvel com no mínimo 200 m<sup>2</sup>, deverá estar localizado na área urbana e de fácil acesso, devendo conter:

- 09 salas
- 02 Banheiros, com pelo menos 1 deles adaptado para uso de



## INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE UNAÍ

Estado de Minas Gerais - CNPJ n.º 03.650.743/0001-03

Instituído pela Lei Municipal n.º 1.794, de 30 de dezembro de 1.999

Rua Calixto Martins de Melo n.º 370, - Centro - CEP 38.610-039 - Telefone (38) 98823-9442 - 98823-9458

pessoas com deficiência

- 01 Copa/cozinha

Locação mensal, pelo período de 12 meses.

### 9 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

**Justificativa:** O objeto da contratação é indivisível, não sendo possível realizar o parcelamento por esta razão.

### 10 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

**Resultados pretendidos:** A expectativa dos resultados as serem alcançados com a presente contratação são:

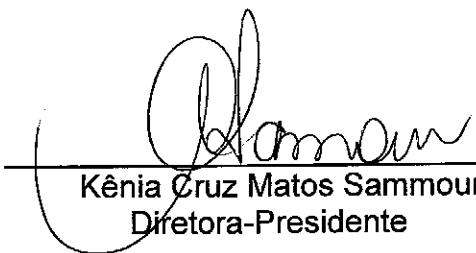
- a) Garantir a eficiência e qualidade dos serviços prestados pelo Instituto;
- b) Garantir a excelência no atendimento aos segurados, com um espaço digno que garanta segurança e acessibilidade;
- c) Garantir um espaço que acomode os servidores com mais dignidade e estrutura condizente para que tenham melhores condições de trabalho.

### 14 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

**Parecer:** Em relação à viabilidade da contratação, constata-se que requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, assim sendo viável a presente contratação do objeto.

### 15 – APROVAÇÃO E DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

Aprovo este Estudo Técnico Preliminar e atesto sua conformidade às disposições legais.

  
Kênia Cruz Matos Sammour  
Diretora-Presidente

**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE UNAÍ****Estado de Minas Gerais - CNPJ n.º 03.650.743/0001-03**

Instituído pela Lei Municipal n.º 1.794, de 30 de dezembro de 1.999

Rua Calixto Martins de Melo n.º 370, - Centro - CEP 38.610-039 - Telefone (38) 98823-9442 - 98823-9458

**16 – ASSINATURA DO(S) RESPONSÁVEL(IS) PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO**

Viviane Mendes Xavier  
Assistente Administrativo

  
Marlene Dias P. Albuquerque  
Técnico em Contabilidade

**17 – DATA DA CONCLUSÃO DESTE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

Datado em 18 de novembro de 2025.