



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
LOCAÇÃO DE IMÓVEL – ART. 74, INCISO V, DA LEI 14.133/2021.

INTRODUÇÃO

Este estudo técnico preliminar tem por objetivo embasar a contratação da locação de um imóvel comercial localizado na Avenida Sinhá Moreira, nº 210, no centro da cidade de Santa Rita do Sapucaí - MG, para sediar os Departamentos Contábil e Administrativo da Câmara Municipal e o Centro de Apoio ao Cidadão (CAC) "Antônio de Campos - Aleluia". A elaboração deste estudo está em conformidade com o artigo 18 da Lei nº 14.133/2021, que estabelece a necessidade de um estudo técnico preliminar para subsidiar as contratações públicas.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

- 1.1- Considerando a limitação física do prédio sede da Câmara Municipal e o aumento das demandas administrativas, faz necessário a ampliação das instalações a fim de comportar os setores de Contabilidade e Compras, assim como o Centro de Apoio ao Cidadão e suas expansões.
- 1.2- Assim sendo, a Comissão de Avaliação realizou uma ampla pesquisa no mercado imobiliário para levantamento de imóveis disponíveis que atendessem as necessidades da Contratada. Dentre todos os imóveis visitados, nas proximidades da Câmara, o único que comportaria as necessidades foi uma sala comercial de 225 m², localizada na Avenida Sinhá Moreira, nº 210, no centro da cidade de Santa Rita do Sapucaí – MG.
- 1.3- Sob a perspectiva do interesse público, nos moldes da INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME Nº 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022, tratando-se dos modelos de locação, temos que a contratação ora pretendida se dá como:
 - 1.3.1- Locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

- 2.1- A locação do imóvel está prevista no Plano Anual de Contratações 2025 - (PAC) conforme determina o inciso II do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 3.1- A locação do imóvel será realizada de forma continuada com contratação realizada por **inexigibilidade de licitação**, haja vista, serem as características da instalação e sua localização essencial ao desenvolvimento das atividades finalísticas. Tal premissa tem como base o Art. 74, V, §5ª, da Lei nº 14.133/21;





- 3.2- O imóvel a ser locado está em bom estado de conservação, atendendo, desta forma, a todas as características requisitadas no documento de formalização de demanda, tais quais: localização, estado de conservação, segurança, cumprimento da legislação de combate e prevenção de incêndios, atendimento as normas de acessibilidade - disposições da NBR 9050, etc.
- 3.3- Não serão necessárias adaptações de natureza estruturais, neste primeiro momento, que sejam imprescindíveis a utilização do imóvel locado, sendo desta forma, o local ideal para o desenvolvimento das atividades inerentes ao órgão a ser instalado.
- 3.4- O prazo de duração da contratação se dará por 12 (meses) meses, sendo permitida a renovação contratual por até 120 meses, o que demonstra a vantajosidade para a administração.
- 3.5- O imóvel a ser locado, conforme características especificadas alhures, é o ideal para o atendimento às necessidades desta Administração, razão pela qual se faz necessária a contratação pretendida.

4. ESTIMATIVA DE PREÇO

- 4.1- Conforme Parecer prévio da Comissão de Avaliação da Câmara Municipal de Santa Rita do Sapucaí e p Laudo de Avaliação de Corretor Imobiliário, devidamente reconhecido na cidade, credenciado pelo CRECI e o estudo realizado pela Comissão de Avaliação desta Casa, o imóvel pretendido supre a necessidade pontuada acima, devido ao bom estado de conservação e por não haverem custos de adaptações e a amortização dos investimentos, sendo essa a melhor escolha para a administração, conforme especificação do laudo emitido pela comissão.
- 4.2- A contratação leva em consideração as necessidades do órgão destinatário da contratação, visto o número de servidores e quantidade de atendimentos públicos realizados diariamente, elementos estes levados em consideração para basear o tamanho do imóvel locado, seu repartimento e demais considerações inerentes a escolha da contratação desejada.
- 4.3- A área útil do imóvel (atualmente ocupado ou a ser ocupado), identificadas as seguintes áreas:

I – Trata-se de uma Sala Comercial de 225 m², localizada na Avenida Sinhá Moreira número 210 no centro da cidade de Santa Rita do Sapucaí – MG, CEP: 37536-016, Sala em dois pisos com paredes de alvenaria, rebocadas, com aplicação de tinta látex, piso cerâmico em todo seu interior. O primeiro piso sendo uma sala de recepção com pé direito duplo, com portas de vidro temperado direta para a calçada, um depósito de material de limpeza (DML) e banheiro. O segundo piso com parte tipo mezanino, sendo um salão amplo, lavabo com revestimento cerâmico nas paredes, e cozinha pequena com paredes parcialmente revestida de cerâmica. A escada que leva ao segundo piso com guarda corpo e corrimão. Piso revestido em cerâmica





em todo interior. Vitrôs e janelas de vidro temperado possibilitando boa ventilação e iluminação naturais.

II- Equipado com mesas, estações de trabalho, arquivos e cadeiras, sendo: • 01 mesa de reunião 2m x 1m; • 03 mesas em L com baia 2,40m x 0,60; • 03 mesas em L 2,80m x 0,60m; • 01 arquivo vertical de 04 gavetas 0,50m x 0,45m x 1,60m; • 01 arquivo horizontal de 03 gavetas e 02 portas 1,30m x 0,47m x 0,74m; • 01 mesa redonda 1,20m; • 14 cadeiras giratórias; • Rede de dados interna cabeada; • Energia trifásica; • Rede de dados interna cabeada.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E COMPROVAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS QUE ATENDAM AO OBJETO

- 5.1- Considerando o tamanho do município licitante, sua população, seu mercado local, a quantidade de imóveis disponíveis e a taxa de administração cobrada pelas imobiliárias, a melhor forma de contratação se dá pela negociação direta com o proprietário do imóvel. Também foi considerado o local do imóvel em razão das atividades a serem desempenhadas, seu tamanho e repartição.
- 5.2- Importa-se salientar que a sede do Poder Legislativo Municipal não possui capacidades físicas para atender o crescente fluxo de atendimento realizado diariamente pelo Centro de Apoio ao Cidadão e da necessidade de aumento da equipe administrativa, assim sendo, a nova estrutura administrativa necessita de instalações amplas, que comporte todos os setores e atividades finalísticas.
- 5.3- Na oportunidade, informa que foi feito um levantamento para cessão de um imóvel junto a Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí, porém foi verificado que município, conforme demonstrado abaixo, possui diversos contratos de locação para comportar sua estrutura administrativa:

[PRC 118/24 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL SECRETARIA DE SAÚDE - Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí](#)

[PRC N.º 116/2024 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL POLICIA MILITAR - Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí](#)

[PRC N.º 084/2024 – Locação de Imóvel \(ESF 06\) - Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí](#)

[PRC N.º 082/2024 – Locação de Imóvel \(CASI\) - Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí](#)

[PRC N.º: 083/2024 – LOCAÇÃO DE IMÓVEL \(CAPE\) - Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí](#)

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.





- 6.1- Conforme especificado no item 4.3, trata-se de imóvel com área de 225 m², localizado próximo a Câmara e ainda equipado com mesas, estações de trabalho, arquivos e cadeiras, assim como possui energia trifásica e rede de dados interna cabeada.
- 6.2- Assim sendo, identificou-se como solução para a necessidade desta Câmara, a locação por inexigibilidade de licitação, visto que de todos os imóveis visitados, esse foi o único que atendeu às necessidades dos setores supramencionados, considerando os ditames do Art. 74, V, §5º, da Lei nº 14.133/2021, por meio de formalização de Contrato Administrativo entre o locador Sr. ROBINSON GAUDINO CAPUTO, brasileiro, portador(a) da Carteira de Identidade nº 3.26765800X SSP SP, inscrito no CPF nº 213.817.636-34, a ser direcionado pelo jurídico deste Poder.

7. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO

- 7.1- Não haverá parcelamento do objeto, pois se trata de serviço continuado.

8. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO OBJETO

- 8.1- Para atendimento das necessidades da Administração será necessário apenas a construção de 01 banheiro no primeiro piso para adequação ao ambiente físico, reitera-se que essa que a despesa será às custas do locador.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

- 9.1- A estimativa para contratação objeto desta inexigibilidade de licitação levou em consideração os custos com:
- I – Desmobilização;
 - II – Restituição do imóvel – valor a ser gasto com reforma estimativa;
 - III – Custo mensal com a locação, incluindo custos diretos e indiretos;
 - IV – Custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários.
- 9.2- Deste modo, a administração municipal estima como valor final da contratação, tendo por base as despesas inerentes ao preço de locação do imóvel, vez que, não será necessária nenhuma despesa excepcional com reforma, pintura, adequação ou outra qualquer que seja.
- 9.3- Salienta-se que não haverá despesas relacionadas a transporte, mudança, mão de obra especializada em montagem e desmontagem de moveis.
- 9.4- Assim sendo, conforme estudo realizado, com base nas premissas expostas anteriormente, estima-se como valor a ser despendido com a contratação almejada o montante é R\$

5





72.000,00 (setenta e dois mil reais)/anual, estimando-se o valor do contrato de locação mensal em R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

- 9.5- Destarte, considerando que o levantamento realizado pela comissão de avaliação que o valor do aluguel está dentro dos valores pactuados no mercado imobiliário, temos que a contratação almejada é a mais vantajosa ao município.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1- Atender com eficiência e local apropriado os usuários do Centro de Apoio ao Cidadão, assim como oferecer melhores condições de trabalho aos servidores, propiciando espaço físico adequado ao fluxo das demandas administrativas.

11. CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS ESTABELECIDOS PARA A CONTRATAÇÃO

REQUISITOS	CUMPRIU	NÃO CUMPRIU
O objeto dessa contratação deve estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação.	sim	
Instalações hidrossanitário de acordo com o previsto na legislação.	sim	
Imóvel em perfeitas condições de uso, atendendo as normas que tratam de segurança e prevenção e combate a incêndios.	sim	
Ausência de trincas e fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura.	sim	
Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo	sim	

5.





com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel.		
Deverá os sistemas: elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel estar em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes e normativas técnicas legais.	sim	
Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras.	sim	
O prédio objeto desta locação deve estar de acordo com a Lei 10.098/2000, que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida; e NBR 9050.	sim	

11.2- Todos os requisitos estabelecidos para a contratação forma cumpridos, evidenciando, deste modo, a possibilidade da contratação almejada.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

12.1- A Câmara Municipal já possui uma contratação correlata inclusive para abrigar o CAC – Centro de Apoio ao Cidadão no bairro da Nova Cidade, o que até o presente momento vem se mostrando adequado e vantajoso a Administração.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

13.1- Não existem impactos ambientais relevantes na contratação em si.

14. ANÁLISE DOS RISCOS

14.1- Não se evidenciam riscos relevantes.

15. CONCLUSÃO

b.





Os estudos preliminares não evidenciaram inviabilidade na contratação, haja vista, que os contratos de locação são celebrados corriqueiramente pelos diversos municípios do país. Desta forma, considerando a necessidade de gerenciamento das atividades administrativas, tais como o desempenho das atividades finalísticas de cada órgão, é necessária a contratação de locação de imóvel para sediar órgãos e secretarias da administração pública municipal.

Sem mais para o momento, é o que nos cabe concluir.

Santa Rita do Sapucaí, 24/de fevereiro de 2025.

Leonardo Rezek Moreira
ASSESSOR DE RELAÇÕES INSTITUCIONAIS

