



155
Santos

**CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
DIRETORIA EXECUTIVA**

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
Locação de Imóvel Particular**

1. INTRODUÇÃO

1.1. O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

1.2. O ETP tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento de demanda registrada no Documento de Formalização da Demanda – DFD, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar a tomada de decisão e o prosseguimento do respectivo processo de contratação.

2. UNIDADE REQUISITANTE

2.1. Vereador Eber Machado.

3. OBJETO

3.1. O presente estudo tem como objeto a contratação de locação de imóvel para atender as necessidades parlamentares do Vereador eber Machado.

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO E JUSTIFICATIVA

4.1. A solicitação pretendida, se justifica em razão da necessidade de locação de um imóvel para atender as necessidades parlamentares do Vereador eber Machado.

4.2. O imóvel é considerado como sendo de fácil acesso aos usuários dos serviços oferecidos pela Administração pública, e se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, tanto pela localização geográfica (que condicionou a sua escolha) quanto pela utilização que atende às finalidades principais da contratação pretendida pela Câmara Municipal de Rio Branco.

4.3. A locação de imóvel, com capacidade e condições adequadas, se justifica pela necessidade da CMRB oferecer à população riobranquense acesso aos serviços parlamentares.

**5. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE
CONTRATAÇÕES ANUAL**

**CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
DIRETORIA EXECUTIVA**

5.1. O objeto da contratação não está previsto no Plano de Contratações Anual devido a carência de regulamentação a ser realizada pela Administração Pública, pois, a contratação depende de manifestação de interesse do parlamentar, o qual é responsável pela demanda.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021 estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

6.2. Justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

- a) avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela.

6.3. O Objeto da contratação consiste no serviço de LOCAÇÃO DE IMÓVEL, para fins de instalação de gabinete parlamentar, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento no Termo de Referência e seus anexos.

6.4. Não haverá custos de adaptações;

6.5. Devido a modalidade de locação, não há que se falar em prazo de amortização dos investimentos;

6.6. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

6.7. Não haverá exigência de garantia da contratação dos arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133/21, pelas razões abaixo justificadas:

6.7.1. Trata-se de contratação de pequeno vulto, muito inferior ao limite previsto no inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133/2021; e

6.7.2. Não há riscos que possam ser mitigados pela exigência de garantia contratual.

6.7.3. O objeto da licitação tem a natureza de locação de imóvel.

**CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
DIRETORIA EXECUTIVA**

6.8. Antes da assinatura do contrato de locação será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

6.9. Requisitos Mínimos de Qualidade:

- 6.9.1. A contratação trata-se de um imóvel cuja as características constam dos adendos do presente Estudo.
- 6.9.2. A CAMRB deverá efetuar manutenção e possíveis reparos no imóvel decorrentes do desgaste natural do mesmo, ou quaisquer outros não relacionados ao uso devido do imóvel.
- 6.9.3. Todas e quaisquer reforma do prédio será de obrigações da CMRB no período da locação.
- 6.9.4. No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do parágrafo 5º, inciso III do artigo 74 da lei 14.133/2021, uma vez que o imóvel atende às necessidades de estrutura e localização.

6.10. RECOMENDAÇÃO CONJUNTA Nº. 01, DE 17 DE MAIO DE 2021.

6.10.1. Em atendimento ao que estabelece a **Recomendação Conjunta nº. 01, DE 17 DE MAIO DE 2021**, referente ao item 3. DA INSTRUÇÃO DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, consta no nos adendos, os seguintes documentos:

- I. Certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis relativa à matrícula do imóvel, na qual conste o pretenso contratado como proprietário ou, caso seja de outrem, apresentar, além da certidão de registro imobiliário, negócio jurídico válido e eficaz que denote a existência de direitos suficientes à locação do imóvel objeto da contratação (fls. 39/46);
- II. Planta baixa do imóvel (fls. 51/52);
- III. Termo de Habite-se ou, na sua ausência, laudo de inspeção predial assinado por responsável técnico. (fl. 53)
- IV. Certificado de inspeção predial (não emitido pela PMRB);
- V. Atestado de vistoria do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Acre; (fl. 77);
- VI. Laudo de vistoria elétrica (fls. 68/75);

**CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
DIRETORIA EXECUTIVA**

VII. Laudo de avaliação do imóvel realizado pelo órgão municipal competente ou profissional regularmente habilitado (fls. 33/38);

7. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

7.1. Entende-se necessária a contratação de imóvel, conforme especificação e quantitativo abaixo:

Item	Especificação	Unid.	Quantidade	Valor mensal	Valor total
01	Locação de imóvel particular - para funcionamento como gabinete parlamentar do Vereador Eber Máchado .	Meses	12	R\$2.479,50	R\$ 29.754,00

7.2. A sua necessidade se faz pelo período de 12 (doze) meses, tendo caracterizado a sua necessidade habitual e contínua, podendo ser prorrogado por igual período, em períodos sucessivos conforme o Art. 105 da Lei 14.133/21.

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO

8.1. Perante a 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 Pública sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Observou-se que, em matéria de solução para o caso em questão, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para a execução deste serviço, são eles:

8.1.1. **AQUISIÇÃO** - No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos decorrentes, construção, reforma e manutenção, essa solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque as condições necessárias para o funcionamento, nesse caso o imóvel encontrado para locação está de acordo com as condições pretendidas por essa Administração.

8.1.2. **LOCAÇÃO** - De acordo com o modelo de Locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as

CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO DIRETORIA EXECUTIVA

características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, uma vez que não haja local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

8.2. ANÁLISE DA SOLUÇÃO

8.2.1. Portanto, concluímos pela seguinte solução:

Locação de imóvel destinado para funcionamento do gabinete parlamentar do Vereador Éber Machado, para que o parlamentar possa desenvolver suas atividades, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando a vantagem para ela. Foi solicitado pelo Vereador a análise da viabilidade da locação do imóvel que pudesse atender as necessidades do que se trata o objeto; considerado como sendo de fácil acesso aos usuários, tanto pela localização geográfica, quanto pela utilização que atende às finalidades precípua da contratação pretendida.

A CMRB não possui imóvel adequado à suprir a necessidade do objeto a opção que mais se adequa é a locação do imóvel e após a realização de pesquisas de imóveis no mercado pelo parlamentar, restou identificado que não há outro imóvel com as mesmas condições, assim somente o imóvel aqui apresentado atende os critérios pretendidos e atestamos a inexistência de outros imóveis compatível com o padrão pretendido.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

9.1. A descrição da solução consistirá na contratação de imóvel em razão da necessidade da CMRB - gabinete parlamentar - oferecendo à população que vivencia situações de vulnerabilidades sociais, novas oportunidades de levar suas demandas diretamente aos seus representantes.

9.2. Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque, uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

9.3. As especificações do produto indicado neste Estudo Técnico Preliminar estão indicadas no item 7.1.

**CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
DIRETORIA EXECUTIVA**

10. DO PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

10.1. Em exame da natureza do item que ora se pretende adquirir nessa contratação, não se verifica quaisquer especificidades que venham a exigir pormenores sobre a questão.

11. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

11.1. A regulamentação quanto a pesquisa de preços está devidamente regulamentada no **ATO DA MESA DIRETORA Nº 01**, de 07 de março de 2023, contudo, não se aplica para a locação de imóvel.

11.2. Após a realização do levantamento de mercado, restou identificado que não há outro imóvel com as mesmas condições deste que aqui está sendo estudado.

12. DA ANÁLISE DE VALOR MERCADOLÓGICO

12.1. A análise dos aspectos da avaliação mercadológica são cruciais para garantir que a contratação atenda aos princípios da economicidade, eficiência e transparência, que são pilares das contratações públicas.

12.2. A lei de licitações exige que, para a contratação direta de locação de imóveis, seja realizada uma avaliação prévia do bem, considerando seu estado de conservação, adequação às necessidades da Administração e os custos de eventuais adaptações.

12.3. A Lei nº 14.133/2021, em seu artigo 74, inciso IV, estabelece que a Administração pode realizar a contratação direta para a locação de imóveis, desde que haja uma avaliação prévia do imóvel. Essa avaliação deve ser feita de forma criteriosa, levando em conta o estado de conservação do imóvel e sua adequação às necessidades da Administração Pública. Além disso, devem ser considerados os custos de eventuais adaptações necessárias para que o imóvel possa atender às demandas específicas da Administração, assim como o prazo de amortização dos investimentos realizados.

12.4. Para o fim de analisar a conformidade do valor apresentado na avaliação mercadológica com os valores praticados no mercado, levando-se em consideração, especialmente, a metragem quadrada do imóvel, realizou-se uma comparação dos valores das locações atualmente em execução na CMRB, sendo compilados na planilha abaixo:

Lista de Contratos

163
Signature

**CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
 DIRETORIA EXECUTIVA**

Item	Contrato	Imóvel	Área (m ²)	Valor Mensal (R\$)	Valor por m ²
1	33/2021	Gabinete do Vereador Samir Bestene	33,02	1.588,51	48,11
2	013/2024	Gabinete do Vereador Márcio Mustafá (Antigo Marcos Luz)	35,10	1.537,35	43,80
3	002/2024	Galpão da Câmara	144,26	7.183,88	49,80
Média R\$/M ²					48,11

12.5. O imóvel, cujo a contratação é objeto do presente estudo, conforme avaliação mercadológica, possui uma área quadrada de 36,98m². Considerando o valor da proposta, qual seja, R\$ **2.479,88 (dois mil, quatrocentos e setenta e nove reais e oitenta e oito centavos)**, chegamos a uma valor estimado por metro quadrado na ordem de **R\$ 67,05 (sessenta e sete reais e cinco centavos)**. Em comparação com os contratos constantes da planilha acima, cujo o valor médio do metro quadrado é na ordem de **R\$ 48,11 (quarenta e oito reais e onze centavos)**, percebe-se uma variação a maior na ordem de 28,25%.

12.6. Em que pese, haver essa diferença a maior, vale salientar que, o único elemento levado em consideração, para fins de comparação, foi a metragem quadrada, e que, devido a falta de critérios objetos e técnicos, essa análise não se revela apta a afastar a vantajosidade da contratação, uma vez que tal vantajosidade não se resume apenas a critérios quantitativos/econômicos e qualitativos. Porém, levando-se em consideração o que dispõe a conclusão da avaliação mercadológica, sugiro a aplicação de uma desconto de 5%, ficando o valor na ordem de **R\$ 2.355,52 (dois mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos)**.

12.7. O valor estimado das despesas solicitadas pelo futuro contratante é de **R\$ 28.266,24 (vinte e oito mil, duzentos e sessenta e seis reais e vinte e quatro centavos)**.

13. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

13.1. Pretende-se, com a contratação proporcionar um local, oferecendo à população mais uma forma de levar suas demandas aos seu srepresentantes, contribuindo dessa forma para o planejamento de estratégias e na construção de novos projetos voltados à melhoria da qualidade de vida dos cidadãos riobranquenses.

**CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
DIRETORIA EXECUTIVA**

**14. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À
CELEBRAÇÃO DO CONTRATO**

14.1. Caberá ao gestor do contrato e seus fiscais o apreço correto da execução do contrato, bem como a observância às normas vigentes do presente processo.

Fiscalização

- a. 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).
- b. A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.;

Gestor do Contrato

- a. 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.
- b. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.
- c. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.
- d. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de

**CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
DIRETORIA EXECUTIVA**

cumprimento de obrigações.

- e. 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.
- f. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.
- g. 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.

15. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

15.1. Toda a equipe de apoio para fornecer os serviços que se necessitam, como: fornecimento de insumos e alocação de pessoal já estão devidamente contratados pelo órgão responsável, ou seja, não será necessária contratação extra.

16. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS

16.1. Os possíveis impactos ambientais na locação de imóveis podem incluir alterações nas propriedades físico-químicas do ambiente, geração de resíduos, contaminação do solo e das águas, além de impactos sonoros e na vegetação. A falta de processos adequados na construção civil pode levar a uma produção excessiva de resíduos, tornando essencial um gerenciamento eficaz para minimizar danos ao meio ambiente e promover a sustentabilidade.

16.2. Além disso, a presença de áreas contaminadas pode representar um desafio no mercado imobiliário, exigindo avaliações rigorosas para evitar possíveis danos ambientais.

16.3. Em suma, é crucial adotar práticas sustentáveis, como o uso de tecnologia, planejamento eficiente e treinamento da mão de obra, para reduzir os impactos ambientais associados à locação e construção de imóveis.

16.4. Essas práticas sustentáveis não apenas contribuem para a preservação do meio ambiente, mas também podem gerar economia e promover a sustentabilidade na construção civil.

**CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
DIRETORIA EXECUTIVA**

16.5. Medidas Mitigadoras:

- **Eficiência Energética:** incluir tecnologias e práticas que reduzem o consumo de energia, como isolamento térmico, sistemas de iluminação, climatização e equipamentos eletroeletrônicos de baixo consumo energético.
- **Uso racional da água:** integração de tecnologias e práticas que reduzem o consumo de água, como sistemas de reciclagem de água, torneiras e chuveiros de baixo fluxo e uso de dispositivos economizadores.
- **Qualidade ambiental interna:** construir ambientes internos saudáveis, com boa qualidade do ar, iluminação natural e design que incentive o bem-estar dos ocupantes.
- **Gestão de Resíduos:** Estabelecer sistemas de coleta seletiva e reciclagem de resíduos para minimizar o impacto ambiental.
- **Espaços verdes e biodiversidade:** inclusão de áreas verdes, telhados verdes e práticas que favoreçam a biodiversidade local, contribuindo para a preservação do ecossistema urbano.
- **Utilização de Materiais Sustentáveis:** optar por materiais de construção e decoração sustentáveis para minimizar o impacto ambiental da manutenção e renovação de propriedades alugadas.

16.6. Essas medidas visam reduzir o impacto ambiental associado à atividade de aluguel de imóveis, promovendo práticas sustentáveis e responsáveis.

17. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO E ESCOLHA DA SOLUÇÃO/MODALIDADE

17.1. Considerando os levantamentos realizados para a contratação do imóvel para tal ocupação, o imóvel citado atende todos os requisitos, no que se refere à localização, capacidade e valor.

17.2. Entendo que, se faz necessário uma contra-proposta



CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
DIRETORIA EXECUTIVA

165
Saneamento

17.3. Recomenda-se a utilização da modalidade Inexigibilidade.

18. CONCLUSÃO

18.1. Pelo exposto, declaramos a viabilidade da contratação nos termos dispostos nas solicitações e neste Estudo Técnico Preliminar.

19. ANEXOS

19.1. São adendos do presente ETP os seguintes documentos:

Dotação orçamentária;

Documentos do imóvel, conforme **Recomendação Conjunta nº. 01**;

Relatório de avaliação mercadológica.

ETP revisado por:

Rio Branco/AC, 08 de abril de 2025,

Marcondes de Souza Moraes
Coordenador de Contratações - CMRB