



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA DE APOIO TÉCNICO, ADMINISTRATIVO E LEGISLATIVO

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000
Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

Locação de Imóvel para a Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMEA Município de Tangará da Serra – MT

1. INTRODUÇÃO

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem como objetivo fundamentar a contratação de locação de um imóvel para abrigar as atividades administrativas e técnicas da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMEA) do Município de Tangará da Serra – MT, em conformidade com o artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação para locação de imóveis destinados ao atendimento de necessidades públicas.

A necessidade da contratação foi identificada, devido à ausência de imóveis públicos disponíveis e às condições precárias do imóvel atualmente ocupado pela SEMMEA, que apresenta problemas estruturais como telhas danificadas, infiltrações, fissuras e acúmulo de detritos, comprometendo a segurança de documentos, equipamentos e o bem-estar dos servidores.

2. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

Contratar a locação de um imóvel com área edificada de 165,72 m², localizado na Av. Pres. Tancredo de Almeida Neves, nº 247-E, Centro, Tangará da Serra – MT, para sediar as atividades administrativas e técnicas da SEMMEA, garantindo um espaço adequado, acessível e em conformidade com as normas de segurança e acessibilidade, atendendo às demandas de licenciamento ambiental, fiscalização e atendimento ao público.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A SEMMEA necessita de um imóvel que atenda às seguintes demandas:

- **Espaço adequado:** Área entre 150,00 a 200,00 m², suficiente para abrigar salas administrativas, atendimento ao público e armazenamento de documentos e equipamentos.
- **Localização estratégica:** Em avenidas principais da cidade, situadas na zona administrativa no Plano Diretor da prefeitura municipal de Tangará da Serra.
- **Condições estruturais:** Imóvel em perfeitas condições de uso, com infraestrutura completa (pavimentação asfáltica, redes de energia, água, esgoto, telefonia, internet e iluminação pública).



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA DE APOIO TÉCNICO, ADMINISTRATIVO E LEGISLATIVO

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000
Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

- **Acessibilidade e segurança:** Conformidade com a NBR 9050 e Lei nº 10.098/2000, além de atender às normas de prevenção e combate a incêndio, com Certidão de Habite-se e Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros.

O imóvel atual apresenta condições inadequadas, com problemas estruturais que comprometem a execução das atividades da SEMMEA. A ausência de imóveis públicos vagos e adequados no município justifica a locação de um imóvel privado.

4. CARACTERÍSTICAS DO OBJETO

O imóvel objeto desta contratação possui as seguintes características:

- **Endereço:** Av. Tancredo de Almeida Neves, nº 247-E, Centro, Tangará da Serra – MT.
- **Área edificada:** 165,72 m².
- **Proprietário:** Serra Empreendimentos Imobiliários LTDA, CNPJ 42.160.284/0001-23.
- **Documentação:** Escritura Pública, sem ônus ou impedimentos (hipoteca, penhora, alienação fiduciária, usufruto ou compromisso de compra e venda).
- **Infraestrutura:** Pavimentação asfáltica, redes de energia, água, esgoto, telefonia, internet, iluminação pública, topografia plana, instalações hidrossanitárias em conformidade, ausência de vazamentos, trincas ou fissuras, teto, piso e paredes em cores claras, sem infiltrações, mofos ou rachaduras, janelas e portas em perfeito funcionamento, sistema elétrico e hidráulico conforme normas técnicas, e equipamentos de segurança.
- **Acessibilidade:** Atende às disposições da NBR 9050 e Lei nº 10.098/2000, garantindo acessibilidade ao público.

5. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A locação do imóvel é justificada pelos seguintes fatores:

- **Ausência de imóveis públicos:** Não há imóveis públicos vagos e disponíveis no município que atendam às necessidades da SEMMEA, conforme verificado em levantamento realizado pela administração municipal.
- **Condições precárias do imóvel atual:** O imóvel atualmente ocupado apresenta telhas danificadas, infiltrações, fissuras e acúmulo de detritos, comprometendo a integridade de documentos, equipamentos e o conforto dos servidores, conforme constatado.
- **Localização estratégica:** Localizado em uma das avenidas principais da cidade, garantindo visibilidade, acessibilidade, facilitando o atendimento ao público em questões de licenciamento ambiental e fiscalização.
- **Adequação às necessidades:** O imóvel possui área suficiente (165,72 m²), infraestrutura completa e padrão construtivo que minimiza custos com reformas, conforme vistoria.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA DE APOIO TÉCNICO, ADMINISTRATIVO E LEGISLATIVO

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000

Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

- **Custo-benefício:** O valor de locação de R\$ 11.000,00 está alinhado à faixa de mercado (R\$ 5.500,00 a R\$ 17.000,00, conforme Laudo Técnico, considerando a localização, infraestrutura e ausência de necessidade de adaptações custosas.

6. ANÁLISE DE MERCADO

A pesquisa de mercado, conforme Laudo Técnico de Avaliação nº 083/2025, analisou imóveis disponíveis em Tangará da Serra com as seguintes características:

- **Imóvel 1: Jardim Floriza, área de 376,50 m², valor de R\$ 15.000,00;**
- **Imóvel 2:** Rua Arlindo Lopes da Silva, 1620-W, Jd. Acácia, Área edificada: 328,00 m², Oferta: R\$ 9.000,00;
- **Imóvel 3:** Rua São Paulo, nº 246-W, Centro, Área edificada: 143,00 m², Oferta: R\$ 8.000,00
- **Imóvel 4:** Av. Pres. Tancredo de A. Neves, 1539-W, Área edificada: 420,00 m², Oferta: R\$ 14.000,00;
- **Imóvel 5:** Rua Martin Célio Rosela (34), Jd. Floriza, Área edificada: 308,00 m², Oferta: R\$ 10.000,00;
- **Imóvel 6:** Antônio Hortolani, 62-N, Centro, Área útil: 500,00 m², Oferta: R\$ 15.000,00;
- **Imóvel selecionado:** Av. Pres. Tancredo de Almeida Neves, nº 247-E, Centro, área edificada de 165,72 m², oferta R\$ 11.000,00, **localização estratégica, infraestrutura completa, sem necessidade de reformas, possui garagem para veículos.**

O imóvel selecionado foi considerado o mais vantajoso, pois atende às necessidades da SEMMEA com o menor custo de adaptação e a melhor localização, conforme análise comparativa.

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos para a locação incluem:

- **Prazo de vigência:** 18 meses, com possibilidade de prorrogação, conforme artigo 3º da Lei nº 8.245/1991, sem limite máximo de 60 meses, nos termos da Orientação Normativa nº 6/2009 da AGU e Acórdão nº 170/2005 do TCU.
- **Entrega das chaves:** Até 05 dias corridos após a assinatura do contrato.
- **Condições do imóvel:**
 - Área de 165,72 m², com estacionamento privativo.
 - Localização na Av. Tancredo de Almeida Neves, nº 247-E, Centro.
 - Conformidade com normas de acessibilidade (NBR 9050 e Lei nº 10.098/2000).
 - Instalações hidrossanitárias, elétricas e prediais em conformidade com normas técnicas.
 - Ausência de defeitos estruturais (trincas, infiltrações, mofos).



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA DE APOIO TÉCNICO, ADMINISTRATIVO E LEGISLATIVO

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000

Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

- Equipamentos de segurança contra incêndio.
- **Habilitação do locador:**
 - Comprovação de propriedade por Escritura Pública.
 - Inscrição no CNPJ e regularidade fiscal (Fazenda Nacional, FGTS, Justiça do Trabalho, Fazenda Estadual e Municipal).
 - Certidão negativa de falência.
- **Garantia:** Não será exigida garantia contratual, conforme artigo 96 da Lei nº 14.133/2021.
- **Vistoria:** Realizada antes da ocupação e na devolução do imóvel, para verificar conformidade com as condições contratadas.

8. ESTIMATIVA DE CUSTO

O Laudo Técnico de Avaliação nº 083/2025, elaborado pela Comissão de Avaliação de Imóveis, estimou o valor de mercado da locação em R\$ 9.881,88. O valor contratado de R\$ 11.000,00 foi justificado pela localização estratégica, adequação às necessidades da SEMMEA e ausência de custos adicionais com reformas, estando dentro da faixa de mercado (R\$ 5.500,00 a R\$ 17.000,00). A despesa será custeada pela dotação orçamentária da SEMMEA, conforme especificado no Termo de Referência:

- 13 – SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE
- 2184 – GESTÃO AMBIENTAL
- FICHA – 1745 – 3.3.90.33.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA
- 1.1.500.000.000 RECURSOS PRÓPRIOS

9. ANÁLISE DE RISCOS

Os principais riscos associados à contratação e suas mitigações são:

- **Risco 1:** Imóvel não atender às condições exigidas.
 - **Mitigação:** Vistoria prévia detalhada e exigência de Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros e Certidão de Habite-se.
- **Risco 2:** Irregularidade fiscal do locador.
 - **Mitigação:** Exigência de certidões negativas de débitos (Fazenda Nacional, FGTS, Justiça do Trabalho, Fazenda Estadual e Municipal).
- **Risco 3:** Atraso na entrega das chaves.
 - **Mitigação:** Cláusula contratual estabelecendo prazo máximo de 05 dias para entrega.
- **Risco 4:** Aumento de custos por reformas imprevistas.
 - **Mitigação:** Escolha de imóvel em perfeitas condições, conforme vistoria de 24/07/2025, e cláusula contratual atribuindo ao locador a responsabilidade por reparos de defeitos anteriores.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA DE APOIO TÉCNICO, ADMINISTRATIVO E LEGISLATIVO

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000

Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

- **Risco 5:** Descumprimento contratual pelo locador.
 - **Mitigação:** Fiscalização técnica e administrativa, com aplicação de sanções previstas na Lei nº 14.133/2021, e designação de gestor e fiscais do contrato.

10. ALTERNATIVAS À CONTRATAÇÃO

Foram consideradas as seguintes alternativas:

- **Utilização de imóvel público:** Descartada devido à ausência de imóveis públicos vagos e adequados no município.
- **Reforma do imóvel atual:** Descartada devido ao alto custo estimado e à inviabilidade de manter as atividades da SEMMEA durante as obras.
- **Locação de outro imóvel:** Outros imóveis analisados (Jardim Floriza, Rua Arlindo Lopes da Silva, Centro) apresentaram desvantagens, como localização menos acessível, necessidade de reformas ou custo elevado, conforme pesquisa de mercado.

A locação do imóvel na Av. Tancredo de Almeida Neves, nº 247-E, Centro, foi considerada a melhor alternativa, por atender às necessidades da SEMMEA com o menor custo adicional e a melhor localização.

11. PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

- **Modalidade:** Inexigibilidade de licitação, conforme artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.
- **Prazo de vigência:** 18 meses, com possibilidade de prorrogação, nos termos da Lei nº 8.245/1991.
- **Forma de execução:** Entrega das chaves em até 05 dias após a assinatura do contrato, com fiscalização técnica e administrativa para garantir conformidade.
- **Gestão do contrato:** Designação de gestor e fiscais (técnico e administrativo) para acompanhamento, conforme artigo 117 da Lei nº 14.133/2021.
- **Pagamento:** Realizado em até 30 dias corridos após apresentação da nota fiscal, com retenção tributária conforme legislação vigente, por ordem bancária na conta indicada pelo locador.

12. CONCLUSÃO

A locação do imóvel localizado na Av. Tancredo de Almeida Neves, nº 247-E, Centro, com área de 165,72 m², é a solução mais vantajosa para atender às necessidades da SEMMEA, considerando a ausência de imóveis públicos disponíveis, as condições precárias do imóvel atual, a localização estratégica e a adequação da infraestrutura. O valor de R\$ 11.000,00 está justificado pela análise de mercado e pelos benefícios operacionais, em conformidade com o Laudo Técnico de Avaliação nº



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA DE APOIO TÉCNICO, ADMINISTRATIVO E LEGISLATIVO

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000

Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

083/2025. A contratação por inexigibilidade de licitação é fundamentada no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, com gestão e fiscalização estruturadas para garantir a execução eficiente do contrato.

Tangará da Serra, 16 de dezembro de 2025.

Vinícius Lançone dos Santos

Secretário Municipal de Meio Ambiente

SEMMEA