

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA PROMOTORIA DO MUNICÍPIO DE PIRACURUCA/PI, SENDO:
PROCESSO SEI 19.21.0014.0002149/2026-44**

Unidade **COORDENADORIA DE PERÍCIAS E**
Requisitante **PARECERES TÉCNICOS**
Responsável pela **Francisco Eduardo Lopes Viana**
demanda

INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar, tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento das demandas de bens e serviços do Ministério Público do Estado do Piauí- MPPI, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.

Este documento constitui a primeira etapa do procedimento de aquisição de bens e contratação de serviços para a garantia da continuidade das atividades deste órgão ministerial, conforme condições e especificações contidas no Termo de Referência e seus Anexos, na Instrução Normativa SEGES/ME nº 65 de 07 de julho de 2021 e Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro 2022.

1. DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

1.1. O objeto desta solução é a Instalação da sede do Ministério Público para abrigar as Promotorias de Justiça no município de Piracuruca/PI.

1.2. JUSTIFICATIVA

1.2.1. Ao desempenhar as atividades públicas o Gestor deve tomar por base a determinação legal, mormente os preceitos principiológicos que norteiam a gerência dos bens públicos, pois a Administração Pública, no contexto dinâmico, dada a evolução dos padrões a serem adotado em obediência à Carta Magna, especificamente ao caput do art. 37, sendo a impessoalidade, a legalidade, a publicidade, a moralidade, além de outros, todos voltados para um bem maior que se tutela.

1.2.2. Especificamente no que concerne ao Princípio da Eficiência, o Estado precisa estar preparado para gerir de forma precisa o patrimônio, recursos e as políticas públicas. Dentre as vertentes oriundas da aplicação deste princípio, pode-se mencionar a produtividade, exigência pertinente por qualquer cidadão aos órgãos públicos, mas para que a Administração Pública e precisamente o estado e seus municípios, demonstre produtividade, é preciso que haja aparato,

suporte tanto em relação ao funcionalismo, quanto a estrutura física, não basta, portanto a divisão organizacional, é fundamental, implementar esta organização.

1.2.3. Esta obrigatoriedade, com certeza, busca a propiciar uma solução sem a qual não se conseguiria arregimentar o melhor contratante para a Administração Pública, que hoje, no rol de seus princípios, inclui o da eficiência, mormente em período em que se exige maior conhecimento técnico para o exercício do mister e segurança dos atos administrativos.

1.2.4. Considerando que não subsiste, na comarca de Piracuruca/PI, imóvel próprio que abrigue as Promotorias de Justiça naquela municipalidade, bem como que há a necessidade de atuação do Ministério Público do Estado do Piauí em referida localidade, por ser sua atuação essencial ao interesse público, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis, consoante estabelece o art. 127, caput, da Constituição Federal (CF/88).

1.2.5. Noutro giro, alugar um imóvel com as instalações necessárias pode proporcionar espaço adicional para acomodar novos servidores, permitindo que o órgão expanda sua infraestrutura de maneira mais eficiente.

1.2.6. A necessidade de locação de imóvel para alocar algumas destas unidades, ocorre porque o Ministério Público do Estado do Piauí não possui sede nesta localidade.

1.2.7. O prédio que pretende-se alugar, está em uma localização estratégica, oferecendo ruas acessíveis próximas a linhas de transporte público, o que poderá facilitar a aceitação dos servidores que serão realocados, à equipe de manutenção predial e ao atendimento do público em geral. Deve-se ainda ressaltar que são duas Promotorias de Justiça, logo, o imóvel deve dispor de cômodos que possibilitem os seguintes usos: 01 (uma) recepção; 02 (dois) gabinetes com banheiro, preferencialmente; 02 (duas) salas para assessoria com capacidade para 04 (quatro) pessoas, cada; 01 (uma) sala de audiências/reuniões; 01 (uma) copa; 01 (um) depósito; 02 (dois) banheiros, um para servidores e outro para o público, sendo esses acessíveis ou com possibilidade de adaptação; por fim, deve ainda contar, preferencialmente, com espaço privativo para guarda de veículos.

1.2.8. Por tudo o que foi mencionado, compreende-se que a contratação em questão, atende, não só o interesse público, mas também vai gerar satisfação para os clientes interno e externo.

1.2.9. Diante do exposto, a presente contratação encontra-se diretamente relacionada com os objetivos estratégicos de garantir infraestrutura adequada e melhores condições de trabalho, o que implica necessariamente, na busca da preservação da segurança e garantia do conforto dos servidores do Ministério Público do Estado do Piauí - MPPI.

2. DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

2.1. Inicialmente, cumpre ressaltar que o Plano Anual de Contratação - PAC no âmbito do Ministério Público do Estado do Piauí, contempla dentre seus objetivos estratégicos, atender às demandas de locação do MPPI.

2.2. Item 544E- Contratação de locação de imóvel para abrigar a Promotoria de Justiça de Piracuruca.

2.3. O Documento de Oficialização de Formalização da Demanda ([1411074](#)), apresenta a ratificação da necessidade da referida contratação para atender às necessidades do Ministério Público do Piauí, com a justificativa.

2.4. Este procedimento encontra alinhamento, ainda, ao planejamento estratégico vigente.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. A presente contratação visa ao atendimento das necessidades manifestadas pela Promotoria Local da municipalidade objeto desta demanda.

3.2. O local para ser locado deverá ter área compatível com o Programa de Necessidades ([1457185](#)) das unidades, preferencialmente dividido internamente em diversas salas, equipado com climatização e todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias.

3.3. Deverá, ainda, possuir uma região de localização que encontra-se totalmente urbanizada e dispondo de serviços urbanos tais como abastecimento de água, energia elétrica, coleta de esgoto e serviços de telecomunicações.

3.4. É fundamental que o local seja acessível a todas as pessoas, atendendo à NBR 9050/2020.

3.5. Preferencialmente, o imóvel deverá ser localizado, próximo à unidade do Poder Judiciário, Prefeitura e/ou outros órgãos públicos, para facilitar o atendimento do público em geral.

3.6. Critérios e Práticas de Sustentabilidade

3.6.1. Deverão ser observados os critérios de sustentabilidade e acessibilidade, inclusive com práticas e materiais que envolvam eficiência energética, uso racional da água e materiais sustentáveis, visando assim à redução dos custos operacionais e um menor impacto ambiental. Deverá ser observada a Lei 12.305/2010, regulamentada pelo Decreto nº 10.936/2022, que dispõe sobre a Política Nacional de Resíduos Sólidos.

3.7. Do Direito de Preferência

3.7.1. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador(a) dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

3.7.1.1. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

3.7.2. O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de 30 (trinta) dias.

3.7.3. Ocorrendo aceitação da proposta pelo locatário, a posterior desistência do negócio pelo locador(a) acarreta, a este, responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, inclusive lucros cessantes.

3.7.4. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

3.7.5. Ainda que o imóvel objeto desta locação venha a ser alienado, permanecerá vigente este contrato de locação até o seu término, devendo este ser averbado junto à matrícula do imóvel, conforme disciplina o art. 8º da Lei 8.245/91.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

4.1. 01 (um) Imóvel para abrigar as instalações das Promotorias de Justiça do município de Piracuruca/PI.

4.2 O imóvel objeto da pretensa contratação possui: hall de entrada, garagem coberta no recuo lateral, 01 sala de estar, 01 sala de jantar, 03 suítes com banheiros, 01 quarto, um banheiro social, cozinha, depósito e área de lavanderia ao fundo.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO - PROSPECÇÃO E ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS DE SOLUÇÕES

Inicialmente, cumpre destacar que nos termos da IN SEGES/ME nº 103 de 30 de dezembro de 2022, para a prospecção de mercado necessária a realização de chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para a locação, que atendam às necessidades aqui definidas.

Ocorre que, após levantamento de mercado, por profissional habilitado, e em consonância com o Relatório Técnico elaborado por profissional competente no âmbito do MPPI ([1411609](#)), constatou-se a existência de imóvel, que de forma inequívoca, contém a singularidade necessárias à locação pretendida, dispensando-se, pois, o chamamento público, nos termos do art. 20, II do citado normativo.

O Laudo de Avaliação [1420095](#) contém a discriminação pormenorizada do levantamento de mercado, nos termos da NBR 14.653 e demais normas legais cabíveis.

Em sequência, passa-se às soluções existentes com seus respectivos contrapontos, a fim de corroborar com os laudos e dispensa de chamamento aqui tratados.

SOLUÇÃO 1: Construção de Imóvel

5.1. Para o atendimento da presente solução vislumbra-se a possibilidade da construção de um novo imóvel. Com isso, ao analisar minuciosamente tal possibilidade, observou-se que envolve altos custos iniciais, incluindo aquisição de terreno, projeto arquitetônico, licenciamento, construção e equipamento, além de todo o trâmite para a realização de uma licitação. Alugar um imóvel exige menos investimento inicial, permitindo que os recursos financeiros sejam direcionados para outras necessidades do órgão.

5.1.1. Construir um imóvel pode levar meses, enquanto encontrar e locar um imóvel existente, com todas as especificações e que atenda a necessidade da Administração, pode ser uma opção mais rápida, sendo de fundamental importância em situações em que os servidores públicos precisam de espaço de trabalho adicionais com urgência.

5.1.2. Além disso, ter uma localização estratégica, é também um ponto positivo. Por vezes, pode ser difícil encontrar um terreno disponível próximo à outras edificações públicas, que facilitem o atendimento ao interesse público. Com uma pesquisa e prospecção no mercado atual, pode-se alugar um imóvel que próximo às outras unidades públicas, de fácil acesso tanto para os servidores, como para a população de forma geral.

5.1.3. Portanto, no presente caso, nota-se que para abrigar as instalações das Unidades de Promotoria do município de Piracuruca/PI nas instalações de um imóvel a ser edificado justifica-se, no presente momento, suficientemente inadequadas.

SOLUÇÃO 2: Locação de Imóvel

5.2. Em prospecção das alternativas possíveis de soluções, verifica-se que, como solução para o atendimento da demanda, mostra-se viável a locação de imóvel localizado na Rua Teófilo Brito, 185, bairro Centro, Piracuruca/PI, que atende aos requisitos necessários para abrigar as Promotorias de Justiça, conforme relatório técnico apresentado pela assessoria de arquitetura ([1411609](#)).

Nos termos do laudo de avaliação apresentado ([1420095](#)), corroborado com o relatório supra mencionado, o imóvel que atende às necessidades apresentadas foi construído em lote de esquina com um pavimento térreo e possui tipologia residencial. Quanto a configuração espacial, foi observado a existência dos

seguintes ambientes: hall de entrada, garagem coberta no recuo lateral, 01 sala de estar, 01 sala de jantar, 03 suítes com banheiros, 01 quarto, um banheiro social, cozinha, depósito e área de lavanderia ao fundo.

Considerando a tipologia construtiva, o imóvel tem função primária residencial, contudo, há possibilidade de abrigar as Promotorias de Justiça por meio de adaptação de uso. As suítes com banheiros podem abrigar os gabinetes dos dois membros, os cômodos vizinhos seriam as assessorias das respectivas Promotorias e o cômodo restante serviria como sala de reuniões. A sala de estar se enquadraria na função de recepção, permitindo o atendimento ao público, e no mínimo, um banheiro pode ser adaptado conforme as diretrizes de acessibilidade.

Inicialmente, não se faz necessária reforma expressiva para essas adequações, mas no que concerne a instalação elétrica (aumentar pontos de tomadas para os equipamentos de escritório e permitir a climatização dos ambientes) e de lógica (cabeamento de internet), devem ser adicionadas e posicionadas conforme disposição do mobiliário da Promotoria. Quanto a iluminação artificial dos ambientes, é válida a inserção de novos pontos de iluminação, visto que a quantidade de luz emitida pela fonte artificial deve ser adequada ao tipo de tarefa a ser executada, considerando como padrão o ambiente de escritório (NBR5413-Iluminância de Interiores).

No tocante aos custos de adaptação, constatou-se o valor de orçado ([1425162](#)) de R\$ 29.432,89 (vinte e nove mil, quatrocentos e trinta e dois reais e oitenta e nove centavos), o que não fora acatado pela proprietária, para fins de amortização ([1429486](#)), embora sejam custos possíveis e de valores a serem arcados pela Administração Pública, sem a necessidade de contratação, com material e serviços próprios da entidade, inclusive com a utilização da Ata de Manutenção Predial, vigente no âmbito do MPPI, com orçamento já previsto, bem como o valor de aluguel acordado com a proprietária fora no montante de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), valor este condizente com os preços de mercado auferidos pelo profissional competente para emissão dos laudos de avaliação ([1420095](#)).

Atualmente, as Promotorias de Justiça de Piracuruca funcionam nas dependências do Fórum do Tribunal de Justiça do Estado do Piauí, e após a desocupação do prédio pelo TJPI, devido a construção de novo Fórum, foram iniciadas as tratativas administrativas para cessão do imóvel ao uso deste MPPI, contudo, não houve êxito devido a ausência de registro imobiliário.

Considerando que o atual prédio do Fórum detém uma área total de aproximadamente 490,20m², da qual: 187,55m² abriga o arquivo do Tribunal; 76,17m² é utilizada pelo Ministério Público; e, cerca de 277,44m² são ambientes fechados e sem manutenção periódica. Portanto, afirma-se que a edificação ultrapassa a necessidade de área para a atuação das Promotorias, não sendo viável investimento financeiro para executar uma reforma expressiva para melhor ocupação do prédio e permanência prolongada, considerando ainda que haveriam as despesas habituais com manutenção e segurança de edificação de grande porte e ainda, a falta da regularidade do imóvel. Pelas razões expostas, entende-se que não há viabilidade para continuidade de uso do imóvel atual.

Ressalta-se que não haverá custos com desmobilização e/ou restituição do imóvel utilizado no exercício da atividade, uma vez que as Promotorias de Justiça de Piracuruca funciona atualmente em nas dependências do Fórum do Tribunal de Justiça do Estado do Piauí (TJPI), não tendo havido, portanto, contratação ou cessão de espaço específico para tal finalidade por parte do Ministério Público. Ademais, a retirada dos bens móveis será realizada pela própria administração, com uso de meios e pessoal próprios, não gerando despesas adicionais ao erário.

SOLUÇÃO 3: Instalação em imóvel público já existente

5.2.1. Para o atendimento da presente solução vislumbra-se a possibilidade de alocar a sede da promotoria da municipalidade de Piracuruca, em algum imóvel público existente, embora, em análise de referido levantamento em órgãos públicos, não houve manifestação pela existência de imóvel ([1411091](#)).

5.2.1.1. ENDEREÇO DO IMÓVEL COM DESCRIÇÃO

5.2.1.2. O imóvel localizado na Rua Teófilo Brito, 185, bairro Centro, Piracuruca/PI, é capaz de atender às necessidades demandadas pela Promotoria Local, conforme as seguintes características emitidas pelo Relatório Técnico ([1411609](#)):

"é uma edificação de tipologia residencial térrea, localizada na Rua Teófilo Brito, 185. Contudo, já encontra-se desocupada e em suas proximidades existem pontos comerciais, logo, apresentando maior movimentação de pessoas e veículos, colaborando assim com a segurança, bem como a divulgação e acesso as Promotorias de Justiça pelo público.

Considerando a área construída do imóvel 2 possui configuração de espaços apta para adequação ao uso institucional, pouco necessidade de reparos e possibilita o atendimento ao público;

Considerando aspectos como boa localização em área urbana, infraestrutura, possibilidade de inserção de critérios de acessibilidade, segurança, conservação da estrutura física, presença de espaço privativo para guarda de veículo e facilidade na adaptação de uso, o que não geraria custos expressivos com reforma para a instalação da Promotoria."

5.2.1.3. Ademais, em atenção ao Relatório de Avaliação, a unidade técnica considerou o imóvel proposto como apto a acomodar as unidades da Promotoria Local do Município de Piracuruca/PI, tendo em vista a boa estrutura e área compatível.

5.2.1.4. Outro aspecto vantajoso do imóvel, a sua localização, próximo à outras edificações públicas e em via de fácil acesso.

5.3. A alternativa para o atendimento da solução, por meio da locação de imóvel para abrigar as instalações das unidades da Promotoria Local do Município de Piracuruca foi considerada fundamentada no Art. 74, inciso V, § 5º da Lei nº 14.133/2021, na forma que segue:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: (...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. (...)

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - 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;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

5.4. Após análise do levantamento do imóvel apresentado e de um estudo preliminar arquitetônico para acomodação das unidades já referidas, a equipe técnica vislumbra a necessidade de reformas consideradas simples para a devida adequação da edificação, tais como instalação de mais pontos elétricos e de lógica, bem como pontos de iluminação para melhor adequação visual na execução de tarefas, e correção de alguns pontos de umidade em paredes e medidas de segurança quanto ao muro na fachada frontal.

5.5. Como o objeto da contratação refere-se a locação de imóvel para instalação de unidades, uma vez que com a referente locação servirá para solucionar tal demanda, o contrato será regido pelo direito privado, conforme a Lei nº 8.245/91, que permite maior prazo de vigência de acordo com seu art. 3º, in verbis:

Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos.

5.6. À vista do exposto, sugere-se a locação do imóvel indicado na "Solução 2" deste tópico, pois este atende aos requisitos necessários ao atendimento da presente demanda.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. A contratação em comento terá o valor de R\$ 2.500,00/mensal (dois mil e quinhentos reais, mensais) e R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) pelo período de 05 anos, conforme média da prospecção do preço de mercado realizada ([1429515](#)) e valor devidamente ajustado com o proprietário ([1287237](#)).

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1. A solução pretendida consiste na Locação de 01 (um) Imóvel para Abrigar Promotoria de Piracuruca/PI, mostrando-se adequados para o atendimento da demanda.

7.2. A localização do imóvel na Rua Teófilo Brito, 185, bairro Centro, Piracuruca/PI, é vantajosa pelos seguintes aspectos:

7.3. O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:

7.3.1. Imóvel em perfeitas condições de uso, apresentando condições estruturais, elétricas, hidráulicas, sanitárias e de segurança compatíveis com a utilização pretendida, conforme atestado em vistoria técnica realizada pela Administração;

7.3.2. Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;

7.3.3. O imóvel deverá ser entregue à Administração livre e desocupado, apto à imediata imissão na posse e ao início das adaptações eventualmente necessárias;

7.3.4. Possibilitar adequada acessibilidade, atendendo as disposições previstas na NBR 9050 e Lei nº 10.098, de 2000;

7.3.5. Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;

7.3.6. Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;

7.3.7. Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras;

7.3.8. Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;

7.3.9. Deverá o sistema elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel estar em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;

7.3.10. Dispor de espaço para veículos oficiais.

7.4. O valor apresentado pelo proprietário do imóvel no valor de R\$ 2.500,00 mensal foi considerado vantajoso;

7.5. O modelo de locação a ser adotado é o de locação tradicional, por meio da qual o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, nos termos da IN SEGES/ME 103/22, tendo em vista se tratar de imóvel localizado no interior do estado, por meio do qual referidos serviços seriam de difícil contratação/responsabilização, bem como considerando a disponibilidade restrita de imóveis que atendam às necessidades da promotoria local.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

8.1. Em regra, a aquisição de materiais e serviços deverão ser divididas em tantas parcelas quantas se comprovarem técnica e economicamente viáveis, procedendo-se à licitação com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade sem perda da economia de escala.

8.2. Diante de tal realidade, a Administração deve buscar mecanismos participativos que envolvam o maior número possível de fornecedores, visando à competitividade, definindo critérios e condições nos termos da legislação que regulamenta os procedimentos licitatórios objetivando-se tutelar a credibilidade e lisura da própria licitação pública, sem conduzir, no entanto, o processo à burocratização e ao detalhismo que podem levar à ausência de interessados no certame e à falta de propostas.

8.3. No presente caso, não foi adotado o parcelamento da solução em diversas parcelas, visto tratar-se de um item único, devendo ser fornecido por único contratado.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO, INCLUSIVE QUANTO À CAPACITAÇÃO DE SERVIDORES OU DE EMPREGADOS PARA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL OU ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DA ORGANIZAÇÃO

10.1. O Ministério Público do Estado do Piauí dispõe de pessoal capacitado para atuar na fiscalização e na gestão dos instrumentos resultantes da presente contratação, não sendo necessária a capacitação de novos servidores para as referidas funções.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1. Em prospecção das contratações com objeto similar realizadas no âmbito deste órgão ministerial, não verificou-se a existência de contratações correlatas e/ou interdependentes destinadas a contratação deste serviço.

11.2. Não foram identificadas outras contratações correlatas ou interdependentes cuja celebração constitua condição para a execução do objeto. Todavia, registra-se que o Ministério Público do Estado do Piauí mantém contratação institucional destinada à cobertura securitária de seus bens patrimoniais imobiliários, cuja eventual extensão ao imóvel objeto da presente locação será analisada pela unidade administrativa competente, caso necessária, tratando-se de providência acessória de gestão patrimonial que não constitui condição para a formalização ou execução da presente contratação.

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

12.1. Os serviços prestados deverão se pautar sempre no uso racional de recursos e equipamentos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental adotadas pelo Ministério Público do Estado do Piauí.

12.2. Nas locações de imóveis, dar-se-á preferência àqueles que atendam aos requisitos de sustentabilidade e acessibilidade, de forma a assegurar o direito de ir e vir das pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida.

13. DO ESTUDO DE GERENCIAMENTO DE RISCOS

13.1. Visando eliminar e/ou diminuir a probabilidade de ocorrência de eventos negativos que impactem no regular funcionamento das atividades no âmbito das unidades do MPPI, procedeu-se na realização de um estudo de gerenciamento de riscos, que tem por objetivo identificar, analisar e responder os riscos inerentes à contratação a ser realizada, possuindo como ponto fraco, a possibilidade do imóvel ser alienado, que será mitigado nos termos da Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991 e ausência de pagamento pela Locatária, que será mitigado pela previsão orçamentária.

13.2. Ademais, verifica-se que, para mitigar os riscos identificados, foram descritas ações preventivas e de contingências, as quais algumas envolvem atuação efetiva do fiscal de contrato, ações administrativas internas e inclusões de cláusulas obrigacionais no eventual instrumento contratual.

14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

14.1. Considerando a necessidade da contratação já demonstrada nestes Estudos Preliminares, entende-se por sua viabilidade e razoabilidade, fundamentada Art. 74, inciso V, § 5º da Lei nº 14.133/2021.

15. RESULTADOS PRETENDIDOS

15.1. Locação de imóvel que possua instalações físicas e infraestrutura adequada ao desempenho das atividades, proporcionando ao servidores e membros um ambiente salubre, seguro e adequado, com melhor aproveitamento de recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.

Respeitosamente,

Datado e assinado eletronicamente.



Documento assinado eletronicamente por **FRANCISCO EDUARDO LOPES VIANA, Coordenador(a) de Perícias e Pareceres Técnicos**, em 07/08/2026, às 11:04, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.mppi.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **1456326** e o código CRC **B65AF054**.

Criado por [larissa.alves](#), versão 17 por [larissa.alves](#) em 07/08/2026 11:02:14.