



CÂMARA MUNICIPAL DE IPIRANGA DO NORTE/MT
CNPJ N.º 07.221.699/0001-69

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
ALUGUEL DE IMÓVEL PARA OCUPAR A SEDE DO PODER LEGISLATIVO
MUNICIPAL DE IPIRANGA DO NORTE-MT

INTRODUÇÃO

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.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

No presente documento será avaliada a viabilidade da contratação pretendida, bem como apresentará os elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência, de modo a melhor atender às necessidades da Câmara Municipal de Ipiranga do Norte-MT, em conformidade com o § 1º, Art. 18 da Lei nº 14.133/21; art. 23 da Resolução Legislativa 002/2023; e demais legislações vigentes

1 - DESCRIÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO DA NECESSIDADE

1.1. A Câmara Municipal, que não dispõe de sede própria está em processo de organização de Licitação para construção, entretanto conforme cronograma físico financeiro da obra está levando em torno de 36 meses para finalizar a construção devido as questões orçamentárias, e para desempenho de suas atividades atualmente ocupa imóvel locado de terceiros de 496,51 m², e apesar do imóvel atual estar em boas condições, se trata de um prédio antigo e não atende completamente as necessidades desta Casa de Leis, a exemplo da falta acessibilidade PCD ao prédio, ausência de banheiros adequados conforme preconiza as normas de acessibilidade Lei nº. 10 098/2000 (NBR 9050) além da necessidade de realização de alguns reparos como troca de piso dos banheiros externos que possui revestimentos desgastados e danificados, troca de portas, vaso sanitários e descargas, lixamento e reparo de rachaduras e infiltrações em paredes internas e externas com a devida renovação da pintura desgastada, além da necessidade de reparo nas calçadas que encontram -se quebradas.



CÂMARA MUNICIPAL DE IPIRANGA DO NORTE/MT
CNPJ N.º 07.221.699/0001-69

- 1.2.** A câmara Municipal para melhorar a qualidade dos atendimentos e propiciar um ambiente mais adequado aos servidores, parlamentares e visitantes em geral realizaria os devidos reparos com a manutenção predial conforme comprova o DFD protocolado sob o n.º 741/2024 e previsão no Planejamento. Entretanto, além desses reparos implicarem em custos elevados para a Câmara Municipal estes não atenderiam completamente as necessidades deste órgão principalmente quanto a necessidade de banheiros adaptados e acessibilidade ao prédio do público PCD e demais atendimentos das normas NBR 9050.
- 1.3.** Apesar do prédio atual locado apresentar os problemas relatados, a Câmara municipal ainda tinha intenção de continuar com a locação, pois não havia no município outro prédio que atendesse as suas necessidades, principalmente quanto ao espaço necessário para instalar o plenário que exige que seja um lugar amplo para poder acomodar um número considerável de munícipes para participar das sessões e audiências públicas, entretanto recebemos uma carta de apresentação de um imóvel disponível para locação que fora desocupado recentemente e com valor cobrado a título de aluguel semelhante ao valor pago no prédio atualmente locado.
- 1.4.** Após uma criteriosa avaliação no imóvel ofertado foi identificado que se trata de um imóvel maior com 516,40 m² e mais moderno, localizado no centro da cidade, com excelente infraestrutura onde possui 5 salas administrativas, espaço para fazer mais 7 a 8 salas como recepção, sala de reunião, presidência etc com divisórias, amplo salão de 300m² para instalação do Plenário, copa e cozinha, depósito, garagem coberta, hall, vagas de garagem para carro moto, e bicicletas, além de estar em conformidade com todas as normas de acessibilidade e segurança (NBR 9050) possuindo rampas de acesso ao prédio, piso tátil e banheiro para Portadores de deficiências - PCDs, e se encontra em uma localização privilegiada na avenida principal da cidade – Avenida Rio Branco, não possuindo necessidade de reparos, apenas de adaptações com divisórias para acomodar todos os setores.
- 1.5.** Assim diante da existência de contrato vigente de locação e que o imóvel atual locado não atende completamente as necessidades da Câmara Municipal sendo necessário a realização de reparos e que ainda sim estes não resolveriam o problema de acessibilidade em atendimento a Lei nº. 10 098/2000 e as normas NBR 9050 se verificou a necessidade da realização de estudo técnico para identificar a melhor



CÂMARA MUNICIPAL DE IPIRANGA DO NORTE/MT
CNPJ N.º 07.221.699/0001-69

solução para o caso entre permanecer no atual imóvel locado ou realizar a mudança para o imóvel ofertado, ou outro que eventualmente estiver disponível, público ou privado que atenda completamente as necessidades desta Casa de Leis.

2 - PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

2.1. A contratação pretendida não está prevista em Plano de Contratação Anual, tendo em vista que o mesmo ainda se encontra em fase de confecção e ainda é de se levar em consideração que anteriormente não havia outro imóvel que tivesse as características necessárias para atender a Câmara Municipal. Todavia, foram realizadas as devidas análises estratégias para a definição dos quantitativos e prazos da presente contratação.

2.2. Importa destacar ainda, que a pretensa contratação por se tratar de contratação já realizada pela Administração, há previsão orçamentária na Lei Orçamentária Anual (2024), pois, só haverá a mudança de imóvel e os valores são compatíveis. Desse modo, é possível identificar que a demanda está alinhada ao planejamento estratégico da Administração Local.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. O imóvel deve estar situado em uma área central da cidade, facilitando o acesso da população aos serviços prestados pela Câmara Municipal;

3.2. A proximidade com transportes públicos, estacionamentos, órgãos públicos e serviços essenciais deve ser considerada;

3.3. O imóvel deve estar em excelente estado de conservação, não necessitando de reformas ou reparos significativos que onerariam a administração;

3.4. O valor do aluguel deve ser compatível com o mercado imobiliário local e adequado ao orçamento disponível, considerando o benefício de ocupar um imóvel novo e bem localizado, evitando custos com reformas e manutenção;

3.5. Deve ser considerado o impacto econômico positivo em comparação com a permanência no imóvel atual, especialmente em termos de custos evitados com manutenção e melhorias;

3.6. O imóvel deve estar regularizado quanto a todas as exigências legais, incluindo a ausência de dívidas fiscais ou hipotecárias, e o proprietário deve apresentar toda a documentação comprobatória;



CÂMARA MUNICIPAL DE IPIRANGA DO NORTE/MT
CNPJ N.º 07.221.699/0001-69

3.7. A documentação do imóvel, como alvarás, licenças e certidões, deve estar em conformidade com as exigências legais e urbanísticas;

3.8. O imóvel deve estar disponível para ocupação imediata, ou em prazo compatível com a necessidade de mudança da Câmara Municipal, garantindo a continuidade das atividades sem interrupções;

3.9. Contrato de serviço continuado, com prazo de vigência de 5 (cinco) anos;

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

4.1. A necessidade se baseia em apenas um imóvel a ser ocupado, pelo período de 60 (sessenta) meses.

4.2. A quantidade de meses estimada levou em consideração que atualmente, a Câmara Municipal de Ipiranga do Norte-MT está em processo de contratação de uma empresa para a Construção de um Prédio próprio para abrigar a sua sede. O cronograma físico-financeiro previsto para a obra está estimado em 36 meses para conclusão. Considerando os prazos processuais da licitação para a contratação dessa obra, como também após a entrega da obra, as contratações acessórias (móveis, seguros, data center, dentre outros serviços) necessários ao pleno funcionamento do prédio novo, estima-se que o novo prédio somente poderá ser ocupado em torno de 50-60 meses após o início das obras.

4.3. Desse modo, convém celebrar um contrato de aluguel por 60 (sessenta) meses para que seja possível ocorrer todos esses processos sem necessidade de ajustes contratuais ou perda de direito ao contrato de aluguel.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. Para a presente contratação, não dispõe de muitas soluções disponíveis no mercado. Dentre o levantamento realizado, foi possível identificar as seguintes possíveis soluções:

1.1. 5.1.1. Solução 1 - Permanecer no imóvel atual: Permanecer no imóvel atual evitaria o transtorno de uma mudança, permitindo que as atividades da Câmara continuem sem interrupções significativas. O imóvel já é conhecido por todos os servidores e pela população, o que poderia minimizar os impactos de uma transição. Todavia, o imóvel possui necessidades de alguns reparos, tais como: troca de pisos dos banheiros externos que estão quebrados, substituição de portas, louças nos banheiros, reparos em rachaduras na parede, tratamento de infiltrações, pintura



CÂMARA MUNICIPAL DE IPIRANGA DO NORTE/MT
CNPJ N.º 07.221.699/0001-69

interna e externa, calçada externa, conserto de telhado, conserto da fachada dentre outras. Esses custos de manutenção e reparo além de ser elevados e recorrentes. Visto que o prédio é antigo, estes não atenderiam completamente as necessidades deste órgão principalmente quanto a necessidade de banheiros adaptados e acessibilidade ao prédio do público PCD e demais atendimentos das normas NBR 9050. Além do mais, a localização do imóvel atual é menos central e estacionamento reduzido, dificultando o acesso da população e comprometendo a visibilidade e acessibilidade das atividades parlamentares.

5.1.2. Solução 2 - Aquisição de imóvel: Adquirir um imóvel próprio para a Câmara Municipal seria um investimento de longo prazo, eliminando a necessidade de pagamentos de aluguel no futuro. A aquisição de um imóvel garantirá que a Câmara tenha uma sede estável, sem preocupações com mudanças ou negociações futuras de aluguel. Contudo, a compra de um imóvel na cidade, especialmente em áreas centrais, requer um investimento inicial elevado, que pode não estar disponível no orçamento atual da Câmara. O processo de aquisição, adaptação e eventual reforma do imóvel pode ser demorado, comprometendo a continuidade das atividades da Câmara no curto prazo. Além do mais, ao adquirir um imóvel, a Câmara imobilizaria um capital que poderia ser utilizado em outras áreas prioritárias, limitando sua flexibilidade financeira. Ainda, em pesquisa no município não foi possível encontrar imóvel disponível para tal, e considerando que a Administração está em processo de contratação de empresa para a construção de sede própria, esta solução de aquisição se torna inviável.

5.1.3. Solução 3 - Locação de imóvel: O novo imóvel encontrado é moderno, bem localizado e não requer reformas ou reparos, o que elimina custos adicionais com manutenção. Estar no centro da cidade facilita o acesso da população e melhora a visibilidade das atividades da Câmara, além de promover maior transparência e engajamento público. O novo imóvel, além de estar em melhores condições, oferece um custo-benefício superior ao do imóvel atual, considerando sua infraestrutura gerando economia com reparos. Como desvantagens, esta solução pode gerar custos com a mudança e a adaptação das operações da Câmara ao novo espaço. Todavia, ao se analisar os valores apresentados pelo locador para a adaptação necessária no novo espaço em comparação aos valores previstos para serem gastos com a



CÂMARA MUNICIPAL DE IPIRANGA DO NORTE/MT
CNPJ N.º 07.221.699/0001-69

manutenção necessária no prédio atual, a mudança se torna vantajosa, tendo em vista que o investimento inicial proporcionará um espaço moderno e amplo para a Câmara, enquanto o investimento a ser realizado no prédio atual apenas amenizará as condições do prédio e os problemas ainda persistiriam.

5.2. Assim, após uma análise detalhada das alternativas, a locação do novo imóvel emerge como a solução mais adequada e econômica para a Câmara Municipal. Essa escolha é justificada pelos seguintes critérios:

5.2.1. Economicidade: A locação do novo imóvel elimina a necessidade de reformas caras e recorrentes, permitindo que a Câmara utilize seus recursos de forma mais eficiente. O valor do aluguel a ser cobrado é semelhante ao valor pago no imóvel atual e está compatível com os preços praticados no mercado.

5.2.2. Viabilidade Técnica: O novo imóvel atende a todos os requisitos técnicos necessários para o bom funcionamento das atividades parlamentares, incluindo localização central, infraestrutura moderna e principalmente acessibilidade atendendo a Lei nº. 10 098/2000 e as normas NBR 9050. A permanência no imóvel atual comprometeria a qualidade dos serviços devido ao estado atual e a localização ser menos central e ausência de acessibilidade aos PCD, o que acaba por limitar os atendimentos.

5.2.3. Qualidade do Serviço Público: A mudança para um imóvel mais moderno e bem localizado melhora as condições de trabalho dos servidores e a experiência do público que acessa os serviços da Câmara. Isso contribui para a transparência, eficiência e acessibilidade das atividades legislativas.

Portanto, a locação do novo imóvel é a opção que melhor equilibra os critérios de economicidade, viabilidade técnica e qualidade do serviço público, representando a escolha mais sensata e estratégica para a continuidade das operações da Câmara Municipal de Ipiranga do Norte-MT.

6 – DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E SINGULARIDADE DO OBJETO

6.1. Em atendimento ao que prescreve o inciso III do § 5º do art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021, foi realizada pesquisa juntos aos órgãos da Administração Pública Municipal Direta, Indireta, Autárquica e Fundacional sobre a existência de imóveis



CÂMARA MUNICIPAL DE IPIRANGA DO NORTE/MT
CNPJ N.º 07.221.699/0001-69

públicos vagos que pudessem atender as necessidades do Poder Legislativo Municipal.

6.2. Conforme pode se extrair da declaração emitida pela Secretaria Municipal de Gestão e Planejamento após solicitação não há imóveis públicos vagos e disponíveis para atender as necessidades da Câmara Municipal, sendo necessário proceder manter ou realizar nova locação.

6.3. Em pesquisa realizada no mercado imobiliário municipal de Ipiranga do Norte-MT não foi possível identificar outro imóvel disponível nas mesmas características ou similar ao imóvel em questão, para que pudesse ser realizado o chamamento público que prevê a Instrução Normativa n° SEGES/ME N° 103/2022, conforme relatório **Anexo II.**

6.4. Desse modo, fica evidente que o imóvel a ser locado é singular, não dispondo no mercado de outro para comparativo e/ou realização de chamamento público ou procedimento licitatório, o que caracteriza a inviabilidade de competição. Assim, com fulcro no inciso II do artigo 20 da IN 103/2022, resta dispensada o chamamento público.

6.5. Portanto, a contratação se amolda a uma Contratação Direta, por meio de inexigibilidade de licitação, com base no Art. 72 e fundamentada no art. 74, inciso V da Lei Federal n° 14.133/21.

7 - DADOS DO ATUAL IMÓVEL LOCADO

7.1. O atual imóvel locado possui uma área de 496,51m², estacionamento para 04 carros, amplo salão de 200m² onde é utilizado para plenário, 9 salas administrativas que são divididas por divisórias, 1 cozinha, 3 banheiros (1 junto a cozinha e 2 externos (masculino e feminino) localizado na Avenida Vitória, n° 972, centro Ipiranga do Norte-MT.

7.2. O prédio atual é antigo e possui necessidades de alguns reparos, tais como: troca de pisos dos banheiros externos que estão quebrados, substituição de portas, louças nos banheiros, reparos em rachaduras na parede, tratamento de infiltrações, pintura interna e externa, calçada externa, conserto de telhado, conserto da fachada dentre outras, conforme relatório fotográfico constante do **Anexo I.**

7.3. O Contrato atual possui o valor mensal de R\$ 7.416,76 (Sete mil quatrocentos e setenta e seis centavos) com vigência de 24 meses a contar de 29/02/2024.



CÂMARA MUNICIPAL DE IPIRANGA DO NORTE/MT
CNPJ N.º 07.221.699/0001-69

8 - DADOS DO IMÓVEL OFERTADO

8.1. O imóvel ofertado possui uma área de 516,40m², estacionamento para 10 carros e rampas de acesso PCD, amplo salão de 300m², 5 salas administrativas e espaço para fazer mais 7 salas com divisórias, uma copa e cozinha. 3 banheiros (1 masculino, 1 feminino e 1 para PCDs) 1 depósito externo, 1 garagem coberta localizado na Avenida Rio Branco, nº 978- Centro Ipiranga do Norte-MT.

8.2. O imóvel ofertado é novo e moderno e não precisa de reparos, necessitando apenas de adaptações com divisórias para dividir alguns setores. conforme relatório fotográfico constante do **Anexo III**.

8.3. O valor proposto para locação é de R\$ 8.500,00 mensais (oito mil e quinhentos reais)

9 - REQUISITOS INDISPENSÁVEIS - COMPARATIVO DOS IMÓVEIS

9.1. O comparativo visa demonstrar as vantagens e desvantagens de cada um dos imóveis a fim de sistematizar e subsidiar a tomada de decisão visto que a Câmara necessita de instalações amplas, que comporte todos os setores e atividades finalísticas do órgão:

Requisitos	Imóvel Atual ocupado	Imóvel Ofertado
O imóvel deve estar situado em uma área central da cidade, facilitando o acesso da população aos serviços prestados pela Câmara Municipal	CUMPRIU	CUMPRIU
Possuir área construída de 490 a 700m²	CUMPRIU (496,51m ²)	CUMPRIU (516,40 m ²)
Salão amplo de 100 a 200m² para funcionamento do Plenário	CUMPRIU	CUMPRIU
O imóvel deve possuir de 5 a 12 salas administrativas e permitir a expansão de suas instalações ou reconfiguração dos espaços internos, caso haja necessidade de ampliação	CUMPRIU	CUMPRIU



CÂMARA MUNICIPAL DE IPIRANGA DO NORTE/MT
CNPJ N.º 07.221.699/0001-69

das atividades da Câmara Municipal no futuro		
Copa e Cozinha min. 15m²	CUMPRIU	CUMPRIU
Instalações hidrossanitárias em boas condições e de acordo com o previsto na legislação	CUMPRIU	CUMPRIU
Instalações Elétricas em boas condições e de acordo com o previsto na legislação	NÃO CUMPRIU (câmara teve que fazer manutenção elétrica)	CUMPRIU
Deve cumprir todas as normas de segurança, como saídas de emergência, sinalização, e sistemas de combate a incêndio	CUMPRIU	CUMPRIU
Ausência de trincas e fissuras nas paredes	NÃO CUMPRIU	CUMPRIU
Ausência de mofo, manchas e infiltrações	NÃO CUMPRIU	CUMPRIU
Banheiros em boas condições sanitárias e de acordo com as normas de segurança	NÃO CUMPRIU	CUMPRIU
Banheiro para PCDS	NÃO CUMPRIU	CUMPRIU
Estacionamento público amplo para carros e motos	NÃO CUMPRIU	CUMPRIU
Estacionamento bicicletas	NÃO CUMPRIU	CUMPRIU
Estar livre e desembaraçado de pessoas e coisas	NÃO CUMPRIU (telhado em processo de instalação de placas solares de terceiro)	CUMPRIU



CÂMARA MUNICIPAL DE IPIRANGA DO NORTE/MT
CNPJ N.º 07.221.699/0001-69

Calçadas em bom estado de conservação	NÃO CUMPRIU	CUMPRIU
Atendimento a Lei nº 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 Norma NBR - Acessibilidade PCDs	NÃO CUMPRIU	CUMPRIU

10 - SOLUÇÃO ESCOLHIDA

10.1. Conforme evidenciado o imóvel atual locado não cumpre todos os requisitos estabelecidos para atender completamente as necessidades da Câmara Municipal para Locação além de ser necessário a realização de alguns reparos e reforma da fachada e que mesmo assim não supriria todas as necessidades para atender a Lei nº. 10 098/2000 e as normas NBR 9050, já o imóvel ofertado cumpriu todos os requisitos e não precisa de reparos, necessitando apenas de instalação de divisórias para organizar alguns setores e instalação da fachada, evidenciando que a solução mais adequada e vantajosa para a administração pública é realizar a mudança do imóvel atual para o imóvel ofertado por ser um imóvel mais novo e moderno e estar em ótimas condições.

10.2. O imóvel ofertado por cumprir todos os requisitos demonstrou ser a solução mais adequada devendo ser analisada, dentre os tipos de locação qual a opção mais viável para atender a Câmara Municipal.

10.3. Dentre os tipos de locação temos: **I - locação tradicional:** locação do imóvel sem adequações, da forma que se encontra, sendo adaptado posteriormente às custas da Câmara Municipal, caso haja necessidade. Esta é uma opção disponível, entretanto, se mostra inviável tendo em vista que não seria possível realizar a mudança para o imóvel de imediato visto que há a necessidade de fazer a adequação de algumas salas com divisórias, e realizar a locação e posteriormente realizar o processo para contratação do serviço da divisória demandaria tempo e até esperar que as divisórias fossem instaladas ficaríamos pagando dois alugueis por um longo



CÂMARA MUNICIPAL DE IPIRANGA DO NORTE/MT
CNPJ N.º 07.221.699/0001-69

período, demonstrando ser uma opção não econômica . **II - Locação com facilities:** o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros, este é um tipo de locação existente, entretanto não está disponível pois a locadora não possui proposta com oferta de tais serviços; e **III - Locação built to suit – BTS ou locação de imóvel sob medida:** Este modelo de locação de imóvel é compreendida por locação com reforma ou adaptação encomendada ou ofertada realizada pelo locador ou por terceiros contratados por este, podendo ser o valor da reforma/adaptação reembolsada ao locador ou incorporado ao valor pago mensalmente no aluguel, no presente caso como o imóvel precisa de adaptação com divisórias essa é uma opção de locação que está disponível, visto que na carta de apresentação do imóvel foi ofertado os valores das adaptações que conforme pesquisa com outros prestadores de serviços os valores se mostraram estar dentro do preço de mercado, sendo portanto a opção mais vantajosa neste momento para a Administração pública , visto que além do tempo economizado com a realização dos outros processos licitatórios para instalação das divisórias e fachada gerará economia a administração pública pois não haverá a necessidade de ficar pagando dois alugueis por longo período.

11 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

11.1. A estimativa de preços da contratação foi obtida através de laudo de avaliação do imóvel a ser locado, bem como da pesquisa de preços e contratações públicas compatíveis com o caso concreto. O laudo de avaliação, bem como a pesquisa de mercado encontra-se disponível no **Anexo IV**.

11.2. Para a presente contratação, deverá ser adotado, conforme vantagem demonstrada no item 10, o modelo de locação *built to suit – BTS*, nos termos do inciso III do art. 3º da IN 103/2022.

11.2.1. O modelo BTS de locação se apresenta como viável tendo em vista a necessidade de adequações a serem realizadas internamente e externamente no imóvel para a sua utilização, tais como instalação de divisórias, portas e rodapés para separação de ambientes, instalação de fachadas externas.



CÂMARA MUNICIPAL DE IPIRANGA DO NORTE/MT
CNPJ N.º 07.221.699/0001-69

11.2.2. Os serviços de adaptação a serem realizados pelo locador serão ressarcidos pela locatária, nos termos deste termo de referência e do instrumento contratual.

11.3. Do regime de execução: para a presente contratação, será adotado o regime de execução prestação de serviços incluindo a realização de obras, serviços de engenharia e o fornecimento de bens, nos termos do inciso III do art. 8º da IN 103/2022.

11.4. Para a aplicação do regime de execução escolhido, o locador realizará os seguintes serviços de engenharia no imóvel, de forma prévia a ocupação pela Câmara Municipal de Ipiranga do Norte-MT:

11.4.1. Serviços de adaptação do espaço divididos em salas com divisórias – (Plenário, Sala de Reunião, Recepção, Presidência, Setor Legislativo, Jurídico):

11.4.1.1. Instalação de divisórias em Drywall com fornecimento de material:
Quantidade: 212,70 M²;

11.4.2. Serviços de Lixamento, emassamento e pintura e instalação de portas e rodapés nos espaços divididos por divisória e Serviço de instalação de encanamento de água e esgoto para bebedouro acessível life 200 e bebedouro industrial 200 litros com fornecimento de material:

11.4.2.1. Serviços de Lixamento, emassamento e pintura de divisória com tinta acrílica com fornecimento de material: Quantidade: 425,40M²;

11.4.2.2. Instalação de Portas, portal, fechaduras com fornecimento de material:
Quantidade: 8 portas de madeira na cor branca completo;

11.4.2.3. Instalação de Rodapés em porcelanato com fornecimento de material:
Quantidade: 425,40M;

11.4.2.4. Instalação de encanamento de água com fornecimento de material:
Quantidade 30m²; e

11.4.2.5. Instalação de encanamento de esgoto com fornecimento de material:
Quantidade: 40m².

11.4.3. Instalação de Fachada Externa e Interna com fornecimento de material:



CÂMARA MUNICIPAL DE IPIRANGA DO NORTE/MT
CNPJ N.º 07.221.699/0001-69

- 11.4.3.1.** Serviço de confecção e instalação de letras em ACM - ambiente externo - “CÂMARA MUNICIPAL DE IPIRANGA DO NORTE” cor uni t804 glossy black: Quantidade: 02 Dimensão: 1000X4000MM dois lados;
- 11.4.3.2.** Serviço de confecção e instalação de brasão de Ipiranga Do Norte feito em chapa de pvc expandido e face de ACM cor uni t805 glossy white e adesivo com as cores impresso – ambiente externo. Quantidade: 02 – Dimensão: 400X3000MM dois lados;
- 11.4.3.3.** Serviço de confecção e instalação de letras com base de pvc expandido 20mm e face de ACM - ambiente externo - “PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL” cor uni t839 brushed silver. Quantidade: 02 – Dimensão: 1000X1200MM - DOIS LADOS;
- 11.4.3.4.** Serviço de confecção e instalação de letras base pvc expandido e face ACM - ambiente interno “CÂMARA MUNICIPAL” cor uni t840 brushed gold Quantidade: 01 – Dimensão: 400X4000MM; e
- 11.4.3.5.** Serviço de confecção e instalação de letras – base pvc expandido e face ACM - ambiente interno “PLENÁRIO NELVIO TOCOLINI” cor uni t840 brushed gold. Quantidade: 01 – Dimensão: 400X4000MM.
- 11.4.4.** Serviço Elétricos com fornecimento de material:
- 11.4.4.1.** Instalação lâmpada (tipo lâmpada teto Plafon led quadrada): Quantidade: 24
- 11.4.4.2.** Instalação de tomada nova (dupla): Quantidade: 31
- 11.4.4.3.** Instalação lâmpada de emergência 23 a 27cm: Quantidade: 25
- 11.4.4.4.** Instalação de Interruptor: Quantidade: 11
- 11.4.4.5.** Instalação Fotocélula/sensor de movimento: Quantidade: 02
- 11.4.4.6.** Manutenção lâmpadas fachada frontal: Quantidade: 06
- 11.4.4.7.** Instalação refletor led garagem: Quantidade: 01
- 11.4.4.8.** Instalação de lâmpada led comum depósito/garagem: Quantidade: 01
- 11.4.4.9.** Instalação infraestrutura elétrica em gesso Drywall. Quantidade: 30m²



CÂMARA MUNICIPAL DE IPIRANGA DO NORTE/MT
CNPJ N.º 07.221.699/0001-69

11.5. A execução do objeto deverá seguir a seguinte dinâmica:

11.5.1. Início da execução dos serviços elencados no item 11.4: **5 (cinco) dias após a assinatura do contrato.**

11.5.2. Cronograma de Execução: O imóvel deverá ser entregue pronto para a ocupação em no máximo **30 (trinta) dias corridos**, após a assinatura do contrato.

12 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

12.1. Contratação Direta, por meio de inexigibilidade de licitação, com base no Art. 72 e fundamentada no art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/21, a locação de imóvel situado no endereço Avenida Rio Branco, nº 978, centro - Ipiranga do Norte-MT, objeto de matrícula nº.37.512 do cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorriso, para abrigar as instalações da Sede da Câmara Municipal de Ipiranga do Norte-MT.

13 – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

13.1. O objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se a um item de locação de imóvel, e 3 itens de serviços de adaptação para melhor sistema de gestão do contrato.

14 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

14.1. A locação do novo imóvel pela Câmara Municipal visa alcançar uma série de resultados positivos nos âmbitos de recursos humanos, financeiros e materiais. Abaixo estão descritos os principais benefícios esperados:

14.1.1. Recursos Humanos:

- **Melhoria nas Condições de Trabalho:** O novo imóvel, moderno e em excelente estado de conservação, proporcionará um ambiente de trabalho mais confortável e seguro para os servidores e parlamentares. Espaços mais bem distribuídos e infraestrutura adequada contribuirão para um aumento na satisfação e produtividade da equipe.
- **Aumento da Motivação e Retenção de Talentos:** Um ambiente de trabalho agradável e funcional pode elevar o moral dos colaboradores, resultando em maior motivação e comprometimento. Além disso, melhores condições físicas e ambientais ajudam a reter talentos e reduzir o turnover.
- **Facilitação do Acesso para a População:** A localização central do novo imóvel torna o acesso mais fácil para a população, o que pode resultar em um aumento na



CÂMARA MUNICIPAL DE IPIRANGA DO NORTE/MT
CNPJ N.º 07.221.699/0001-69

participação cidadã nas atividades legislativas e maior transparência no relacionamento entre a Câmara e os munícipes.

14.1.2. Recursos Financeiros:

- **Melhor Custo-Benefício:** O valor do aluguel do novo imóvel, em comparação com o custo de manutenção do imóvel atual, apresenta um melhor custo-benefício, garantindo que a Câmara tenha uma sede em condições ideais sem comprometer o orçamento municipal.
- **Previsibilidade Orçamentária:** A locação de um imóvel em bom estado e sem necessidade de reformas permite uma melhor previsibilidade financeira, com despesas fixas mais facilmente planejadas, evitando surpresas orçamentárias no futuro.

14.1.3. Recursos Materiais:

- **Aprimoramento da Infraestrutura:** O novo imóvel oferece uma infraestrutura moderna, com espaços mais bem planejados, que melhoram a eficiência operacional da Câmara. Isso inclui salas adequadas para reuniões, plenário, e áreas administrativas, que favorecem um melhor desempenho das atividades legislativas e administrativas.
 - **Redução de Desgastes Materiais:** Com um imóvel em excelente estado, a necessidade de reparos e substituição de mobiliário e equipamentos será menor, preservando melhor os recursos materiais da Câmara e prolongando a vida útil dos bens.
 - **Adequação às Normas de Acessibilidade e Segurança:** O novo prédio, por ser moderno, está em conformidade com as normas vigentes de acessibilidade e segurança, garantindo que todas as pessoas, independentemente de suas condições físicas, possam acessar e utilizar as instalações da Câmara sem impedimentos.
- 14.2.** Assim, com a locação do novo imóvel, a Câmara Municipal espera melhorar significativamente suas condições de operação em todos os aspectos. Em termos de recursos humanos, o novo espaço proporcionará um ambiente mais motivador e eficiente. Financeiramente, a escolha evita custos desnecessários com reformas e garante uma gestão mais eficaz dos recursos públicos. Materialmente, a infraestrutura moderna assegura que as operações sejam realizadas com maior qualidade e



CÂMARA MUNICIPAL DE IPIRANGA DO NORTE/MT
CNPJ N.º 07.221.699/0001-69

segurança, promovendo, assim, o bom desempenho das funções legislativas e administrativas da Câmara. Esses resultados contribuem diretamente para o fortalecimento da instituição e para o melhor atendimento da população.

15 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

15.1. Não se vislumbra necessidade de providências prévias ao contrato, por se tratar de contratação já realizada anteriormente pela Administração.

16 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

16.1. Para a referida contratação, visualiza-se a contratação e/ou celebração de aditivos nos contratos já existentes dos seguintes serviços:

16.1.1. Concessionárias de Energia e Água;

16.1.2. Serviços de Desinstalação/Instalação de ar condicionado;

16.1.3. Serviços de Transporte com Montagem e Desmontagem de Móveis (Mudança);

16.1.4. Serviços de Paisagismo;

16.1.5. Serviço de provedor de internet; e

16.1.6. Aquisição de móveis novos.

17 – IMPACTOS AMBIENTAIS

17.1. Visando a efetiva aplicação de critérios de sustentabilidade nas contratações, recomenda-se que para a presente contratação, sejam analisados os seguintes critérios sustentáveis nos serviços de adaptação do imóvel a serem contratados:

17.1.1. Os serviços prestados pela empresa contratada deverão fundamentar-se no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e material consumidos, bem como a geração de resíduos, além do desperdício de água e consumo excessivo de energia. Sempre que possível fazer uso de energia renovável.

17.1.2. A contratada deverá ter pleno conhecimento e se responsabilizar pelo trabalho seguro das pessoas envolvidas no manuseio de ferramentas, equipamentos e



CÂMARA MUNICIPAL DE IPIRANGA DO NORTE/MT
CNPJ N.º 07.221.699/0001-69

produtos inflamáveis, conforme legislação em vigor do Ministério do Trabalho. Esta também se responsabilizará por ações e/ou omissões sobre os resíduos e rejeitos sólidos, líquidos e derivados, nos locais da obra, removendo e promovendo a devida destinação.

17.1.3. Deve ser priorizado o emprego de mão-de-obra, materiais, tecnologias e matérias-primas de origem local para execução do objeto.

18 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

18.1. Com base nos estudos expostos acima, especialmente no que tange à solução de mercado escolhida, que inclui critérios e práticas previstos em normativos vigentes, a Equipe de Planejamento, considera que a contratação é viável, além de ser necessária para o atendimento das necessidades e interesses da instituição.

19 – DOS ANEXOS

- 19.1.** Anexo I – Relatório Fotográfico do Imóvel Atual Locado;
- 19.2.** Anexo II – Declaração Inexistência Imóvel Público;
- 19.3.** Anexo III – Relatório Fotográfico do Imóvel Ofertado
- 19.4.** Anexo IV - Laudo de Avaliação e Pesquisa Mercadológica.

Ipiranga do Norte, 17 de setembro de 2024



Joyce Emanuelle Ribeiro dos Santos
Secretária Especial