



PREFEITURA MUNICIPAL DE CATAGUASES

Secretaria de Desenvolvimento Social de Cataguases

CI/SEDESC- n.º 270/2025

Data: 10/11/2025

DE: Secretaria de Desenvolvimento Social de Cataguases

PARA: Setor de Licitação e Contratos

A/C : Murilo de Paula Abrita

Prezado Senhor,

Segue retorno quanto às recomendações de adequação sugeridas pela Controladoria do Município por meio da NOTA TÉCNICA 053/2025.

CONDICIONANTES SANEADORAS

1. **Acessibilidade:** Incluir, como condição essencial para a assinatura do contrato, a previsão de que o Locatário (SEDESC/Município) deverá providenciar a adequação da acessibilidade (instalação de rampa) na fase de implantação. Deverá ser anexado ao processo um plano e cronograma para essa adequação.

Medida adotada: Justificativa

Considerando o término da vigência contratual referente à locação do imóvel atualmente utilizado para funcionamento do Abrigo Institucional Casa do Adolescente e a necessidade de continuidade da prestação desse serviço socioassistencial essencial à população, ponderamos que embora tal adequação seja medida fundamental para o pleno atendimento às normas de acessibilidade, destaca-se que essa ausência (da rampa de acesso) não inviabiliza o funcionamento imediato do Serviço de Acolhimento Institucional.

Ressalta-se que o imóvel em questão foi o único, dentre os disponíveis para locação no mercado local, que atendeu integralmente aos demais requisitos técnicos, operacionais e de localização necessários para o adequado funcionamento do referido serviço, excetuando-se apenas o item referente à rampa de acesso.

Dessa forma, todas as providências necessárias serão adotadas para a execução da obra de adequação (instalação de rampa de acesso), com vistas a sanar a pendência identificada e garantir o pleno atendimento às normas de acessibilidade no menor prazo possível, de modo a otimizar o acesso de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida às dependências da unidade, quando necessário.

2. **Regularidade Fiscal e Habilitação:** Formalizar no processo, antes da celebração do contrato, um mecanismo claro de monitoramento periódico da regularidade fiscal, social e trabalhista do Locador, conforme a Ação Preventiva prevista no Risco 01, para garantir a manutenção das condições de habilitação durante a vigência contratual.

Medida adotada: Foi adicionado um tópico pertinente no termo de referência.

3. **PCA:** Anexar ao processo o documento formal de que a estimativa das despesas da contratação está devidamente incluída no Plano Anual de Contratações (PCA) ou, na sua ausência, o documento que comprove a devida Programação Orçamentária e Financeira, mitigando o Risco 02.

Medida adotada: Justificativa e anexação de documento



PREFEITURA MUNICIPAL DE CATAGUASES

Secretaria de Desenvolvimento Social de Cataguases

Considerando que este município não dispõe, no momento, de Plano de Contratações Anual (PCA) formalizado, a comprovação da Programação Orçamentária e Financeira referente à contratação em questão será realizada por meio de Nota de Bloqueio Orçamentário (será anexada ao processo de contratação), a qual garante a disponibilidade dos recursos necessários para o exercício de 2025.

Adicionalmente, destaca-se que, para o exercício de 2026, a respectiva despesa já se encontra incluída na Lei Orçamentária Anual (LOA), atualmente em tramitação para apreciação e votação pelo Poder Legislativo Municipal.

Considerando que houve alterações no documento básico (TERMO DE REFERÊNCIA), o mesmo será reenviado a este setor com as devidas assinaturas.

Carla da Rocha Patrício

Carla da Rocha Patrício
Matrícula: 315281 - Responsável pela
elaboração do Termo de Referência e Estudo
Técnico Preliminar

Carla da Rocha Patrício
COORDENADOR DE APOIO
MATRÍCULA: 315281

Wagner L. Rodrigues

Wagner Lopes Rodrigues
Diretor da Proteção Social Especial

Mariely Martins Costa
SECRETÁRIA DE
DESENVOLVIMENTO SOCIAL
MATRÍCULA: 505577

Mariely

Mariely Martins Costa
Secretária de Desenvolvimento Social

S • E • D •

TERMO DE REFERÊNCIA
1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. O presente documento tem por objetivo estabelecer as condições gerais que orientarão a contratação direta, do tipo Inexigibilidade de Licitação, visando a locação de imóvel localizado na Avenida Astolfo Dutra, nº 501, Centro, Cataguases-MG, destinado ao funcionamento do Abrigo Institucional Casa do Adolescente, pertencente à Secretaria de Desenvolvimento Social de Cataguases (SEDESC), conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento e com base nos parâmetros da Lei 14.133/2021.

1.2. Tabela: DETALHAMENTO DO OBJETO

ITEM	DESCRIÇÃO		UNID. DE MEDIDA	CATSER	QUANT	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Locação de imóvel para funcionamento do Abrigo Institucional Casa do Adolescente Endereço: Avenida Astolfo Dutra, nº 501, Centro, Cataguases, MG.	Dois primeiros meses	Mês	4316	02	R\$ 4.000,00	R\$ 327.000,00
		Meses restantes	Mês	4316	58	R\$ 5.500,00	
02	Pagamento de IPTU do imóvel referido no item 1	Ano 2026	UN	16195	01	R\$ 1256,13	R\$7.010,54
		Ano 2027	UN	16195	01	R\$ 1325,21	
		Ano 2028	UN	16195	01	R\$ 1398,10	
		Ano 2029	UN	16195	01	R\$ 1474,99	
		Ano 2030	UN	16195	01	R\$ 1556,11	
03	Reserva financeira para adequações ao final da locação		UN	4316	01	R\$ 50.000,00	R\$ 50.000,00
TOTAL - R\$ 384.010,54							

1.3. Em pesquisa ao Catálogo de Bens e Serviços (<https://catalogo.compras.gov.br>) foram encontrados os códigos CATSER acima, que se referem às descrições/especificações mais próximas de cada item, devendo ser consideradas as descrições/especificações constantes deste Termo de Referência.

1.4. O objeto da contratação enquadra-se, de acordo com o artigo 6 da Lei 14.133/2021, inciso XV, na natureza de serviço contínuo, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas do Abrigo Casa do Adolescente.

1.5. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto nº 10.818, de 27 de setembro de 2021.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO .

2.1. O Acolhimento Institucional é uma das medidas de proteção previstas no Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA), sendo aplicado a crianças e adolescentes que foram afastados do convívio familiar em virtude de ameaça ou violação de seus direitos fundamentais. Essas violações podem ocorrer por ação ou omissão da sociedade ou do Estado, bem como por negligência, omissão ou abuso por parte dos pais ou responsáveis, ou ainda em razão de condutas próprias dos adolescentes.

2.2. Em Cataguases, uma das formas de implementação deste serviço se dá por meio da Casa do Adolescente, a qual foi instituída com o objetivo de acolher adolescentes em situação de vulnerabilidade, assegurando-lhes proteção integral, com ênfase na garantia da integridade física, psíquica e social.

2.3. Considerando a proximidade do término da vigência contratual referente à locação do imóvel que atualmente abriga o referido serviço, bem como a manifestação do proprietário em não prorrogar o

contrato de locação, torna-se imprescindível a adoção de medidas que visem garantir a continuidade do serviço de acolhimento.

2.4. No Estudo Técnico Preliminar ficou determinado que a alternativa mais viável, tanto do ponto de vista técnico quanto econômico, para viabilizar a obtenção de um novo espaço físico adequado à manutenção das atividades da Casa do Adolescente, em conformidade com os parâmetros legais, estruturais e de atendimento exigidos para esse tipo de serviço socioassistencial, foi a locação do imóvel situado na Avenida Astolfo Dutra, nº 501, Centro, Cataguases, MG.

2.5. RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL

2.5.1. O ETP estabeleceu, no levantamento de mercado, que somente o imóvel objeto deste Termo, dos disponíveis para locação, possui características que atendem às exigências estruturais, funcionais e normativas necessárias ao pleno funcionamento da nova sede do Abrigo Institucional.

2.5.2. O imóvel em questão apresenta estrutura física compatível com as exigências legais e técnicas previstas nas *Orientações Técnicas para o Serviço de Acolhimento para Crianças e Adolescentes – CONANDA/CNAS*, destacando-se pelos seguintes aspectos:

- a) Ambientes internos amplos e bem distribuídos, com número e disposição de cômodos adequados para abrigar dormitórios, salas (estar, convivência, reunião, coordenação e administrativas), refeitório, cozinha, lavanderia, área administrativa e espaços de atendimento individualizado;
- b) Instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento, dispensando reformas estruturais e garantindo imediata operacionalização do serviço;
- c) Localização estratégica, situada em área de fácil acesso por transporte público, próxima a equipamentos urbanos essenciais ao público atendido, como escolas, unidades de saúde, áreas de lazer e demais serviços da rede de proteção social;
- d) Disponibilidade imediata para ocupação, sem necessidade de adequações significativas, o que representa economicidade e celeridade na implantação da unidade;
- e) Valor de locação compatível com o mercado local.

2.5.3. Enfim, a locação do referido imóvel atende integralmente aos requisitos técnicos e operacionais do serviço, além de apresentar características únicas de localização e infraestrutura que inviabilizam a competição e justificam a inexigibilidade de licitação, conforme preceitua o **Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**.

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.

2.5.4. Adicionalmente, verificou-se que o valor locatício proposto é compatível com o praticado no mercado imobiliário local, considerando o preço do aluguel de imóveis com características semelhantes e localizados na mesma região, o que reforça a vantajosidade e razoabilidade da escolha sob os aspectos técnico e econômico.

2.6. A Administração Pública está em processo de adequação à nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133/2021), que alterou significativamente o regime jurídico das contratações públicas, portanto, o PCA ainda está em fase de elaboração para posterior publicação.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A solução para que sejam atendidas as necessidades do Serviço de Acolhimento Institucional da SEDESC, sendo a mais vantajosa e viável, é a locação do imóvel, situado no endereço Avenida Astolfo Dutra, nº 501, Centro, Cataguases, MG.

3.2. Considerando a necessidade para atendimento do interesse público, a contratação será direta, do tipo **Inexigibilidade de licitação**, prevista no **art. 74, inciso V da Lei 14.133/2021**, tendo em vista a singularidade do imóvel, especialmente no que tange estrutura e localização.

3.2.1. O imóvel em questão possui particularidades de instalações e localização extremamente favoráveis, culminando na adequada oferta dos serviços socioassistenciais de proteção especial, pertinentes ao Acolhimento Institucional.

3.3. Também se encontram atendidos os requisitos previstos no §5º do artigo supracitado, considerando que:

a) Foi realizada, por técnico da Defesa Civil Municipal, a vistoria técnica do imóvel, a qual constatou bom estado de conservação e pleno funcionamento das instalações, atendendo aos requisitos mínimos de segurança, habitabilidade e adequação ao objeto da contratação;

b) Segue, em anexo, declaração formal/certificação quanto à inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam às características exigidas para o serviço, comprovando que não existem alternativas públicas adequadas;

c) Este documento, referido acima, contém as devidas justificativas técnicas que evidenciam a singularidade do imóvel, reforçando a exclusividade da contratação e o atendimento ao interesse público, em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade e razoabilidade previstos na legislação vigente.

3.4. Todos os elementos elencados possibilitam que a contratação produza os efeitos pretendidos, de forma satisfatória para a Secretaria de Desenvolvimento Social.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Requisitos Gerais:

4.1.1. O imóvel deve estar regular com comprovação de propriedade do locador.

4.1.2. A pessoa física ou jurídica responsável pelo imóvel, com a qual será celebrado o contrato de locação, deverá comprovar habilitação jurídica, regularidade fiscal, trabalhista, previdenciária e qualificação econômico-financeira, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

4.1.3. O tipo da locação em estudo é o modelo tradicional, ou seja, o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, como limpeza, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros, visto que o município dispõe de servidores efetivos para desempenho dessas atividades.

4.1.4. O imóvel deve estar em boas condições de uso, com instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em funcionamento e em conformidade com as normas técnicas.

4.2. Requisitos técnicos (Baseado nas *Orientações Técnicas para o Serviço de Acolhimento para crianças e Adolescentes – CONANDA/CNAS*):

4.2.1. Imóvel deve possuir localização de fácil acesso, preferencialmente em área central e disponibilidade de transporte público.

4.2.2. Ter espaço amplo e adequado, que proporcione conforto, segurança e comodidade aos funcionários e usuários da unidade, considerando sua capacidade máxima de atendimento.

4.2.3. O imóvel deverá dispor, ou permitir a adequada adaptação, dos seguintes ambientes:

a) Quartos : No mínimo 07 (sete), configuração ideal, considerando a capacidade máxima de acolhimento sendo de 20 (vinte) adolescentes, a distribuição por sexo, o cálculo de até 04 (quatro) acolhidos por quarto e a adição de um dormitório para uso emergencial. Ademais, cada quarto deverá ter dimensão suficiente para acomodar as camas / beliches e para a guarda dos pertences pessoais de cada adolescente (armários, guarda-roupa, etc).

b) Sala de estar.

c) Sala de jantar/ Copa.

d) Ambiente para estudo: Poderá haver espaço específico para esta finalidade ou, ainda, ser organizado em outros ambientes (quarto, copa).

e) Banheiros: No mínimo 02 (dois).

f) Cozinha.

g) Área de serviço: Com espaço suficiente para acomodar utensílios e mobiliário para guardar equipamentos, objetos e produtos de limpeza e propiciar o cuidado com a higiene do abrigo, com a roupa de cama, mesa, banho e pessoal.

h) Área externa: Espaços que possibilitem o convívio e brincadeiras.

i) Sala para a equipe técnica: Com espaço suficiente para desenvolvimento de atividades de natureza técnica (elaboração de relatórios, atendimento, reuniões, etc).

j) Sala de coordenação e atividades administrativas: Com espaço suficiente para desenvolvimento de atividades administrativas (área contábil / financeira, documental, logística, etc.). Deve ter área reservada para guarda de prontuários dos adolescentes, em condições de segurança e sigilo.

k) Sala para reuniões: Com espaço suficiente para a realização de reuniões de equipe e de atividades grupais com as famílias de origem.

4.3. Outros requisitos

4.3.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

4.3.2. Não será exigida garantia de execução da contratação para esse objeto.

4.3.3. Não há critérios de sustentabilidade para esta contratação.

5. EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. O contrato será executado mediante a ocupação do imóvel pelo período de 60 (sessenta) meses.

5.2. O início da locação deverá ocorrer imediatamente após assinatura das partes (locador e locatário) no instrumento contratual.

5.3. A assinatura do contrato deverá ocorrer em até 05 (cinco) dias após a convocação pelo setor responsável.

6. GESTÃO DO CONTRATO

6.1. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA, caberá ao LOCADOR, além do cumprimento das especificadas no artigo 22 da Lei nº 8.245/1991:

6.1.1. Entregar ao locatário o imóvel alugado, em estado de servir ao uso a que se destina e a mantê-lo nesse estado, pelo tempo do contrato, reparando todo e qualquer dano ou deterioração das estruturas físicas do imóvel, bem como responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

6.1.2. Entregar o imóvel nas condições e prazos estabelecidos neste Termo de Referência, sendo de sua obrigação a obtenção das necessárias aprovações e de licenças, alvarás e assemelhados perante os órgãos, bem como apresentar a atualização desses laudos/certificados, licenças e alvarás sempre que necessário;

6.1.3. Manter durante a vigência do contrato as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação, em especial com os documentos de habilitação jurídica, regularidade fiscal, social e trabalhista;

6.1.4. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

6.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, bem como pelos vícios ocultos que vierem a ser conhecidos durante o prazo da locação;

6.1.6. No caso de rescisão antecipada do contrato por iniciativa da locador, deverá ser respeitado prazo mínimo de 90 (noventa) dias corridos de aviso prévio, mediante notificação escrita e justificada, permitindo à Administração tempo hábil para adoção das medidas necessárias à continuidade de suas atividades.

6.1.6.1. O não cumprimento do aviso prévio sujeitará a locador ao pagamento de multa correspondente a até 3 (três) meses do valor da locação, sem prejuízo das demais sanções previstas.

6.1.7. Atender, nas condições e no prazo estabelecido, aos requerimentos e determinações regulares emitidas pela autoridade designada para gerir, acompanhar e fiscalizar a execução do contrato ou por autoridade superior;

6.1.8. Manter atualizado seu cadastro perante a contratante, como contato de telefone, e-mail, endereço e dados bancários para pagamento.

6.1.9. Fica a cargo do locador as obras de manutenção estrutural que sejam necessárias à integridade estrutural do imóvel, mediante prévia e expressa notificação ao locatário.

6.1.10. Submeter-se à fiscalização da contratante, através do setor competente, para verificação da qualidade da locação, orientando, fiscalizando e intervindo ao seu exclusivo interesse, com a finalidade de garantir o exato cumprimento das condições pactuadas.

6.1.11. Arcar com todas as despesas, diretas ou indiretas, decorrentes do cumprimento das obrigações assumidas, sem qualquer ônus adicional para a contratante.

6.1.12. Comunicar à contratante qualquer anormalidade de caráter urgente e prestar os esclarecimentos que julgarem-se necessários.

6.1.13. É vedada ao Locador a cessão ou sub-rogação, total ou parcial, dos direitos e obrigações decorrentes da presente contratação, sem prévia e expressa autorização da Administração.

6.2. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE, caberá ao LOCATÁRIO, além do cumprimento das especificadas no artigo 23 da Lei nº 8.245/1991:

6.2.1. Prestar informações, relativas ao objeto, que venham a ser solicitadas pela contratada.

6.2.2. Receber o imóvel, após comunicação do locador, dentro do prazo estabelecido, desde que cumpridas as condições estabelecidas neste instrumento.

6.2.3. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse.

6.2.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

6.2.5. Comunicar ao locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

6.2.6. Zelar para que durante a vigência do contrato sejam cumpridas as obrigações assumidas por parte do locador, bem como sejam mantidas todas as condições de habilitação e qualificação exigidas.

6.2.7. Realizar, no mínimo uma vez por ano, vistoria técnica no imóvel, a fim de verificar seu estado de conservação, uso adequado e cumprimento das obrigações contratuais.

6.2.7.1. A vistoria será formalizada em relatório circunstanciado com registros fotográficos, datado e assinado por representantes da Administração e da LOCADORA, sempre que possível.

6.2.8. Pagar as despesas ordinárias de fornecimento de energia elétrica, água, telefone, internet, assim como eventuais encargos vinculados a estes itens

6.2.9. Efetuar o pagamento (mensal) do valor constante no recibo de locação, em até 30 (trinta) dias consecutivos após o recebimento do mesmo, devidamente atestado e providenciar a quitação do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.

6.2.10. Notificar a contratada, por escrito, de quaisquer irregularidades que venham a ocorrer, em função do objeto do contrato.

6.2.10. Cumprir e fazer-se cumprir o disposto nas cláusulas deste Termo de Referência.

6.2.11. Fornecer todos os elementos básicos e dados complementares a essa locação de imóvel.

7. DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

7.1. A fiscalização do contrato ficará a cargo da servidora Carla da Rocha Patrício.

7.2 Fica a contratada obrigada a permitir e facilitar, a qualquer tempo, a fiscalização dos serviços contratados, facultando o livre acesso a todos os registros e documentos pertinentes, sem que essa fiscalização importe, a qualquer título, em transferência de responsabilidade para a contratante.

7.3. Compete ao gestor do contrato [secretário(a) da pasta] exercer a administração do contrato, com atribuições voltadas para o controle das questões documentais da contratação, quais sejam, verificar se os recursos estão sendo empenhados conforme as respectivas dotações orçamentárias, acompanhar o prazo de vigência do contrato, verificar a necessidade e possibilidade da renovação/prorrogação, bem como estudar a viabilidade de realização de reequilíbrio econômico-financeiro e da celebração dos respectivos termos aditivos, etc.

7.4. Compete ao fiscal do contrato acima identificado exercer a verificação concreta do objeto, devendo o servidor designado verificar a qualidade e procedência do fornecimento do objeto respectivo, encaminhar informações ao gestor do contrato, atestar documentos fiscais, exercer o relacionamento necessário com a contratada, dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato etc.

7.5. Cabe ao fiscal verificar (mensalmente e sempre que necessário) os documentos fiscais e comprobatórios da regularidade fiscal, social e trabalhista do locador, a fim de garantir a manutenção das condições de habilitação durante toda a vigência contratual.

7.6. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

7.7. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

8.1 RECEBIMENTO

8.1.1. Não há recebimento provisório, uma vez que se trata de locação de imóveis.

8.2. LIQUIDAÇÃO

8.2.1. Quando for constatada qualquer irregularidade na nota fiscal (recibo de locação), será imediatamente solicitada à locadora correção quando couber, ou ainda pertinente regularização, que deverá ser encaminhada no prazo de 02 (dois) dias úteis;

8.2.3. Caso a locadora não apresente a correção no prazo estipulado, o prazo para pagamento será recontado, a partir da data de sua apresentação.

8.3. PAGAMENTO

8.3.1. A locação possui caráter continuado e o pagamento do aluguel será mensal durante a vigência do contrato.

8.3.2. O pagamento do aluguel será realizado em moeda corrente, por ordem bancária, no prazo de até 30 (trinta) dias após a apresentação da nota fiscal (recibo de locação), sem incidência de juros ou atualização monetária.

8.3.3. O pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, relativo ao imóvel locado, será efetuado conforme o calendário anual de vencimentos estabelecido pelo Município, durante a vigência do contrato e suas eventuais prorrogações.

8.3.4. Será mantida reserva financeira destinada a cobrir eventuais despesas com adequações, reparos ou restaurações necessárias à adequada restituição do imóvel ao locador, ao término da locação. A utilização dessa reserva ocorrerá somente mediante comprovação das necessidades de adequação e mediante prévia autorização da Administração.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

9.1. O fornecedor será selecionado por meio da Contratação direta, do tipo Inexigibilidade de licitação, nos moldes do art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/21, visto que o imóvel - situado na Avenida Astolfo Dutra, 501, Centro, Cataguases, MG - dos disponíveis para a locação, é o único que possui características que atendem à proposta para tornar-se Abrigo Institucional, possuindo cômodos compatíveis com os espaços

mínimos necessários para o funcionamento da unidade, atendendo às necessidades postas pelos serviços ofertados por essa unidade sem necessidade de reformas.

9.2. DA HABILITAÇÃO JURÍDICA, FISCAL, SOCIAL, TRABALHISTA E ECONÔMICO-FINANCEIRA.

9.2.1. O contratado deverá apresentar documentação que ateste sua habilitação jurídica, fiscal, social, trabalhista e econômico-financeira nos moldes previstos na Lei 14.133/2021.

9.3. DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

9.3.1. Não se aplica

10. RESERVA FINANCEIRA PARA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL AO FINAL DA LOCAÇÃO

10.1. Considerando a necessidade de garantir a adequada restituição do imóvel ao LOCADOR, nos termos da legislação vigente, e observando o dever da Administração de zelar pela conservação do bem durante o período de uso, estima-se a necessidade de uma reserva técnica no valor de até R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), destinada exclusivamente à cobertura das despesas com reparos, limpeza, pintura, substituição de itens danificados e demais adequações que se fizerem necessárias por ocasião da devolução do imóvel ao final do contrato.

10.2. Referida reserva será utilizada apenas mediante comprovação da necessidade dos serviços, a partir de vistoria técnica final, devendo a execução dos serviços de reparo, limpeza e pintura necessários à adequada restituição do imóvel ao estado original ficar sob responsabilidade do LOCADOR, como condição para reassunção plena do bem.

10.3. O custeio das despesas correspondentes à referida adequação será de responsabilidade do LOCATÁRIO, desde que devidamente comprovadas mediante a apresentação de orçamentos ou notas fiscais compatíveis com os preços de mercado, observando-se o princípio da razoabilidade.

10.4. A execução dos reparos deverá respeitar critérios técnicos, utilizando materiais compatíveis com os originalmente empregados, e somente será considerada válida após aprovação expressa do setor responsável da Administração Pública, que poderá exigir comprovação da regularidade da empresa executora, caso os serviços sejam terceirizados.

10.5. O LOCADOR compromete-se a apresentar à Administração, antes da execução dos serviços, ao menos três orçamentos distintos, ou justificativa fundamentada quando não for possível a apresentação de cotações múltiplas, sendo assegurada à Administração a prerrogativa de recusar valores considerados excessivos ou incompatíveis com os preços praticados no mercado.

10.6. A cotação de preços deverá ser analisada pela Secretaria de Obras, a qual ficará responsável por atestar que os valores apresentados estão compatíveis com os praticados no mercado, conforme determinações legais e critérios técnicos pertinentes.

11. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

11.1. Estima-se para a contratação almejada o valor global de **R\$ 384.010,54 (Trezentos e oitenta e quatro mil e dez reais e cinquenta e quatro centavos).**

11.2. Tendo em vista a singularidade do imóvel situado no endereço Avenida Astolfo Dutra, nº 501, Centro, Cataguases, MG, o valor da contratação foi definido com base na proposta de locação do imóvel, apresentada mediante solicitação formal, considerando ainda a estimativa dos valores de IPTU durante a vigência do contrato e a reserva financeira destinada à adequação do imóvel ao final da locação.

11.2.1. Os valores do IPTU poderão variar conforme atualização da legislação e da base de cálculo municipal, devendo ser ajustados de acordo com o valor efetivamente cobrado.

11.3. Considerando que será a primeira locação do imóvel, não foi possível a comparação do valor proposto com aqueles praticados pelo contratado junto a outros entes públicos ou privados, em acordos envolvendo o mesmo objeto, ou seja, ficou inviável a utilização de valores históricos de locações anteriores como parâmetro comparativo. Por esse motivo, embora apenas a referida propriedade atenda plenamente aos anseios do Serviço de Acolhimento Institucional, o estudo de preço foi realizado por meio do cotejo da proposta com o valor de aluguel de dois imóveis na mesma região: um deles localizado ao lado, que apresenta maior similaridade em razão de suas características construtivas (mesmo padrão e época de construção), e outro também considerado semelhante, ainda que com pequenas diferenças em relação ao primeiro.

11.4. O valor proposto para a locação mostrou-se compatível com o preço de mercado obtido nessa comparação, demonstrando a adequação e vantagem da contratação pretendida.

11.5. Os preços serão reajustados anualmente, sempre na data de aniversário do contrato, pelo Índice IPCA, ou outro índice que o Governo Federal ou a Administração Municipal venha a adotar para os contratos da espécie. Será usado a variação dos imediatamente 12 (doze) meses anteriores.

11.6. Segue em anexo os documentos suporte da pesquisa de preços.

11.7. A servidora Carla da Rocha Patrício foi a responsável pela pesquisa de preços.

12. DO PROGRAMA DE ACELERAÇÃO DO CRESCIMENTO DO GOVERNO FEDERAL - PAC

12.1 O objeto da contratação não faz parte do PAC.

13. DA VIGÊNCIA

13.1. O prazo de vigência da contratação será de 60 (sessenta) meses a contar da data de homologação, podendo ser prorrogada, de acordo com a Lei vigente.

14. SANÇÕES

14.1. Havendo descumprimento parcial ou total das disposições constantes neste Termo de Referência e/ou no instrumento a ser celebrado entre as partes, caberá à Administração Pública proceder a abertura de processo administrativo de responsabilização para se apurar a infração cometida, com fulcro no art. 155 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/21, sem prejuízo de eventual ação judicial cabível.

15. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Projeto atividade: 2.069

Dotação orçamentária (Código reduzido): 318

Recurso: 1.660

Código do bloqueio: 1260044



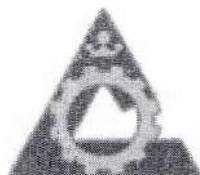
Carla da Rocha Patrício

Matrícula: 315281 - Responsável pela elaboração do
Termo de Referência, da pesquisa de preços e
Fiscalização do contrato



Mariely Martins Costa
Secretária de Desenvolvimento Social

Mariely Martins Costa
SECRETARIA DE
DESENVOLVIMENTO SOCIAL



ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA MUNICIPAL DE CATAGUASES
NOTA DE BLOQUEIO
C.N.P.J.: 17.702.499/0001-81
Município: CATAGUASES

Página: 1/ 1
Data: 10/11/2025
Usuário: douglas.barbosa

Nº do Bloqueio: 1260044/2025
Data do Bloqueio: 09/09/2025

Órgão: 02.000 PODER EXECUTIVO
Unidade: 02.007 FUNDO DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL
Funcional: 08.245.0008 Serviços Socioassistenciais
Projeto/Atividade: 2.069 BLOCO DA PROTEÇÃO ESPECIAL MÉDIA E ALTA COMPLEXIDADE
Elemento: 3.3.90.36.00.00.00.00 Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física
Código reduzido: 318

**Informamos que o saldo da dotação encontra-se suficiente
e já foi bloqueado, conforme descrito abaixo**

Histórico	Data Bloqueio	Processo administrativo	Saldo da Dotação	Valor Bloqueado	Valor Desbloqueado	Saldo Atual
1.660.000.0000.000	09/09/2025		20.275,60	8.000,00	0,00	12.275,60

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO VISANDO A LOCAÇÃO DE IMÓVEL EM ATENDIMENTO AO SERVIÇO DE ACOLHIMENTO INSTITUCIONAL.
1260044

Fonte de Recursos:

Número:	Descrição:	Valor:
1.660.000.0000.000	Transferência de Recursos do Fundo Nacional de	8.000,00



NOTA TÉCNICA 53/2025

Órgão de Controle: Controladoria Geral do Município de Cataguases/MG

Controladora: Cintia Raquel Garcia

Processo Administrativo: Processo Licitatório 189/2025

Modalidade: Inexigibilidade de Licitação 053/2025

Objeto: Locação de imóvel, localizado na Avenida Astolfo Dutra, nº 501, Centro, Cataguases-MG, destinado ao funcionamento do **Abrigo Institucional Casa do Adolescente**, pertencente à Secretaria de Desenvolvimento Social de Cataguases (SEDESC).

Fase de Análise: Planejamento da Contratação (Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência).

Data: 10 de novembro de 2025.

1. INTRODUÇÃO E ESCOPO

A presente Nota Técnica tem por objetivo analisar a conformidade legal do Processo Licitatório nº 189/2025, Inexigibilidade nº 053/2025, em sua fase de **Planejamento da Contratação**, compreendendo o Estudo Técnico Preliminar (ETP) e o Termo de Referência (TR).

O exame visa identificar eventuais falhas, riscos, oportunidades de melhoria e verificar a estrita aderência aos ditames da Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos).

2. ANÁLISE DO PROCESSO DE PLANEJAMENTO

2.1. Da Justificativa da Necessidade e da Escolha do Imóvel (ETP/TR)

A necessidade da contratação está devidamente justificada pela proximidade do término da vigência do contrato atual e a recusa do proprietário em prorrogá-lo, sendo imprescindível garantir a continuidade do serviço de **Acolhimento Institucional Casa do Adolescente**. O serviço é classificado como medida de proteção a crianças e adolescentes prevista no Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA).

O ETP analisou duas soluções: **Solução I** (Utilização de imóvel público) e **Solução II** (Locação de imóvel de terceiros). A Solução I foi descartada após levantamento que constatou a inexistência de imóveis públicos vagos ou disponíveis que atendessem aos requisitos técnicos, estruturais e locacionais exigidos pelas diretrizes do CONANDA/CNAS. A inviabilidade da alternativa



pública é formalmente atestada pela Coordenadora Executiva da Seção de Patrimônio.

A escolha recaiu sobre o imóvel situado na **Avenida Astolfo Dutra, nº 501, Centro, Cataguases, MG**, por ser o único, dentre os disponíveis para locação, que atende integralmente aos requisitos estruturais, funcionais e normativos exigidos, destacando-se por:

- Ambientes internos amplos e bem distribuídos, compatíveis com a capacidade máxima de 20 adolescentes;
- Instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento, dispensando reformas estruturais significativas;
- Localização estratégica, em área de fácil acesso, próxima a equipamentos urbanos essenciais (escolas, saúde, lazer, etc.).

2.2. Da Conformidade com a Inexigibilidade de Licitação

A contratação direta é proposta com fundamento no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que trata da locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

A justificativa técnica para a inexigibilidade se baseia nas **características únicas de localização e infraestrutura** do imóvel, que inviabilizam a competição, o que está em consonância com o disposto no *caput* do Art. 74 ("É inexigível a licitação quando inviável a competição").

A documentação apresentada (ETP e TR) cumpre o requisito do § 5º do Art. 74 da Lei nº 14.133/2021, ao incluir:

- **Vistoria Técnica** do imóvel, realizada por técnico da Defesa Civil Municipal, atestando o bom estado de conservação, pleno funcionamento das instalações e a ausência de risco estrutural ou de segurança que impeça sua utilização. A vistoria apenas aponta a ausência de rampa de acessibilidade e a necessidade de substituição preventiva de algumas janelas.
- **Declaração Formal/Certificação** da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis com as características exigidas.
- **Justificativas Técnicas** que evidenciam a singularidade do imóvel e a exclusividade da contratação.

2.3. Da Estimativa de Preços e Vantajosidade

O valor global estimado da contratação é de **R\$ 384.010,54** (Trezentos e oitenta e quatro mil e dez reais e cinquenta e quatro centavos), para um período de **60 (sessenta) meses**.

O cálculo do valor é detalhado na Tabela 1.2 do TR e Tabela 6.3 do ETP:

- **Locação:** R\$ 327.000,00 (considerando R\$ 4.000,00/mês nos primeiros dois meses e R\$ 5.500,00/mês nos 58 meses restantes).
- **IPTU:** R\$ 7.010,54 (estimativa para 5 anos, de 2026 a 2030).



- **Reserva para Adequações: R\$ 50.000,00.**

A vantajosidade e razoabilidade do preço são atestadas pelo cotejo da proposta de locação (R\$ 5.500,00/mês, com desconto nos dois primeiros meses) com o preço de aluguel de imóvel vizinho/semelhante (R\$ 6.000,00/mês para imóvel na Av. Astolfo Dutra, 506). Tal método foi adotado devido à inviabilidade de comparação com valores históricos de locações anteriores para o mesmo imóvel, por se tratar da primeira locação. O estudo de preços demonstrou que o valor é compatível com o mercado local.

2.4. Dos Requisitos e Obrigações

Os requisitos de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista, previdenciária e econômico-financeira foram exigidos, nos termos da Lei nº 14.133/2021, e o Contratado (Angelo Rocha Filho e Cinira Firmina Lopes Rocha Potel) apresentou as certidões pertinentes.

O Termo de Referência estabelece claramente as obrigações do Locador e do Locatário, incluindo:

- **Locador:** Entregar o imóvel em condições de uso, responder por vícios anteriores à locação e manter as condições de habilitação e qualificação. Em caso de rescisão antecipada, deve haver aviso prévio mínimo de **90 (noventa) dias**, sob pena de multa.
 - **Locatário:** Servir-se do imóvel para o uso convencionado, restituir nas condições recebidas (salvo desgaste normal), realizar vistoria técnica anual e arcar com despesas ordinárias (água, luz, telefone, internet, etc.). O pagamento do IPTU também é de responsabilidade do Locatário (Município).
- O objeto é classificado como **serviço contínuo** e o prazo de vigência é de 60 meses.

3. RISCOS E OPORTUNIDADES DE MELHORIA

A Análise de Riscos é parte integrante do planejamento e lista três riscos principais:

Risco	Probabilidade	Impacto	Ação Preventiva (Recomendada)
01. Irregularidade Fiscal do Locador	Média	Alto	Verificação (periódica) da regularidade fiscal do locador.
02. Indisponibilidade Financeira	Média	Alta	Planejamento financeiro - Incluir a estimativa das despesas no Plano Anual de



Risco	Probabilidade	Impacto	Ação (Recomendada)	Preventiva
			Contratações (PCA).	
03. Rescisão Contratual Imprevista pelo Locador	Média	Alto	Estabelecer cláusulas contratuais que prevejam aviso prévio mínimo e penalidades em caso de rescisão imotivada.	

O risco 03 já foi mitigado no Termo de Referência, que prevê aviso prévio de 90 dias e multa correspondente a até 3 meses do valor da locação em caso de descumprimento.

A única falha identificada é a ressalva na Vistoria Técnica quanto à **ausência de rampa de acessibilidade**. Por se tratar de órgão público com atendimento ao público, o imóvel deve atender às normas de acessibilidade (Lei nº 10.098/2000 e NBR 9050/2020). Apesar da locação ser justificada pela singularidade e imediata operacionalização, a Administração tem o dever de garantir a acessibilidade.

4. CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES

A fase de planejamento da contratação (ETP e TR) demonstra um esforço robusto na justificação da necessidade, na escolha do imóvel com base em critérios técnicos e legais estritos (CONANDA/CNAS), e na comprovação da inviabilidade de competição, embasando a Inexigibilidade de Licitação no Art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021. A pesquisa de preços está formalizada e demonstra a vantagem da proposta.

Entretanto, a pendência relativa à acessibilidade e a necessidade de ratificar a mitigação dos riscos fiscais e financeiros do locador impõem a necessidade de condicionantes.

Dessa forma, o Órgão de Controle Interno opina pelo **PROSSEGUIMENTO COM RESSALVAS E CONDICIONANTES SANEADORAS**, conforme segue:

4.1. Condicionantes Saneadoras

1. **Acessibilidade:** Incluir, como condição essencial para a assinatura do contrato, a previsão de que o Locatário (SEDESC/Município) deverá providenciar a **adequação da acessibilidade** (instalação de rampa) na fase de implantação, utilizando, se necessário, parte da reserva financeira para adequações. Deverá ser anexado ao processo um plano e cronograma para essa adequação.



2. **Regularidade Fiscal e Habilitação:** Formalizar no processo, antes da celebração do contrato, um mecanismo claro de **monitoramento periódico** da regularidade fiscal, social e trabalhista do Locador, conforme a Ação Preventiva prevista no Risco 01, para garantir a manutenção das condições de habilitação durante a vigência contratual.
3. **PCA:** Anexar ao processo o documento formal de que a estimativa das despesas da contratação está devidamente **incluída no Plano Anual de Contratações (PCA)** ou, na sua ausência, o documento que comprove a devida Programação Orçamentária e Financeira, mitigando o Risco 02.

4.2. Prosseguimento

Mediante a aceitação e o atendimento das condicionantes acima elencadas, o processo poderá prosseguir para as fases subsequentes, como a ratificação e a celebração do contrato.

CINTIA RAQUEL
GARCIA:04590250667

Assinado de forma digital por
CINTIA RAQUEL
GARCIA:04590250667
Dados: 2025.11.10 07:30:04 -03'00'

Cintia Raquel Garcia
Controladora



Licitação Cataguases <licitacaopmcataguases@gmail.com>

MEMORANDO 924/2025; NOTA TÉCNICA INEX 053/2025

2 mensagens

Licitação Cataguases <licitacaopmcataguases@gmail.com>
Para: Controle Interno UCI <ucicataguases@gmail.com>

7 de novembro de 2025 às 16:28

MEMORANDO Nº 924/2025 LICSEFAZ**Controladoria do Município****A/C Sra. Cintia Raquel Garcia**

Prezada,

Venho, por meio deste, solicitar parecer técnico a respeito da abertura do Processo Licitatório 189/2025, Inexigibilidade 053/2025.

Atenciosamente,

Murilo Abrita

Prefeitura de Cataguases**Secretaria Municipal de Fazenda - Licitações e Contratos****(32) 3422-1066 Ramal 214, 219, 223 e 247**

"A informação transmitida por esta mensagem é exclusivamente destinada ao seu destinatário, pois pode conter dados confidenciais protegidos por lei, conforme estabelecido na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) - Lei nº 13.709/2018. Qualquer pessoa que não seja o destinatário desta mensagem está ciente de que a leitura, divulgação, distribuição ou cópia da mesma é estritamente proibida. Caso você tenha recebido esta mensagem por engano, solicitamos que entre em contato com o remetente e a apague imediatamente."

3 anexos **PL 189.pdf**
13951K **TR - SEDESC - locação de imóvel Casa do Adolescente - versão final.docx**
96K **ETP - SEDESC - locação de imóvel Casa do Adolescente - versão final.docx**
91K

Controle Interno UCI <ucicataguases@gmail.com>
Para: Licitação Cataguases <licitacaopmcataguases@gmail.com>

10 de novembro de 2025 às 07:30

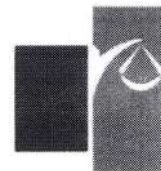
Prezados, bom dia

Segue NT

Att
Cíntia Garcia
Controladora

[Texto das mensagens anteriores oculto]

Nota Técnica - PL 189.2025.pdf
3227K

**PARECER JURÍDICO - 708/2025**

Recebido em 30/11/25
às 14:42h.
Rafaela Soares

Assunto: Resposta ao Memorando nº 923/2025 - LICSEFAZ

1- RELATÓRIO

Veio a esta Procuradoria Geral do Município de Cataguases sob o **Memorando/LICSEFAZ nº 923/2025**, cujo pedido é de análise e manifestação deste órgão jurídico acerca da possibilidade de abertura de processo para **contratação direta**, visando a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Abrigo Institucional Casa do Adolescente, pertencente a Secretaria de Desenvolvimento Social de Cataguases (SEDESC). O imóvel está Avenida Astolfo Dutra, nº 501, Centro, Cataguases, nesta cidade.

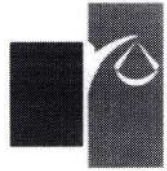
A solicitação recebida pela Setor de Licitações e Contratos/Secretaria de Fazenda, mediante o **CI/SEDESC nº 260/2025 de 30/10/2025**, devidamente assinada pela Sra. Mariely Martins Costa, Secretária de Desenvolvimento Social.

O parecer quanto à validade e observância dos preceitos legais na tramitação do procedimento desta contratação direta, *fulcro no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021*, estando o presente, com manifesta documentação acostada, trazida pela Secretaria de Desenvolvimento Social Cataguases, mediante **ofício CI/SEDESC nº 260/2025** em atendimento à solicitação para tanto.

O objeto da contratação enquadra-se, de acordo com o **artigo 6º, XIII da Lei 14.133/2021**, se enquadra na classificação de bens/serviços comuns, conforme a justificativa constante no ETP - Estudo Técnico Preliminar analisado. Válido mencionar que o objeto desta contratação não se enquadra como bem de luxo, conforme o Decreto nº 10.818, de 27 de setembro de 2021.

A devida fundamentação para a contratação se encaixa no **art. 74, V, da Lei 14.133/2021**, sob a matéria da **Inexigibilidade de Licitação**.





Cabe ser aseverado que o atual proprietário não concordou com a prorrogação da contratação sendo necessário a locação de outro imóvel que atenda as necessidades da Secretaria de Desenvolvimento Social.

O Acolhimento Institucional é uma das medidas de proteção previstas no Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA), sendo aplicado a crianças e adolescentes que foram afastados do convívio familiar em virtude de ameaça ou violação de seus direitos fundamentais. Essas violações podem ocorrer por ação ou omissão da sociedade ou do Estado, bem como por negligência, omissão ou abuso por parte dos pais ou responsáveis, ou ainda em razão de condutas próprias dos adolescentes.

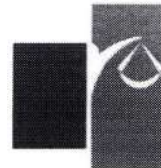
Conforme exposto em Cataguases, uma das formas de implementação deste serviço se dá por meio da Casa do Adolescente, a qual foi instituída com o objetivo de acolher adolescentes em situação de vulnerabilidade, assegurando-lhes proteção integral, com ênfase na garantia da integridade física, psíquica e social.

Isto posto, foi identificado o imóvel da Avenida Astolfo Dutra, nº 501, Centro, Cataguases, MG., Comodos: 07 (sete) QUARTOS, 02 (duas) SALAS, 03 (três) BANHEIROS, 02 (dois) ESCRITÓRIOS, 02 (duas) VARANDAS, ÁREA DE VENTILAÇÃO, COPA, COZINHA, DISPENSA, LAVANDERIA, ROUPARIA, DEPOSITO E GARAGEM, de modo a atender plenamente as necessidades do setor requisitante.

O presente expediente consta com o valor estimado da contratação em R\$ 384.010,64 (trezentos e oitenta e quatro mil e dez reais e sessenta e quatro centavos), com período previsto de 60 (sessenta) meses, sendo subdivido tal valor para o aluguel em duas parcelas iniciais de R\$ 4000,00 (quatro mil reais) e 58 parcelas (cinquenta e oito) de R\$ 5500,00 (cinco mil e quinhentos reais), conforme demonstrado no Estudo Técnico-Preliminar.

O valor pactuado para o aluguel deverá ser reajustado a cada 12 (doze) meses, observado o IPCA ou por outro que possa substituí-lo em sua ausência. **(grifo nosso)**

Desta forma, para efeito de verificação da razoabilidade do valor da contratação foi solicitado comprovação de que a proposta enviada se encontra em condições e preços



vantajosos ao município, conforme demonstrado e justificado ofício CI/SEDESC nº260/2025 e no TR acostados.

Outro ponto importante apresentado no Termo de Referência foi a inclusão para taxa de Reserva para Adequações ao término do contrato locatício. Em tela (abaixo), o valor a ser reservado
perfaz em R\$50.000,00 (*cinquenta mil reais*).

É crucial que a necessidade de reforma, ao término do contrato, seja devidamente justificada no processo de contratação. Essa justificativa deve constar na análise de riscos, termo de referência e outros documentos pertinentes. A previsão de recursos para o fundo de reserva deve ser compatível com o orçamento da administração pública e demonstrar que não compromete outras atividades essenciais. O que ficou bem exposto na Declaração de Formalização de Demanda e Declaração do Setor Requisitante exaradas e assinadas pela Secretária de Desenvolvimento Social.

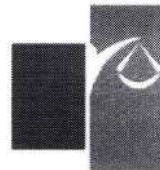
Importa frisar que o contrato de locação deverá explicitar a criação do fundo de reserva, sua finalidade (reformas no imóvel), o valor destinado e as condições para sua utilização. A criação do fundo de reserva e sua utilização devem ser transparentes e seguir os princípios da administração pública, com registros claros sobre valores, movimentações e destinação dos recursos.

E imprescindível estabelecer todas as obrigações (do locador e locatário) relativas à manutenção e conservação do imóvel para que o mesmo se mantenha apto no atendimento dos requisitos para o funcionamento da unidade em pauta. A Administração Municipal realizará, no mínimo uma vez por ano, vistoria técnica no imóvel, a fim de verificar seu estado de conservação, uso adequado e cumprimento das obrigações contratuais.

Cumpre asseverar que já foi realizada a vistoria do imóvel tendo sido anexada o LAUDO aos documentos do memorando enviado.

Ressalto que o **PCA - Plano de Contratação Anual** não foi acostado junto à solicitação, estando em fase de elaboração para posterior publicação. Em que pese não se tratar de ato obrigatório para a realização do certame, uma vez que, o inciso VII, do artigo 12 da NLLC, afere a facultatividade da elaboração do plano anual de contratações.

ERL



orçamentária do orçamento em vigor:

7- Fundo do Desenvolvimento Social
Projeto atividade: 2.069
Dotação orçamentaria (Código reduzido): 318

Aplicar-se-á ao presente procedimento os **Princípios legalidade, impessoalidade, razoabilidade, proporcionalidade, moralidade, publicidade, eficiência, oralidade, simplicidade, informalidade, economia processual e celeridade**, sempre objetivando o melhor resultado possível para a Administração Pública de Cataguases. **(grifo nosso)**

É a síntese do necessário. Passo a opinar.

2 - **APRECIÇÃO JURÍDICA**

2.1 - Finalidade e abrangência do parecer jurídico

A presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle prévio de legalidade, conforme estabelece o artigo 53, § 1º, I e II, da Lei nº 14.133, de 2021.

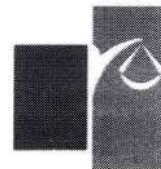
Art. 53. Ao final da fase preparatória, o processo licitatório seguirá para o órgão de assessoramento jurídico da Administração, que realizará controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação.

§ 1º Na elaboração do parecer jurídico, o órgão de assessoramento jurídico da Administração deverá:

- I - apreciar o processo licitatório conforme critérios objetivos prévios de atribuição de prioridade;*
- II - redigir sua manifestação em linguagem simples e compreensível de forma clara e objetiva, com apreciação de todos os elementos indispensáveis à contratação e com exposição dos pressupostos de fato e de direito levados em consideração na análise jurídica.*

O controle prévio de legalidade se dá em função do exercício da competência da análise jurídica na pretendida contratação, não abrangendo demais aspectos envolvidos, como os de natureza técnica, mercadológica ou de conveniência e oportunidade. Desse modo, o

Enunciado nº 07 do Manual de Boas Práticas Consultivas da Advocacia-Geral da União:



O Órgão Consultivo não deve emitir manifestações conclusivas sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, sem prejuízo da possibilidade de emitir opinião ou fazer recomendações sobre tais questões, apontando tratar-se de juízo discricionário, se aplicável. Ademais, caso adentre em questão jurídica que possa ter reflexo significativo em aspecto técnico deve apontar e esclarecer qual a situação jurídica existente que autoriza sua manifestação naquele ponto.

De certo que, em relação à atuação desta Procuradoria Geral do Município, amparada pela Lei Municipal nº 4.424/17, é importante informar que, embora as observações e recomendações expostas não possuam caráter vinculativo, constituem instrumento em prol da segurança jurídica da decisão a ser tomada pelo administrador público, isto é, a quem é responsável pela avaliação e acatamento (ou não) das ponderações a serem realizadas ao longo do presente parecer.

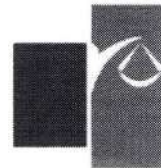
De outro lado, cabe esclarecer que não é papel do órgão de assessoramento jurídico exercer a auditoria quanto à competência de cada agente público para a prática de atos administrativos, nem de atos já praticados. Incumbe, isto sim, a cada um destes observar se os seus atos estão dentro do seu espectro de competências. **(grifo nosso)**

Ressalva-se, todavia, que o seguimento do processo sem a observância dos apontamentos a serem realizados será de responsabilidade exclusiva da Administração Pública.

2.2 - Da legislação aplicável

Acerca do tema, cumpre observar que a Constituição Federal em seu art. 37, *caput*, e inciso XXI, estabelece que as obras, serviços, compras e alienações realizadas pela Administração Pública com terceiros deverão ser contratadas mediante devido procedimento licitatório.





Verificam-se os autos é possível vislumbrar que todo o procedimento ocorre sob a seara da Nova Lei de Licitações e Contratos. O Município de Cataguases já possui alguns regulamentos à Nova Lei de Licitações e Contratos, como o Decreto Municipal nº 5.805/23, que regulamenta no que couber as disposições da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 que dispõe sobre Licitações e Contratos Administrativos.

É cediço que a obrigação das contratações públicas se subordina ao regime das licitações e possui raiz constitucional, como preconizado no inciso XXI do art. 37 da Carta Magna.

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

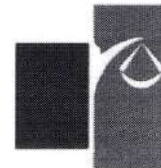
*(...) XXI - **ressalvados os casos especificados na legislação**, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.*

2.2.1 - Do preenchimento dos requisitos para locação de imóvel por Inexigibilidade de Licitação - art.74, V

O objetivo da licitação é garantir a seleção da proposta que se constitua mais vantajosa para a Administração Pública em observância ao princípio da isonomia e em respeito aos preceitos constitucionais e infraconstitucionais. Assim, depreende-se que, no ordenamento jurídico pátrio, a licitação é a regra.

No entanto, em determinados casos, a própria legislação admite a contratação direta e é exatamente este o comando da primeira parte do inciso XXI: **“ressalvados os casos especificados na legislação”**.

6
ERH



Logo, diante da realidade fática, existem aquisições, contratações que possuem características tão específicas o que acaba por tornar impossível ou inviável a competições entre fornecedores, o que consequentemente admitiu que a própria lei federal definisse os casos de contratação direta, desde que devidamente motivada a decisão neste sentido e verificada alguma das hipóteses de afastamento do procedimento licitatório.

No regime jurídico anterior, a compra ou locação de imóvel estava entre as hipóteses de licitação dispensável (art. 24, inciso X da Lei Federal nº 8.666/93). No entanto, a NLLC passou a prever

essa hipótese como de **LICITAÇÃO INEXIGÍVEL**, passando a adotar o posicionamento de alguns doutrinadores que já entendiam que, nesses casos, haveria a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis. (grifo nosso)

A matéria foi regulamentada pela Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021), que excepcionou a regra da licitação em duas espécies de procedimentos: *a) dispensa de licitação (art. 75); e b) inexigibilidade de licitação (art. 74).*

Portanto, é importante frisar que a aquisição ou locação de imóveis pela Administração Pública com fulcro no art. 74, da Lei Federal nº 14.133/21 somente é possível **desde que atendidos alguns requisitos:**

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

(...)

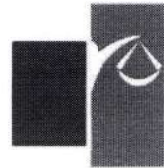
V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

(...)

§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.

Quanto ao primeiro, a avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação e outros correlatos, o Tribunal de Contas da União vem se posicionando sobre a **necessidade de avaliações prévias que evidenciem que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado**, assim vejamos:

1.7. Determinar ao Banco do Estado de Santa Catarina S.A. que:
(...)

1.7.2. nos casos de locação de imóveis com dispensa de licitação, faça avaliações prévias que evidenciem que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado, conforme exige a Lei 8.666/93, art. 24, inciso X (TCU, AC-2243-24/08-1

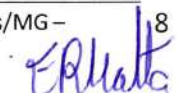
Seção: 15/07/2008. Relator Ministro Marcos Vinícios Vilaça)

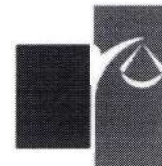
Neste sentido, a Nova Lei de Licitações e Contratos estabelece em seu art. 23, §4º que, nas contratações diretas por Inexigibilidade ou por Dispensa, quando não for possível estimar o valor do objeto na forma estabelecida via de regra nas contratações pelo Poder Público, deverá o contratado comprovar que o preço praticado se encontra em conformidade com contratações semelhantes de objetos de mesma natureza. **Prontamente justificado e demonstrado nos documentos trazidos a esta Procuradoria para análise e realização deste Parecer.** (destaquei)

Comento, do mesmo modo, o art. 7º da Instrução Normativa nº 65/21 (*o qual trata da pesquisa de preço no âmbito federal*) também estabelece que, nos casos em que não seja possível a pesquisa de mercado, o embasamento do preço contratado vai tomar por base as contratações anteriores do próprio fornecedor.

Por outro lado, ressalta-se que a flexibilização no dever de licitar não implica ausência de processo formal, ou seja, mesmo na contratação direta é necessário observar os procedimentos previstos na Lei Federal nº 14.133/21 no que tange à formalização do processo de inexigibilidade. (grifo nosso)

Mediante tais atribuições art.74, V, §5º da Lei 14.133/2021, aferiu-se a vantajosidade





por meio da locação do imóvel citado, **mediante a locação do referido imóvel, ainda que represente um custo adicional em relação a eventual utilização de imóvel público municipal, tendo em vista que atende integralmente aos requisitos técnicos e operacionais do serviço, além de apresentar características únicas de localização e infraestrutura que inviabilizam a competição e justificam a inexigibilidade de licitação, conforme preceitua o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. . (grifo nosso)**

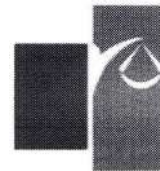
Nesta seara, quanto à *certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto* é importante fazer duas distinções: nem todo imóvel público que esteja vago significa que está disponível para ser ocupado pela Administração. Desse modo, foi constatado na fase de planejamento que não há outros imóveis públicos que atenda ao interesse da unidade solicitante. Importa anexar aos documentos, a **Declaração do Setor responsável por esta certificação, que no caso em tela, fica a cargo da Seção do Patrimônio da Prefeitura Municipal de Cataguases**. (grifo nosso)

Por fim, outro requisito imprescindível o que diz respeito à necessidade de apresentação de justificativa, demonstrando a singularidade do imóvel a ter efetivada a locação pela unidade solicitante, indicando as condições técnicas e os motivos que conduziram à sua escolha, ficando demonstrado nos documentos apresentados (Termo de Referência e Estudo Técnico Preliminar).

Nesta análise, é **importante ressaltar que a singularidade não se confunde com a exclusividade**: enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade da Administração Pública, por outro lado a singularidade significa que, embora possa existir mais de uma solução potencial, seria inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas. Logo, no estudo técnico preliminar apresentado verificou-se que foram consideradas condições técnicas do local, como estrutura e acessibilidade.

Reforçando a escolha pela Inexigibilidade de Licitação para a renovação da locação do imóvel em questão, menciono **fundamento plausível ao disposto §5º e incisos do art.74, da NLLC**.

Importante observar que o excessivo detalhamento das características do imóvel que



se pretende adquirir ou alugar, sem a demonstração da necessidade dessas particularidades, evidencia restrição indevida ao caráter competitivo da licitação e direcionamento da contratação.

2.3 - Da Instrução processual

Não restam dúvidas de que os casos de contratação direta, via de regra, não dispensam a observância de um procedimento formal, consoante dispõe o art. 72 da Lei Federal nº 14.133/21:

Assim, o art. 72 da Lei nº 14.133/21, elenca os documentos que deverão constar no processo de contratação direta:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

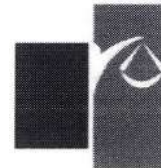
VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

Cumprе ressaltar que no ETP (Estudo Técnico Preliminar) que o imóvel é singular de



modo que não foi possível se fazer uma análise comparativa de preço, entretanto, o mesmo está de acordo com o preço de mercado praticado em Cataguases.

O imóvel supracitado está registrado sob a Matrícula nº 26.163 - Cartório de Registro de Imóveis / Comarca de Cataguases-MG, tendo o **PROPRIETÁRIO/LOCATÁRIO Sr. Ângelo Rocha, CPF nº008.279.916-49.**

Sobre o pagamento do aluguel assim é mencionado no memorando “mediante a locação do referido imóvel, ainda que represente um custo adicional em relação a eventual utilização de imóvel

público municipal, tendo em vista que atende integralmente aos requisitos técnicos e operacionais do serviço, além de apresentar características únicas de localização e infraestrutura que inviabilizam a competição e justificam a inexigibilidade de licitação, conforme preceitua o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.”

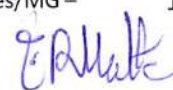
Reforço, assim, como a concordância com o valor estimado para a contratação, apresentando documentos corretos, a tempo, viabilizando sem nenhum óbice ao atendimento solicitado pelo setor competente.

3 - CONCLUSÃO

Diante do exposto, considerando a justificativa apresentada pela *Secretaria de Desenvolvimento de Cataguases*, bem como a natureza do objeto a ser contratado pela via direta, e o atendimento ao que dispõe a legislação que rege a matéria, esta Procuradoria Geral do Município **opina-se pela viabilidade jurídica da INEXIGIBILIDADE da licitação pretendida, com fulcro no artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021**, estando preenchidos os requisitos necessários ao feito.

Ressalte-se que o presente parecer restringe-se aos aspectos legais do procedimento, ausente juízos de valor referentes aos aspectos econômico e técnico, nem da oportunidade e conveniência da decisão adotada, sendo exarado sob o prisma estritamente jurídico, de modo que não compete a este órgão adentrar no mérito das análises de conveniência e oportunidade dos atos praticados pela Administração Pública, mas, tão somente, sua legalidade, conforme amparo nos termos do art. 53, caput e § 4º, da Lei nº 14.133/2021.

Por fim, sublinhe-se que a presente apreciação tomou por base os documentos



constantes no Memorando nº 923/2025, sendo objeto de apreciação pelo setor competente.

À consideração superior.

Salvo melhor juízo. É o Parecer.

Cataguases, 10 de novembro de 2025.



Estevão Rocha Malta
Procurador do Município
OAB/MG 177.178



Licitação Cataguases <licitacaopmcataguases@gmail.com>

MEMORANDO 923/2025 - SOLICITAÇÃO DE PARECER PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A CASA DO ADOLESCENTE

1 mensagem

Licitação Cataguases <licitacaopmcataguases@gmail.com>

7 de novembro de 2025 às 16:26

Para: estevao malta procurador <estevaomaltaprocurador@gmail.com>

MEMORANDO 923/2025

Cataguases, 27 de Outubro de 2025

A

Procuradoria do Município

A/C: Sr. Estevão Rocha Malta

Prezado,

Venho, através deste, solicitar parecer jurídico acerca da realização do Processo Licitatório 189/2025, Inexigibilidade de Licitação 053/2025

Segue, em anexo, processo digitalizado.

Atte,

Murilo Abrita

Prefeitura de Cataguases**Secretaria Municipal de Fazenda - Licitações e Contratos**

(32) 3422-1066 Ramal 214, 219, 223 e 247

"A informação transmitida por esta mensagem é exclusivamente destinada ao seu destinatário, pois pode conter dados confidenciais protegidos por lei, conforme estabelecido na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) - Lei nº 13.709/2018. Qualquer pessoa que não seja o destinatário desta mensagem está ciente de que a leitura, divulgação, distribuição ou cópia da mesma é estritamente proibida. Caso você tenha recebido esta mensagem por engano, solicitamos que entre em contato com o remetente e a apague imediatamente."

PL 189.pdf
13951K

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1. O Acolhimento Institucional é uma das medidas de proteção previstas no Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA), sendo aplicado a crianças e adolescentes que foram afastados do convívio familiar em virtude de ameaça ou violação de seus direitos fundamentais. Essas violações podem ocorrer por ação ou omissão da sociedade ou do Estado, bem como por negligência, omissão ou abuso por parte dos pais ou responsáveis, ou ainda em razão de condutas próprias dos adolescentes.

1.2. Em Cataguases, uma das formas de implementação deste serviço se dá por meio da Casa do Adolescente, a qual foi instituída com o objetivo de acolher adolescentes em situação de vulnerabilidade, assegurando-lhes proteção integral, com ênfase na garantia da integridade física, psíquica e social.

1.3. Considerando a proximidade do término da vigência contratual referente à locação do imóvel que atualmente abriga o referido serviço, bem como a manifestação do proprietário em não prorrogar o contrato de locação, torna-se imprescindível a adoção de medidas que visem garantir a continuidade do serviço de acolhimento.

1.4. Dessa forma, o presente estudo tem por objetivo analisar e propor a alternativa mais viável, tanto do ponto de vista técnico quanto econômico, para viabilizar a obtenção de um novo espaço físico adequado à manutenção das atividades da Casa do Adolescente, em conformidade com os parâmetros legais, estruturais e de atendimento exigidos para esse tipo de serviço socioassistencial.

2. PREVISÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRAÇÕES

2.1. A Administração Pública está em processo de adequação à nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133/2021), que alterou significativamente o regime jurídico das contratações públicas, portanto o PCA ainda está em fase de elaboração para posterior publicação.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

3.1. Foram vislumbradas as seguintes soluções visando a manutenção do espaço físico específico e apropriado para o funcionamento do Abrigo Institucional Casa do Adolescente.

SOLUÇÃO I: Utilização de imóvel público municipal para o funcionamento do setor.

SOLUÇÃO II: Locação de imóvel de terceiros.

3.1.1. Sobre a solução I, medida que, em princípio, representaria alternativa mais vantajosa sob o ponto de vista econômico e administrativo, por dispensar despesas com locação e possibilitar o aproveitamento de patrimônio já pertencente ao Município. Contudo, após levantamento junto ao órgão competente, verificou-se que não há, no momento, imóveis públicos vagos ou com disponibilidade de compartilhamento que atendam aos requisitos técnicos, estruturais e locacionais necessários ao adequado funcionamento da unidade, conforme as diretrizes do CONANDA/CNAS. Assim, embora tal solução fosse preferencial e vantajosa em tese, mostrou-se inviável na prática.

3.1.2. Ciente das questões pontuadas acima, a Diretoria da Proteção Social Especial buscou, no mercado imobiliário local, por imóveis que atendessem às exigências estruturais, funcionais e normativas necessárias ao pleno funcionamento da nova sede do Abrigo Institucional. Identificou que somente a residência situada na Avenida Astolfo Dutra, 501, Centro, das disponíveis para locação, reúne as condições indispensáveis para o desenvolvimento das atividades, configurando-se como a única alternativa viável para a implantação do serviço.

3.1.3. O imóvel em questão apresenta estrutura física compatível com as exigências legais e técnicas previstas nas *Orientações Técnicas para o Serviço de Acolhimento para Crianças e Adolescentes – CONANDA/CNAS*, destacando-se pelos seguintes aspectos:

- a) Ambientes internos amplos e bem distribuídos, com número e disposição de cômodos adequados para abrigar dormitórios, salas (estar, convivência, reunião, coordenação e administrativas), refeitório, cozinha, lavanderia, área administrativa e espaços de atendimento individualizado;
- b) Instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento, dispensando reformas estruturais e garantindo imediata operacionalização do serviço;
- c) Localização estratégica, situada em área de fácil acesso por transporte público, próxima a equipamentos urbanos essenciais ao público atendido, como escolas, unidades de saúde, áreas de lazer e demais serviços da rede de proteção social;
- d) Disponibilidade imediata para ocupação, sem necessidade de adequações significativas, o que representa economicidade e celeridade na implantação da unidade;
- e) Valor de locação compatível com o mercado local.

3.1.4. Dessa forma, aferiu-se a vantajosidade da solução II mediante a locação do referido imóvel, ainda que represente um custo adicional em relação à eventual utilização de imóvel público municipal, tendo em vista que atende integralmente aos requisitos técnicos e operacionais do serviço, além de apresentar características únicas de localização e infraestrutura que inviabilizam a competição e justificam a inexigibilidade de licitação, conforme preceitua o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

3.1.5. Adicionalmente, verificou-se que o valor locatício proposto é compatível com o praticado no mercado imobiliário local, considerando o preço do aluguel de imóveis com características semelhantes e localizados na mesma região, o que reforça a vantajosidade e razoabilidade da escolha sob os aspectos técnico e econômico.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Requisitos Gerais

4.1.1. O imóvel deve estar regular com comprovação de propriedade do locador.

4.1.2. A pessoa física ou jurídica responsável pelo imóvel, com a qual será celebrado o contrato de locação, deverá comprovar habilitação jurídica, regularidade fiscal, trabalhista, previdenciária e qualificação econômico-financeira, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

4.1.3. O tipo da locação em estudo é o modelo tradicional, ou seja, o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, como limpeza, recepção, vigilância, controle de

acesso, entre outros, visto que o município dispõe de servidores efetivos para desempenho dessas atividades.

4.1.4. O imóvel deve estar em boas condições de uso, com instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em funcionamento e em conformidade com as normas técnicas.

4.2. Requisitos técnicos (Baseado nas *Orientações Técnicas para o Serviço de Acolhimento para crianças e Adolescentes*– CONANDA/CNAS)

4.2.1. Imóvel deve possuir localização de fácil acesso, preferencialmente em área central e disponibilidade de transporte público.

4.2.2. Ter espaço amplo e adequado, que proporcione conforto, segurança e comodidade aos funcionários e usuários da unidade, considerando sua capacidade máxima de atendimento.

4.2.3. O imóvel deverá dispor, ou permitir a adequada adaptação, dos seguintes ambientes:

a) Quartos : No mínimo 07 (sete), configuração ideal, considerando a capacidade máxima de acolhimento sendo de 20 (vinte) adolescentes, a distribuição por sexo, o cálculo de até 04 (quatro) acolhidos por quarto e a adição de um dormitório para uso emergencial. Ademais, cada quarto deverá ter dimensão suficiente para acomodar as camas / beliches e para a guarda dos pertences pessoais de cada adolescente (armários, guarda-roupa, etc).

b) Sala de estar.

c) Sala de jantar/ Copa.

d) Ambiente para estudo: Poderá haver espaço específico para esta finalidade ou, ainda, ser organizado em outros ambientes (quarto, copa).

e) Banheiros: No mínimo 02 (dois).

f) Cozinha.

g) Área de serviço: Com espaço suficiente para acomodar utensílios e mobiliário para guardar equipamentos, objetos e produtos de limpeza e propiciar o cuidado com a higiene do abrigo, com a roupa de cama, mesa, banho e pessoal.

h) Área externa: Espaços que possibilitem o convívio e brincadeiras.

i) Sala para a equipe técnica: Com espaço suficiente para desenvolvimento de atividades de natureza técnica (elaboração de relatórios, atendimento, reuniões, etc).

j) Sala de coordenação e atividades administrativas: Com espaço suficiente para desenvolvimento de atividades administrativas (área contábil / financeira, documental, logística, etc.). Deve ter área reservada para guarda de prontuários dos adolescentes, em condições de segurança e sigilo.

k) Sala para reuniões: Com espaço suficiente para a realização de reuniões de equipe e de atividades grupais com as famílias de origem.

4.3. Outros requisitos

4.3.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

4.3.2. Não será exigida garantia de execução da contratação para esse objeto.

4.3.3. Não há critérios de sustentabilidade para esta contratação.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

5.1. A solução para que sejam atendidas as necessidades do Serviço de Acolhimento Institucional da SEDESC, sendo a mais vantajosa e viável, é a locação do imóvel, situado no endereço Avenida Astolfo Dutra, nº 501, Centro, Cataguases, MG.

5.2. Considerando a necessidade para atendimento do interesse público, a contratação será direta, do tipo **Inexigibilidade de licitação**, prevista no art. 74, inciso V da Lei 14.133/2021, tendo em vista a singularidade do imóvel, especialmente no que tange estrutura e localização.

5.2.1. O imóvel em questão possui particularidades de instalações e localização extremamente favoráveis, culminando na adequada oferta dos serviços socioassistenciais de proteção especial, pertinentes ao Acolhimento Institucional.

5.3. Também se encontram atendidos os requisitos previstos no §5º do artigo supracitado, considerando que:

- a) Foi realizada, por técnico da Defesa Civil Municipal, a vistoria técnica do imóvel, a qual constatou bom estado de conservação e pleno funcionamento das instalações, atendendo aos requisitos mínimos de segurança, habitabilidade e adequação ao objeto da contratação;
- b) Segue, em anexo, declaração formal/certificação quanto à inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam às características exigidas para o serviço, comprovando que não existem alternativas públicas adequadas;
- c) Este documento contém as devidas justificativas técnicas que evidenciam a singularidade do imóvel, reforçando a exclusividade da contratação e o atendimento ao interesse público, em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade e razoabilidade previstos na legislação vigente.

5.4. Todos os elementos elencados possibilitam que a contratação produza os efeitos pretendidos, de forma satisfatória para a Secretaria de Desenvolvimento Social.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. Locação de 01 (um) imóvel, para o funcionamento do Abrigo Institucional Casa do Adolescente, por 60 (sessenta) meses, conforme esquematizado abaixo.

6.2. A contratação plurianual mostra-se mais vantajosa, visto se tratar de uma necessidade contínua do município. Uma vez realizado o devido processo de contratação, demonstrado sua vantajosidade esta será mantida durante toda vigência do contrato. Ressalvadas as possibilidades de extinção previstas na Lei 14.133/2021.

6.3. Tabela: VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO		UNID. DE MEDIDA	CATSER	QUANT	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Locação de imóvel para funcionamento do Abrigo Institucional Casa do Adolescente Endereço: Avenida Astolfo Dutra, nº 501, Centro, Cataguases, MG.	Dois primeiros meses	Mês	4316	02	R\$ 4.000,00	R\$ 327.000,00
		Meses restantes	Mês	4316	58	R\$ 5.500,00	
02	Pagamento de IPTU do imóvel referido no item 1	Ano 2026	UN	16195	01	R\$ 1256,13	R\$7.010,54
		Ano 2027	UN	16195	01	R\$ 1325,21	
		Ano 2028	UN	16195	01	R\$ 1398,10	

		Ano 2029	UN	16195	01	R\$ 1474,99	
		Ano 2030	UN	16195	01	R\$ 1556,11	
03	Reserva financeira para adequações ao final da locação		UN	4316	01	R\$ 50.000,00	R\$ 50.000,00
TOTAL - R\$ 384.010,54							

6.4. Estima-se para a contratação almejada o valor global de **R\$ 384.010,54 (Trezentos e oitenta e quatro mil e dez reais e cinquenta e quatro centavos)**.

6.5. Tendo em vista a singularidade do imóvel situado no endereço Avenida Astolfo Dutra, nº 501, Centro, Cataguases, MG, o valor da contratação foi definido com base na proposta de locação do imóvel, apresentada mediante solicitação formal, considerando ainda a estimativa dos valores de IPTU durante a vigência do contrato e a reserva financeira destinada à adequação do imóvel ao final da locação.

6.6. Os valores do IPTU poderão variar conforme atualização da legislação e da base de cálculo municipal, devendo ser ajustados de acordo com o valor efetivamente cobrado.

6.7. Considerando que será a primeira locação do imóvel, não foi possível a comparação do valor proposto com aqueles praticados pelo contratado junto a outros entes públicos ou privados, em acordos envolvendo o mesmo objeto, ou seja, ficou inviável a utilização de valores históricos de locações anteriores como parâmetro comparativo. Por esse motivo, embora apenas a referida propriedade atenda plenamente aos anseios do Serviço de Acolhimento Institucional, o estudo de preço foi realizado por meio do cotejo da proposta com o valor de aluguel de dois imóveis na mesma região: um deles localizado ao lado, que apresenta maior similaridade em razão de suas características construtivas (mesmo padrão e época de construção), e outro também considerado semelhante, ainda que com pequenas diferenças em relação ao primeiro.

6.8. O valor proposto para a locação mostrou-se compatível com o preço de mercado obtido nessa comparação, demonstrando a adequação e vantajosidade da contratação pretendida.

6.9. Segue em anexo os documentos suporte da pesquisa de preços.

6.10. A servidora Carla da Rocha Patrício foi a responsável pela pesquisa de preços.

7. RESERVA FINANCEIRA PARA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL AO FINAL DA LOCAÇÃO

7.1. Considerando a necessidade de garantir a adequada restituição do imóvel ao LOCADOR, nos termos da legislação vigente, e observando o dever da Administração de zelar pela conservação do bem durante o período de uso, estima-se a necessidade de uma reserva técnica no valor de até R\$ 50.000,00 (Cinquenta mil reais), destinada exclusivamente à cobertura das despesas com reparos, limpeza, pintura, substituição de itens danificados e demais adequações que se fizerem necessárias por ocasião da devolução do imóvel ao final do contrato.

7.2. Referida reserva será utilizada apenas mediante comprovação da necessidade dos serviços, a partir de vistoria técnica final, devendo a execução dos serviços de reparo, limpeza e pintura necessários à adequada restituição do imóvel ao estado original ficar sob responsabilidade do locador, como condição para reassunção plena do bem.

7.3. O custeio das despesas correspondentes à referida adequação será de responsabilidade do locatário, desde que devidamente comprovadas mediante a apresentação de orçamentos ou notas fiscais compatíveis com os preços de mercado, observando-se o princípio da razoabilidade.

7.4. A execução dos reparos deverá respeitar critérios técnicos, utilizando materiais compatíveis com os originalmente empregados, e somente será considerada válida após aprovação expressa do setor responsável da Administração Pública, que poderá exigir comprovação da regularidade da empresa executora, caso os serviços sejam terceirizados.

7.5. O locador compromete-se a apresentar à Administração, antes da execução dos serviços, ao menos três orçamentos distintos, ou justificativa fundamentada quando não for possível a apresentação de cotações múltiplas, sendo assegurada à Administração a prerrogativa de recusar valores considerados excessivos ou incompatíveis com os preços praticados no mercado.

7.6. A cotação de preços deverá ser analisada pela Secretaria de Obras, a qual ficará responsável por atestar que os valores apresentados estão compatíveis com os praticados no mercado, conforme determinações legais e critérios técnicos pertinentes.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO

8.1. Trata-se da locação de um único imóvel, portanto não há que se falar em parcelamento da contratação.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. O resultado almejado é garantir o funcionamento adequado do Abrigo Casa do Adolescente, assegurando a organização da unidade, de modo a garantir uma prestação satisfatória do Acolhimento Institucional no município de Cataguases.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

10.1. Não há providências prévias ao contrato.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

11.1. Não será necessário contratações correlatas ou interdependentes.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1. Não há impactos ambientais consideráveis para esta contratação.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

13.1. A locação de imóvel para funcionamento do Abrigo Casa do Adolescente é uma medida necessária para garantir a oferta do Serviço de Acolhimento Institucional deste município.

13.2. Diante de todo o conteúdo analisado e exposto neste, e tendo em vista que a Secretaria de Desenvolvimento Social necessita realizar a presente contratação, entende-se que a mesma é viável nos moldes apresentados. Destaca-se também a existência de viabilidade orçamentária que será especificada no Termo de Referência.


Carla da Rocha Patrício - Matrícula: 315281
Responsável pela elaboração do ETP e anexos

ANEXO I – ANÁLISE DE RISCOS

FASE (S) ANÁLISE: Seleção do fornecedor e Execução do objeto

RESPONSÁVEL: Comissão de licitação e fiscal do contrato.

RISCO 01: IRREGULARIDADE FISCAL DO LOCADOR

Probabilidade: () Baixa (X) Média () Alta

Impacto: () Baixa () Médio (X) Alto

Dano: Impossibilidade de contratação/manutenção da locação por irregularidade fiscal.

Ação preventiva: Verificação (periódica) da regularidade fiscal do locador.

Ação de contingência: Entrar em contato com locador para regularização fiscal em tempo hábil.

FASE ANÁLISE: Planejamento da contratação

RESPONSÁVEL: Setor responsável pela formalização da demanda e setor de Planejamento e Orçamento da Secretaria de Desenvolvimento Social

RISCO 02: INDISPONIBILIDADE FINANCEIRA

Probabilidade: () Baixa (X) Média () Alta

Impacto: () Baixo () Média (X) Alta

Dano: Prejuízo na locação dos imóveis.

Ação preventiva: Planejamento financeiro - Incluir a estimativa das despesas para a contratação no Plano Anual de Contratações.

Ação de contingência: Reprogramação do planejamento financeiro.

FASE ANÁLISE: Gestão/ Execução do objeto

RESPONSÁVEL: Responsável pela elaboração do termo de referência e fiscal do contrato

RISCO 03: RESCISÃO CONTRATUAL IMPREVISTA PELO LOCADOR

Probabilidade: () Baixa (X) Média () Alta

Impacto: () Baixo () Médio (X) Alto

Dano: Não permanência no imóvel selecionado.

Ação preventiva: Estabelecer cláusulas contratuais que prevejam aviso prévio mínimo e penalidades em caso de rescisão imotivada.

Ação de contingência: Locação de outro imóvel.

Carla da Rocha Patrício

Carla da Rocha Patrício - Matrícula: 315281
Responsável pela elaboração da Análise de Riscos