

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

I - UNIDADES ATENDIDAS PELO ESTUDO

Secretaria Municipal do Executivo

II - ÁREA REQUISITANTE

Secretaria Municipal do Executivo

III - INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por finalidade apresentar a análise da demanda formulada pela Secretaria Municipal do Executivo, com vistas à contratação de locação de imóvel para realização da Festa do Servidor Público de 2026, no Município de Barão de Cocais/MG. Trata-se de um evento institucional, realizado anualmente há mais de vinte anos, que integra o calendário oficial do município e tem como objetivo valorizar, reconhecer e promover a integração dos servidores municipais, responsáveis pelo funcionamento da administração pública. Para a edição de 2026, a Festa do Servidor será realizada no dia 23 de outubro, demandando a utilização de espaço adequado e devidamente estruturado para acolher o público previsto.

IV- OBJETO

Locação do imóvel Esporte Clube Jabaquara, destinado à realização da Festa do Servidor Público Municipal de Barão de Cocais-MG.

V - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria Municipal do Executivo, no cumprimento das atribuições previstas no planejamento institucional e na legislação de regência, propõe a contratação de locação de imóvel para a realização da Festa do Servidor Público, edição de 2026. O evento, consolidado como uma das principais ações de valorização do funcionalismo municipal, é realizado anualmente e representa espaço de convivência, integração e reconhecimento dos servidores públicos, fortalecendo o vínculo entre a administração e seus colaboradores.

A realização do evento requer imóvel com localização estratégica, situado no perímetro urbano do município, de fácil acesso ao público e que possua amplo espaço físico para comportar, com segurança e conforto, o número expressivo de participantes. Considerando que o evento ocorrerá em período chuvoso, é igualmente necessária a disponibilidade de área ampla coberta, de forma a garantir o adequado desenvolvimento das atividades programadas independentemente das condições climáticas.

Além disso, o espaço deverá permitir a instalação de palco, sonorização, iluminação, praça de alimentação e demais estruturas necessárias, assegurando infraestrutura adequada, segurança, acessibilidade e comodidade ao público presente.

Assim, a contratação da locação de imóvel mostra-se indispensável para que a Festa do Servidor Público de 2026 seja realizada em ambiente apropriado, seguro e acessível, assegurando a continuidade de uma política

de valorização dos servidores públicos, bem como a promoção da integração social e do fortalecimento da identidade comunitária.

VI - ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A locação de espaço para recepções e homenagens, objeto da presente contratação, não foi incluída no Plano Plurianual (PPA) de 2026 por se tratar de despesa de natureza eventual e acessória, vinculada à execução de ações institucionais e protocolares que não possuem caráter continuado ou estruturante.

O PPA contempla programas e ações com impacto estratégico e duração plurianual, priorizando investimentos e políticas públicas permanentes. A locação de espaços, por sua vez, constitui atividade de apoio operacional, cuja necessidade surge conforme demandas específicas de cada exercício, tais como eventos comemorativos, solenidades oficiais, recepções e homenagens institucionais.

Da mesma forma, a contratação não foi prevista no Plano de Contratações Anual (PCA), uma vez que, no momento do planejamento, a Administração Municipal pretendia realizar as atividades em espaços públicos próprios ou disponíveis ao Município, não havendo, naquele momento, previsão de necessidade de contratação de espaço privado.

Entretanto, no decorrer do planejamento e da organização das atividades, verificou-se a indisponibilidade de espaços públicos que atendessem adequadamente às necessidades do evento, seja em razão da ausência de disponibilidade para a data pretendida, seja pela necessidade de realização de investimentos e despesas adicionais para montagem e adequação da estrutura necessária à sua realização.

Ressalta-se, contudo, que a ausência de previsão específica da contratação no PPA e no PCA não impede sua execução, uma vez que a despesa encontra suporte na Lei Orçamentária Anual (LOA) de 2026, instituída pela Lei Municipal nº 2.196/2025, conforme disponibilidade orçamentária e financeira a ser confirmada pelo setor competente.

Dessa forma, a contratação justifica-se pelas características eventuais da despesa e pelas circunstâncias verificadas durante a organização do evento, mantendo-se vinculada à previsão orçamentária da LOA de 2026 e aos princípios do planejamento, da legalidade, da eficiência e da economicidade.

VII - REQUISITOS NECESSÁRIOS À SOLUÇÃO

O imóvel a ser locado deverá atender a requisitos mínimos que assegurem a realização adequada da Festa do Servidor Público de 2026, garantindo segurança, conforto e acessibilidade aos participantes.

- ✓ **Localização:** o imóvel deve estar situado dentro do perímetro urbano do Município de Barão de Cocais/MG, em área de fácil acesso para os servidores, preferencialmente em região central, segura e com vias adequadas para entrada e saída do público.
- ✓ **Capacidade de acomodação:** o imóvel deve dispor de espaço físico amplo, com condições de receber,

de forma segura e confortável, um número de aproximadamente 1.400 participantes compatível com o porte do evento. É essencial que haja áreas destinadas à circulação do público, montagem de palco, sonorização, iluminação, praça de alimentação e espaço para recreação.

- ✓ **Infraestrutura coberta:** considerando que o evento ocorrerá em período chuvoso, o imóvel deve contar com área ampla e coberta, capaz de abrigar o público em caso de intempéries, garantindo a continuidade da programação sem prejuízos.
- ✓ **Segurança:** o imóvel deve possibilitar o controle de acesso, contar com saídas de emergência, dispor de estrutura que permita a instalação de brigada de incêndio e atendimento de primeiros socorros, bem como garantir a integridade física do público durante todo o evento.
- ✓ **Acessibilidade e comodidade:** o espaço deve oferecer condições adequadas de acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, além de banheiros femininos e masculinos em quantidade suficiente e em boas condições de uso.
- ✓ **Estacionamento:** o imóvel deve dispor de área destinada ao estacionamento de veículos de apoio, em especial os utilizados por equipes de buffet, prestadores de serviços, fornecedores e demais profissionais envolvidos na realização do evento. Além disso, é desejável que esteja localizado em região que possibilite o fluxo adequado de veículos, sem comprometer a mobilidade urbana no entorno.
- ✓ **Impossibilidade de subcontratação:** Não será admitida a subcontratação, total ou parcial, do objeto, considerando que a contratação consiste na locação de imóvel específico, selecionado em razão de suas características físicas, localização, capacidade e adequação às necessidades do evento. A vedação fundamenta-se no art. 122, § 2º, da Lei nº 14.133/2021, e encontra-se motivada em observância aos princípios do planejamento, da motivação e da transparência.

VIII - CONSOLIDAÇÃO DA DEMANDA

- ☐ A demanda compreendida atenderá as unidades gestoras participantes, conforme SD de cada demandante, em anexo, OU
- ☒ A demanda compreendida atenderá apenas a unidade gestora requisitante e a contratação não requer consolidação.

IX - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E MEMÓRIAS DE CÁLCULO

ITEM	CÓDIGO CATMAT/ CATSER	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	UNID. DE MEDIDA	QTDE	VALOR
01	4316	Locação de Imóvel. Locação do imóvel Esporte Clube Jabaquara, localizado na Rua Névio Verdolin, 286, Vila Brandão, Barão de Cocais/MG, 35970-000.	Serviço	01	R\$ 12.000,00

X - LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO A CONTRATAR:

Em atendimento às diretrizes da Instrução Normativa vigente e considerando a necessidade de viabilizar a realização da Festa do Servidor Público – edição de 2026, foi realizado levantamento de mercado visando identificar espaços que pudessem comportar, com segurança, conforto e acessibilidade, o público estimado de 1.400 participantes.

De acordo com referências técnicas encontradas em estudos sobre planejamento de eventos (consultas realizadas em portais especializados e manuais técnicos de dimensionamento de espaços), recomenda-se a destinação de, no mínimo, 1m² por pessoa em áreas cobertas, de forma a assegurar mobilidade, conforto e segurança.

A análise técnica de mercado e justificativa abaixo detalhada a escolha do espaço a ser locado para a realização da Festa do Servidor Público de 2026. A avaliação foi feita a partir da ótica técnica, com base nos dados levantados a partir de georreferenciamento do Google Earth, em parâmetros de planejamento de eventos e em critérios de segurança, acessibilidade, economicidade e eficiência administrativa.

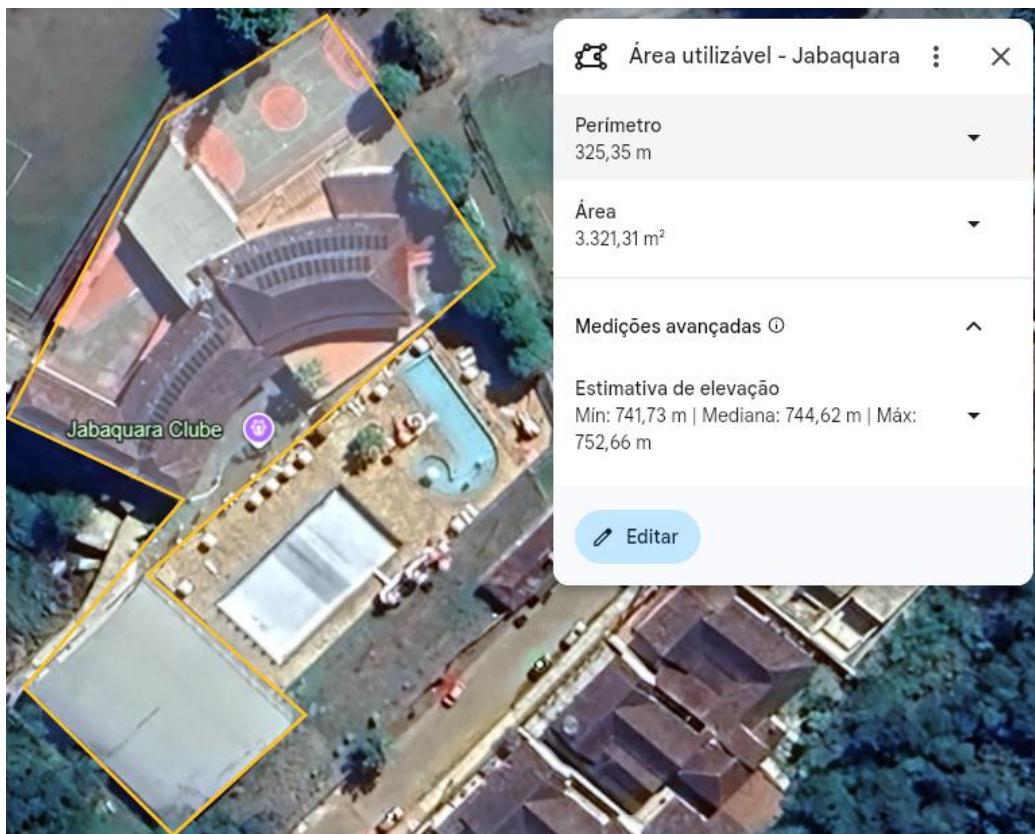
No âmbito deste estudo técnico, analisei cinco espaços relevantes localizados dentro do município, todos apontados como potenciais alternativas para a realização da Festa do Servidor Público de 2026. A avaliação teve por objetivo verificar, de forma comparativa, a suficiência das áreas, a adequação da infraestrutura e a viabilidade logística de cada um dos imóveis, de modo a identificar a solução mais vantajosa e segura para a Administração.

Início registrando o parâmetro de referência que utilizei para avaliar a suficiência das áreas: no planejamento de eventos é prática corrente adotar como regra mínima a destinação de aproximadamente 1 m² por pessoa em eventos de grande público, especialmente quando os participantes permanecem em pé e há necessidade de circulação. Quando se exigem assentos, mesas e praça de alimentação, esse índice deve ser ampliado. Além disso, considere como referência para planejamento logístico e de estacionamento a regra usual de 1 vaga a cada 2 a 4 participantes, ajustando conforme as condições locais de transporte.

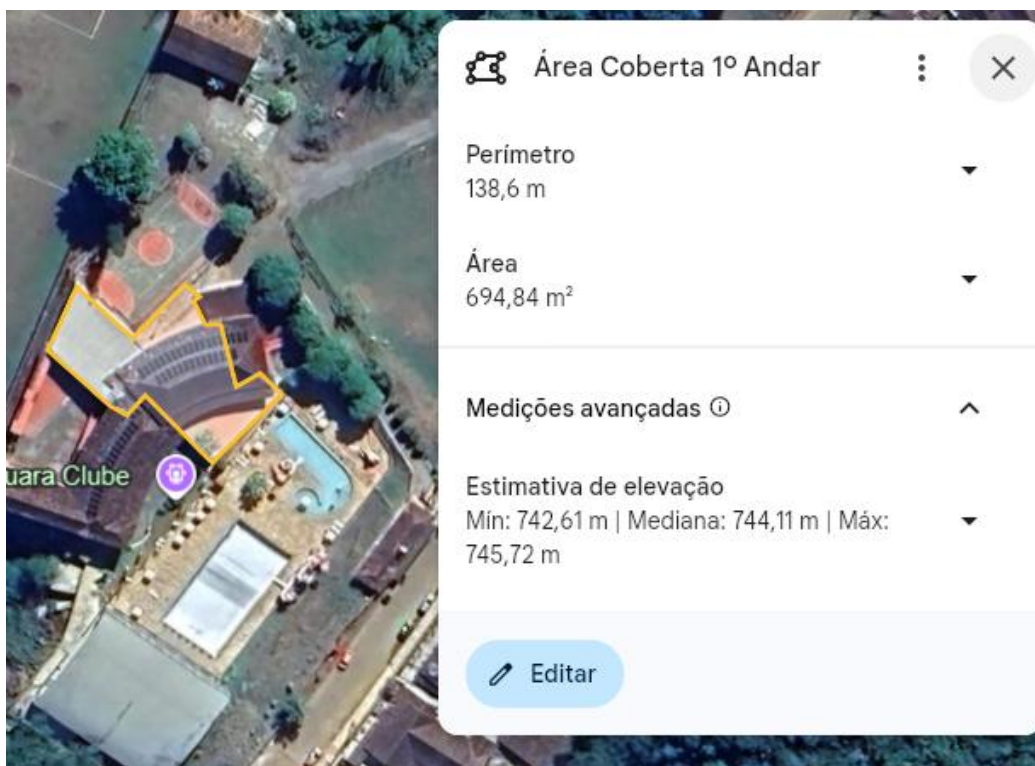
Quanto ao **ESPORTE CLUBE JABAQUARA**, o imóvel apresenta condições técnicas e logísticas favoráveis à realização do evento, especialmente em razão de sua localização central, na Rua Nívio Verdolim, nº 286, bairro Vila Brandão, a aproximadamente 500 metros da sede da Prefeitura. Conforme levantamento realizado por meio do Google Earth, a área total do imóvel é estimada em 3.321,31 m². Para a análise das condições de segurança, registra-se que o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) nº PRJ20250071381, emitido em 17/09/2025, com validade até 17/09/2030, indica área total liberada de 2.899,31 m² e capacidade de público de 1.958 pessoas. Conforme as medições realizadas, o imóvel dispõe de aproximadamente 694,84 m² de área coberta no primeiro andar, 587,19 m² no segundo andar e 602,78 m² na quadra coberta, totalizando 1.884,81 m² de áreas cobertas. Destaca-se que o primeiro andar e a quadra coberta somam aproximadamente 1.297,62 m² e possuem acesso entre si sem necessidade de circulação por escadas, característica potencialmente favorável à circulação de pessoas idosas e com mobilidade reduzida, cuja adequação deverá ser confirmada mediante verificação das condições efetivas de acessibilidade. Considerando o público estimado de 1.400 participantes, essa área corresponde a aproximadamente **0,93 m²** por pessoa (1.297,62 m² ÷ 1.400 participantes). Caso o segundo andar também seja utilizado, a área coberta total de 1.884,81 m² corresponderá a aproximadamente 1,35 m² por pessoa, ampliando as possibilidades de distribuição dos participantes e de organização das áreas destinadas ao buffet, ao palco, aos camarins e às demais estruturas de apoio, desde que confirmadas as condições de acesso, segurança e adequação dos ambientes à ocupação pretendida. A capacidade de público indicada no AVCB é superior à estimativa de 1.400 participantes, constituindo elemento relevante para a avaliação da adequação do imóvel. Essa informação, contudo, não dispensa a verificação da compatibilidade entre a configuração efetiva do evento e as condições de segurança previstas no respectivo Processo de Segurança Contra Incêndio e Pânico (PSCIP). Ressalta-se, ainda, que a área total liberada no AVCB não corresponde necessariamente à área coberta ou integralmente disponível para acomodação dos participantes, razão pela qual a análise considera separadamente as áreas cobertas identificadas no levantamento. Quanto à logística de veículos, destaca-se a proximidade de área municipal com aproximadamente 1.500,00 m², potencialmente utilizável como estacionamento, condicionada à confirmação de sua disponibilidade e à autorização de uso. Esse espaço poderá contribuir para a organização dos veículos de fornecedores, da equipe de buffet e dos demais serviços de apoio, reduzindo possíveis conflitos entre as operações de montagem e abastecimento e o fluxo de participantes, sem prejuízo da avaliação da capacidade efetiva de estacionamento e dos impactos sobre a mobilidade urbana. Em síntese, o Esporte Clube Jabaquara reúne localização central, capacidade de público indicada no AVCB superior à demanda estimada, aproximadamente 1.884,81 m² de áreas cobertas, condições favoráveis de circulação entre o primeiro andar e a quadra e proximidade de área municipal potencialmente destinada ao estacionamento. Em conjunto, essas características favorecem a organização do evento e podem reduzir a necessidade de estruturas complementares e os custos operacionais, desde que confirmadas as condições efetivas de utilização dos espaços e atendidas as exigências de segurança e acessibilidade.

Vejamos a área estudada do **ESPORTE CLUBE JABAQUARA**:

ÁREA TOTAL UTILIZÁVEL



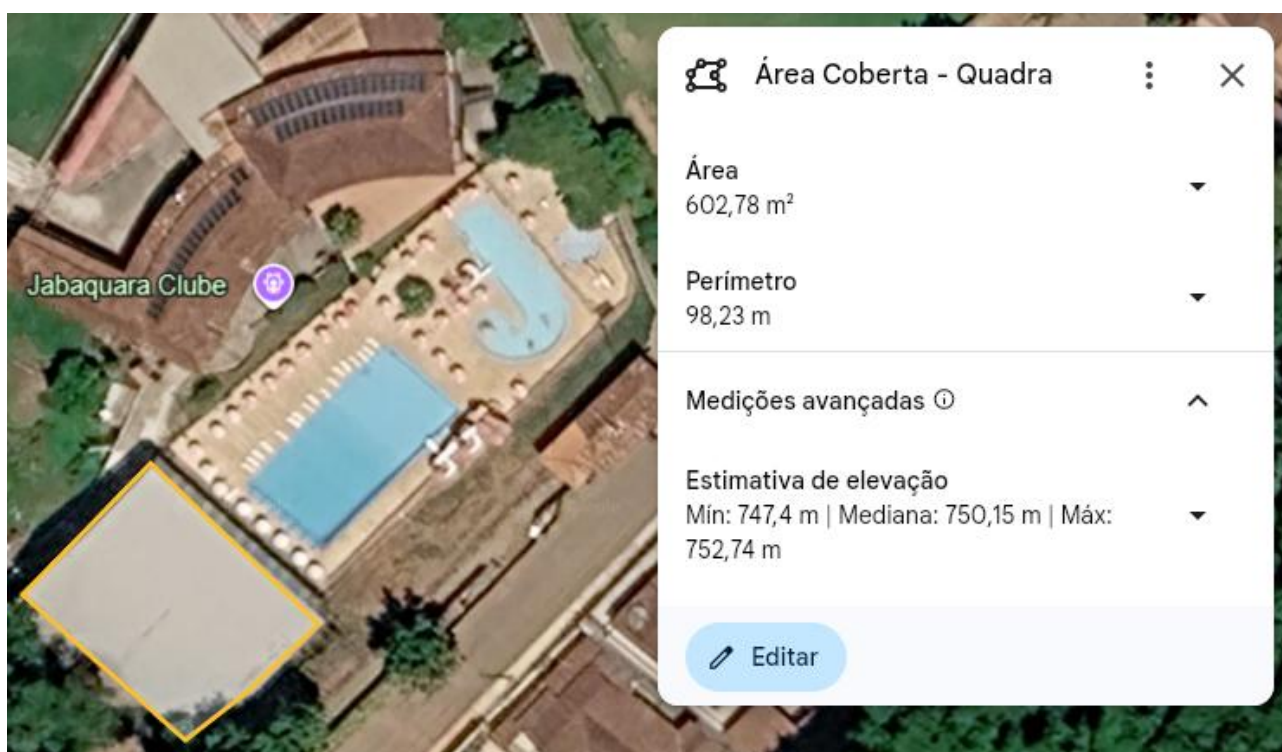
ÁREA COBERTA 1º ANDAR – 694,84m² (aprox.)



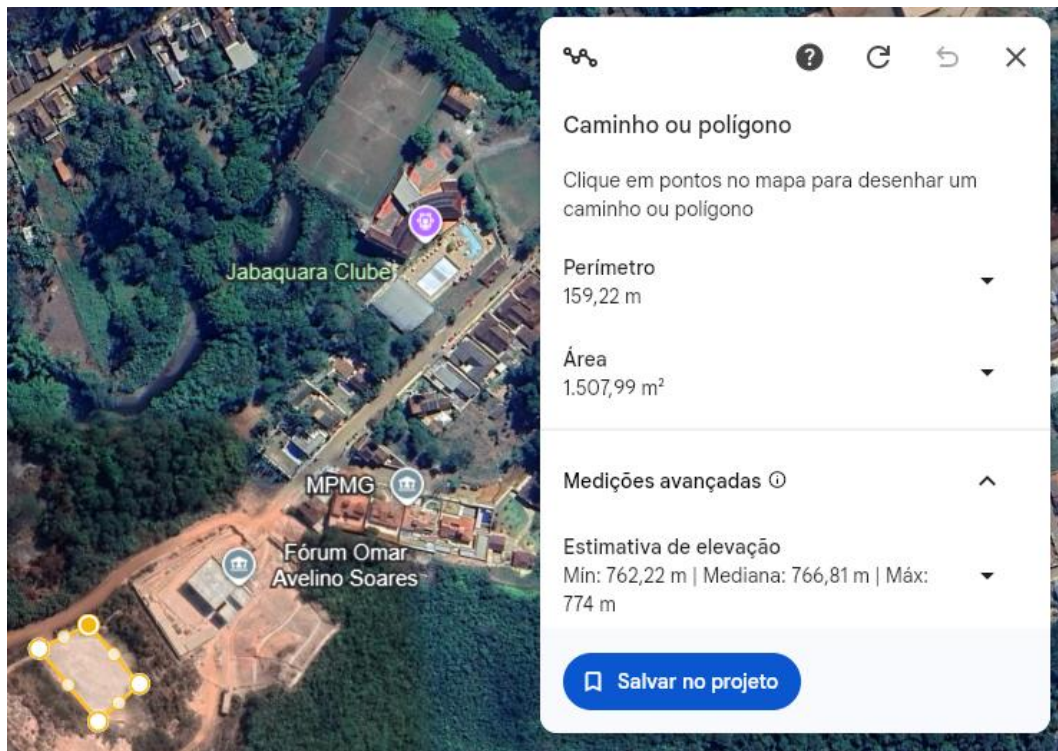
ÁREA COBERTA 2º ANDAR – 587,19m² (aprox.)



ÁREA COBERTA DA QUADRA – 602,78m² (aprox.)



ÁREA DO ESTACIONAMENTO DA PREFEITURA 1.500,00m² (aprox.)



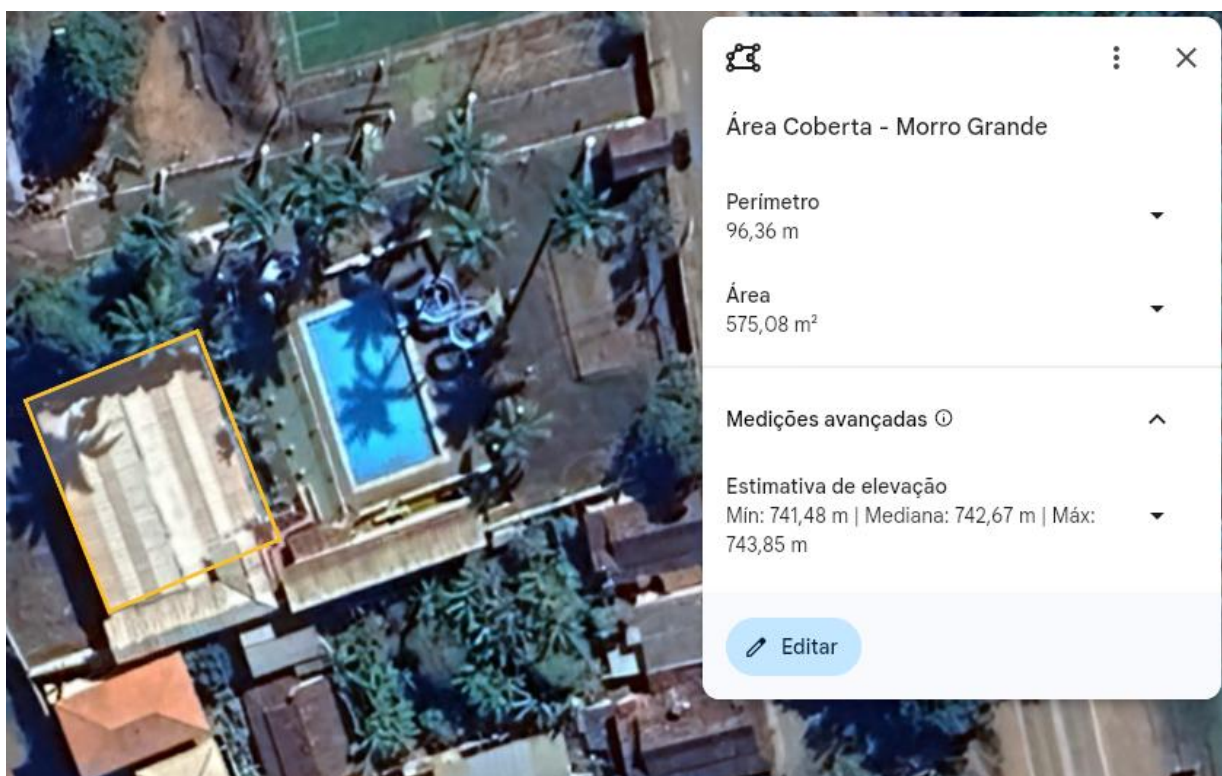
Quanto ao **MORRO GRANDE TÊNIS CLUBE**, localizado na Rua Alberto Gonçalves, nº 152, bairro Sagrada Família, a aproximadamente 2,7 km da sede da Prefeitura, o imóvel apresenta área total utilizável estimada em 762,08 m², dos quais aproximadamente 575,08 m² correspondem à área coberta utilizável. Considerando o público estimado de 1.400 participantes, a área coberta equivale a aproximadamente **0,41 m²** por pessoa (575,08 m² ÷ 1.400 participantes), dimensão limitada para acomodar adequadamente os convidados e organizar as estruturas necessárias ao evento, como mesas, serviço de buffet, palco, equipamentos de som e áreas de circulação e apoio. Além da limitação da área coberta, a distância em relação à sede municipal pode aumentar o tempo de deslocamento dos servidores e exigir planejamento adicional para o transporte de participantes, fornecedores e equipes de apoio. A disponibilidade de estacionamento nas proximidades também deverá ser verificada, considerando a demanda prevista e a necessidade de evitar interferências na circulação viária. Assim, a utilização do imóvel poderá demandar estruturas temporárias complementares e medidas adicionais de organização logística, acessibilidade e segurança, com possíveis impactos sobre os custos totais da contratação. Esses fatores constituem limitações relevantes para o atendimento adequado ao público estimado de 1.400 pessoas.

Vejamos a área estudada do **MORRO GRANDE TÊNIS CLUBE**:

ÁREA TOTAL UTILIZÁVEL – 762,08 m² (aprox.)



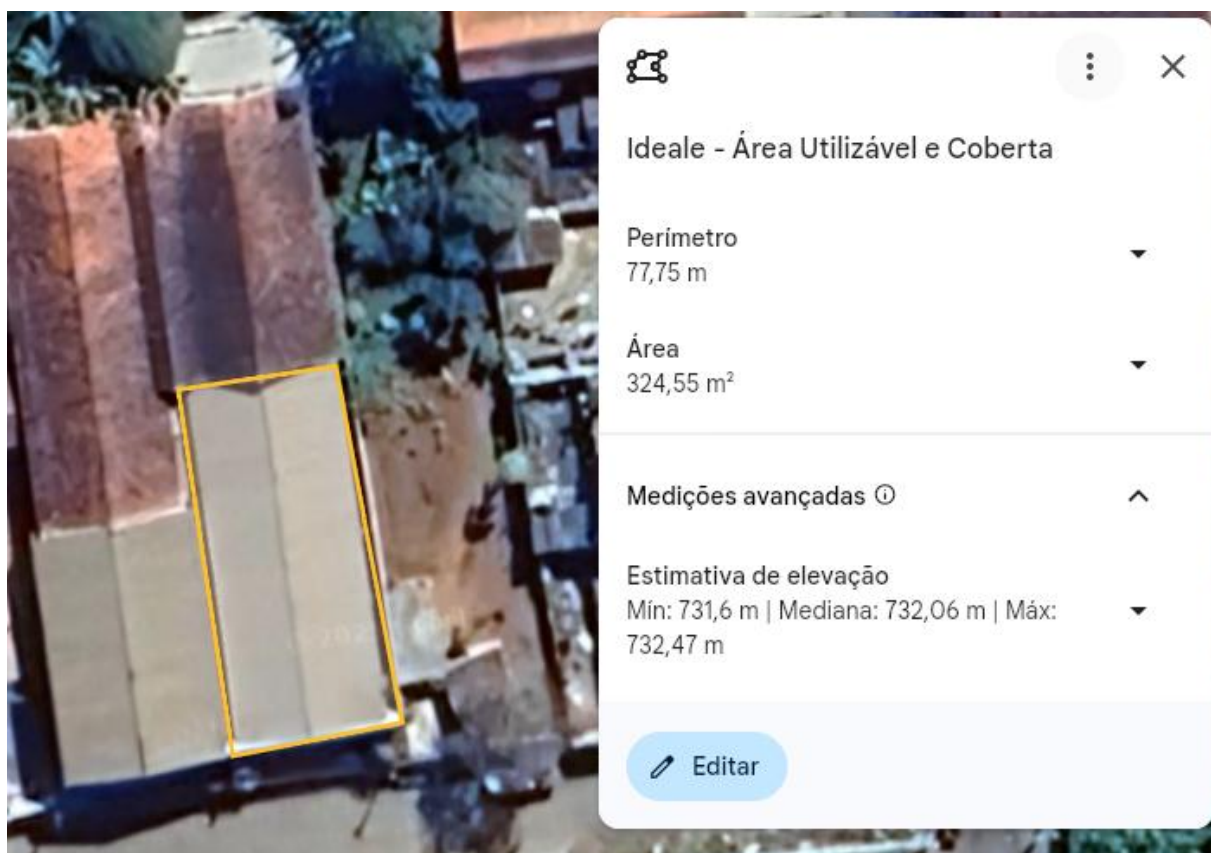
ÁREA COBERTA UTILIZÁVEL – 575,08 m² (aprox.)



Quanto ao **ESPAÇO IDEALLE**, localizado na Rua Dona Chiquinha Gonçalves, nº 176, bairro Sagrada Família, o imóvel apresenta área total coberta e utilizável estimada em 324,55 m². Considerando o público estimado de 1.400 participantes, essa área corresponde a aproximadamente **0,23 m² por pessoa** (324,55 m² ÷ 1.400 participantes), dimensão significativamente reduzida para acomodar os convidados e organizar adequadamente as estruturas necessárias ao evento, como mesas, serviço de buffet, palco, equipamentos de som e áreas de circulação e apoio. A utilização do espaço para um evento dessa dimensão poderia exigir a instalação de estruturas complementares, desde que houvesse áreas externas disponíveis e condições técnicas adequadas, com possíveis repercussões sobre os custos de montagem e a organização do ambiente. A limitação da área disponível também pode dificultar a distribuição dos participantes e das estruturas operacionais, exigindo atenção especial às condições de circulação, acessibilidade e segurança. Soma-se a isso a distância de aproximadamente 2,5 km da região central, aspecto que deve ser considerado no planejamento do deslocamento dos servidores e da logística de fornecedores. Diante desses fatores, o Espaço Idealle apresenta limitações relevantes de área para atender, com conforto e organização, ao público estimado de 1.400 pessoas.

Vejamos a área estudada do **ESPAÇO IDEALLE**:

ÁREA TOTAL COBERTA E UTILIZÁVEL – 324,55 m² (aprox.)



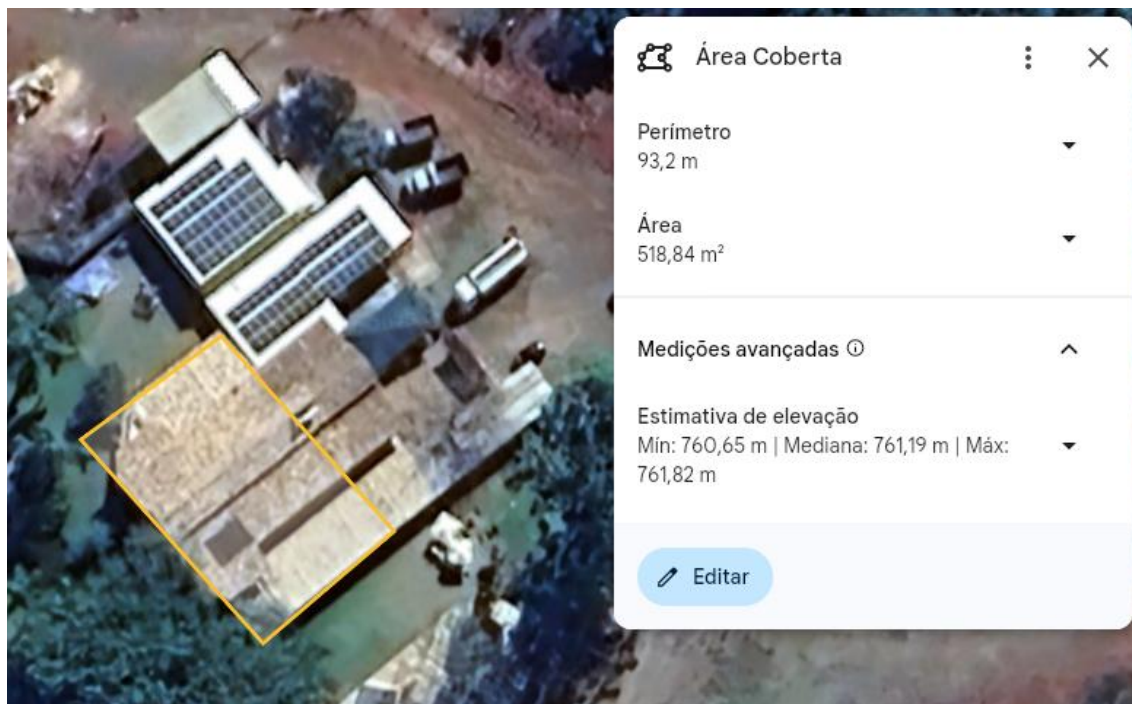
Quanto ao **RANCHO COYOTE**, localizado a aproximadamente 6 km da sede do Município, no bairro Dois Irmãos, o imóvel apresenta área total utilizável estimada em 1.086,37 m², porém com área coberta de apenas 518,84 m². Considerando o público estimado de 1.400 participantes, a área coberta corresponde a aproximadamente **0,37 m² por pessoa** (518,84 m² ÷ 1.400 participantes), limitando o espaço disponível para acomodação dos convidados e organização das estruturas necessárias ao evento, especialmente mesas, serviço de buffet, palco, equipamentos de som e demais áreas de apoio. Além da limitação da área coberta, a distância em relação à região central pode dificultar o deslocamento dos servidores que não dispõem de transporte próprio e aumentar os custos de transporte e logística. A localização e as condições de acesso também exigem avaliação específica quanto à circulação de veículos, à entrada e saída de fornecedores e às condições de atendimento em situações de emergência. Dessa forma, embora a área total utilizável seja relativamente ampla, a cobertura disponível, associada à distância da sede municipal, constitui fator desfavorável à escolha do imóvel para um evento dessa dimensão, podendo demandar estruturas temporárias adicionais e ampliar os custos operacionais com transporte, iluminação e sonorização.

Vejamos a área estudada do **RANCHO COYOTE**:

ÁREA TOTAL UTILIZÁVEL – 1.086,37 m² (aprox.)



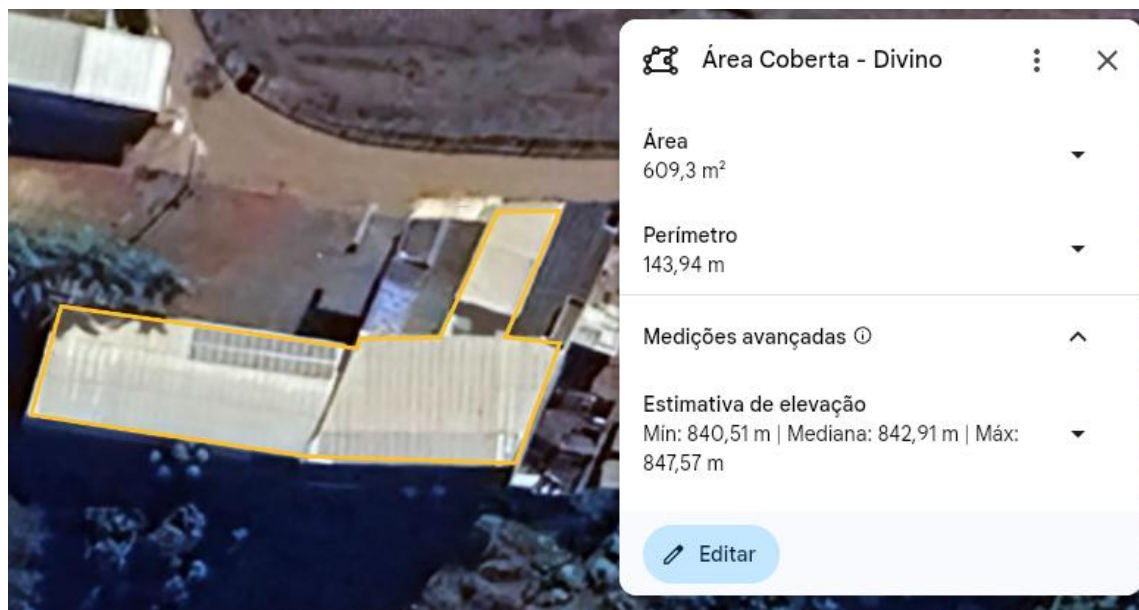
ÁREA UTILIZÁVEL COBERTA – 518,84 m² (aprox.)



Quanto ao **DIVINO RECEPÇÕES**, situado na Estrada do Castro, a aproximadamente 2,4 km do centro, o imóvel apresenta área total utilizável e coberta estimada em **609,30 m²**. Embora já tenha sediado eventos anteriores, essa experiência não afasta as limitações relacionadas à dimensão do espaço diante do público estimado de 1.400 participantes. A área disponível corresponde a aproximadamente **0,44 m² por pessoa** ($609,30 \text{ m}^2 \div 1.400 \text{ participantes}$), proporção que restringe a acomodação dos convidados e a organização simultânea das estruturas necessárias ao evento, como mesas, serviço de buffet, palco, equipamentos de som e demais áreas de apoio, considerando o parâmetro de planejamento adotado neste estudo. Além disso, a via de acesso, por ser mais estreita e estar situada em área de expansão urbana próxima a áreas de mineração, pode apresentar limitações para estacionamento e manobra de veículos de grande porte, como caminhões de som, veículos de transporte de estruturas para o palco e veículos utilizados pelo buffet. Essas condições podem exigir maior planejamento das operações de carga e descarga, com potencial interferência no tráfego local e aumento dos riscos operacionais e dos impactos sobre a circulação na região.

Vejamos a área estudada do **DIVINO RECEPÇÕES**:

ÁREA TOTAL UTILIZÁVEL E COBERTA – 609,30 m² (aprox.)



Tomando como referência de planejamento a proporção de 1 m² de área coberta por pessoa, utilizada neste estudo para fins comparativos e sem caráter de exigência legal universal, verifica-se que o ESPORTE CLUBE JABAQUARA apresenta a maior disponibilidade de área coberta entre os imóveis analisados. Considerando a utilização conjunta do primeiro andar, do segundo andar e da quadra coberta, que totalizam aproximadamente 1.884,81 m², a proporção é de 1,35 m² por pessoa, para o público estimado de 1.400 participantes. Caso sejam utilizadas apenas as áreas do primeiro andar e da quadra, que somam aproximadamente 1.297,62 m² e permitem a circulação entre os espaços sem necessidade de escadas, a proporção será de 0,93 m² por pessoa. A utilização do segundo andar deverá, contudo, observar as condições de acesso, acessibilidade e segurança, bem como a compatibilidade da configuração do evento com a capacidade autorizada.

Nas demais alternativas, a área coberta identificada é significativamente menor em relação ao público estimado, conforme demonstrado a seguir:

- Esporte Clube Jabaquara (total coberta): ≈1,35 m²/pessoa
- Morro Grande Tênis Clube: ≈0,41 m²/pessoa
- Divino Recepções: ≈0,44 m²/pessoa
- Rancho Coyote (área coberta): ≈0,37 m²/pessoa
- Espaço Ideal: ≈0,23 m²/pessoa

A centralidade do Jabaquara (apenas 500 m da sede da prefeitura), a existência do amplo terreno municipal próximo, passível de conversão em estacionamento de apoio (≈1.500 m²), e a possibilidade de uso escalonado dos pavimentos constituem vantagens operacionais que mitigam a necessidade de contratações ou investimentos complementares onerosos, caso necessário. Em termos práticos de redução de custos e de risco: escolher o Jabaquara tende a minimizar a necessidade de locação de tendas grandes, de deslocamento adicional para servidores, de contratação de transporte especial e das intervenções de trânsito que outras localidades exigiriam — tudo isso reduz a exposição da Administração a questionamentos sobre economicidade e razoabilidade da despesa.

Considerando as análises comparativas de área coberta e utilizável, proximidade com o centro municipal, disponibilidade de estacionamento municipal adjacente e a redução de necessidade de investimentos e riscos operacionais, a escolha do Esporte Clube Jabaquara como imóvel a ser locado para a Festa do Servidor Público de 2026, de acordo com os dados acima, seria tecnicamente a melhor opção. A fundamentação técnica baseia-se na melhor relação custo-benefício operacional (redução de despesas com estruturas provisórias), na maior acessibilidade e na viabilidade logística de estacionamento e circulação de veículos de apoio (buffet, fornecedores), o que se traduz em menor risco de falhas operacionais e maior aderência aos princípios da eficiência e economicidade da Administração Pública.

Em sendo assim, fica comprovada a singularidade do bem e a compatibilidade técnica do espaço com as especificidades do evento, o que inviabiliza a competição e reforça a adequação e vantagem da contratação sob o ponto de vista técnico e jurídico, nos termos do art. 74, §5º, III, da Lei Federal n. 14.133/2021.

No mais, nos termos do art. 74, §5º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, a Administração deve demonstrar, nos processos de contratação direta, a justificativa da escolha do local ou do objeto, comprovando sua adequação técnica e econômica frente às alternativas disponíveis.

No presente caso, após análise dos espaços públicos municipais, constata-se que nenhum deles se encontra devidamente adaptado para acolher a Festa do Servidor Público sem que haja montagem de estrutura robusta e de alto custo, comprometendo a economicidade e a viabilidade operacional do evento.

O Espaço de Eventos, situado na região central do Município, não dispõe de cobertura e de toda a infraestrutura necessária à realização da Festa do Servidor Público. Sua utilização exigiria a contratação e a montagem de estruturas temporárias, incluindo tendas de grande porte, banheiros químicos, palco, iluminação, sistema de sonorização, geradores e fechamento lateral, o que implicaria custos adicionais significativos. A título exemplificativo, na última edição da Festa dos Pés de Pomba, foram gastos mais de R\$ 200.000,00 apenas com estruturas de tendas. Além disso, considerando a possibilidade de chuvas no período previsto para a realização do evento, a instalação de coberturas adequadas seria indispensável para oferecer condições apropriadas de utilização do espaço e segurança aos participantes. Assim, embora o Espaço de Eventos constitua uma alternativa possível sob o aspecto da localização, sua utilização demandaria investimentos adicionais expressivos em estruturas e equipamentos. Em comparação, a locação de imóvel que já disponha de infraestrutura compatível com as necessidades do evento apresenta-se, em princípio, como alternativa economicamente mais vantajosa, desde que confirmada a compatibilidade do valor da locação com os preços de mercado e consideradas as despesas necessárias à realização da festa.

O Parque de Exposições, embora amplo, apresenta as mesmas limitações: ausência de cobertura, infraestrutura elétrica e sanitária insuficiente e terreno irregular. Sua utilização demandaria integração completa de infraestrutura temporária, incluindo nivelamento de solo, fechamento perimetral e estruturas de segurança, o que tornaria o custo total desproporcional.

O Ginásio Poliesportivo, por sua vez, possui área útil coberta bastante restrita e não comporta o público estimado, conforme AVCB n. PRJ20200081021, que aponta o público de 1.023 pessoas. Além desse fator, a utilização do espaço externo implicaria novamente em elevado investimento em tendas, iluminação, camarins e instalações sanitárias, sem garantir conforto, ventilação e acessibilidade adequados.

Diante desse cenário, certifica-se que os espaços públicos disponíveis não atendem aos requisitos técnicos e de segurança necessários para o evento, salvo mediante alto investimento em estruturas provisórias.

Por outro lado, o Esporte Clube Jabaquara apresenta-se como local tecnicamente mais adequado, por já dispor de instalações permanentes compatíveis com o tipo de evento, como salão coberto de grandes dimensões, banheiros em boas condições, estrutura elétrica, iluminação adequada e cozinha montada que pode ser utilizada pelo buffet responsável, cujos investimentos a serem acrescidos serão ínfimos. Tais características reduzem significativamente os custos operacionais e asseguram ambiente seguro, confortável e funcional para acolher as aproximadamente 1.400 pessoas.

Assim, a escolha do espaço justifica-se plenamente sob o prisma da razoabilidade, economicidade e adequação técnica, atendendo ao disposto no art. 74, §5º, II, da Lei n. 14.133/2021 e assegurando a realização do evento com eficiência e segurança.

JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO: Optamos pela escolha que atende ao interesse público, em razão das próprias características do imóvel pertencente ao Esporte Clube Jabaquara. O imóvel em questão atende todos os requisitos necessários para acolher o evento em questão, principalmente diante de número expressivo de pessoas a serem atendidas. Dessa forma, possibilitando a contratação nos moldes do artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

XI - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO E AVALIAÇÃO PRÉVIA DO BEM

Nos termos do art. 74, § 5º, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, a Administração Pública deve demonstrar a estimativa do valor da contratação e a avaliação prévia do bem a ser locado, de modo a assegurar a compatibilidade do preço com o mercado e a vantajosidade da contratação.

Para a presente contratação, a estimativa do valor da locação tomou por base a proposta apresentada pelo Esporte Clube Jabaquara, no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), bem como o Laudo de Avaliação elaborado pela Engenheira Civil Ingrid Vergara Schorr, inscrita no CREA/RS sob o nº 230689, contratada pela Prefeitura Municipal de Barão de Cocais/MG.

A vistoria técnica do imóvel, situado na Rua Névio Verdolim, nº 286, Bairro Vila Brandão, em Barão de Cocais/MG, foi realizada em 16 de setembro de 2026. O imóvel possui área total de 3.321,31 m² e área coberta de 1.300,00 m².

A avaliação foi realizada mediante aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – MCDM, em conformidade com a ABNT NBR 14653-2, utilizando-se 47 dados de mercado efetivamente considerados no modelo estatístico, dentre 54 dados analisados, referentes a imóveis com características semelhantes, localizados nos municípios de Barão de Cocais e Belo Horizonte/MG. A utilização de elementos comparativos de Belo Horizonte foi justificada pela reduzida disponibilidade de ofertas de imóveis com características compatíveis no mercado local.

O modelo de avaliação apresentou coeficiente de determinação de 0,7235957 e foi enquadrado no Grau III de Fundamentação, com 17 pontos, e no Grau II de Precisão, considerando intervalo de confiança de 80%. O laudo também registrou a inexistência de outliers no modelo estatístico.

Na projeção específica para o imóvel avaliando, foram consideradas, entre outras variáveis, a renda domiciliar per capita da região, o padrão construtivo, a área total e o PIB municipal. A estimativa de valor de locação resultou em valor médio de R\$ 12.383,76, tendo sido adotado, após aplicação de redução de 3% em

razão do valor de oferta e arredondamento nos limites admitidos pela norma, o valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais).

Ao final, o Laudo de Avaliação, com data de referência de setembro de 2026, concluiu expressamente que o valor de locação do imóvel, para os fins da contratação pretendida, é de R\$ 12.000,00 (doze mil reais).

Dessa forma, verifica-se que o valor proposto pelo Esporte Clube Jabaquara coincide com o valor de locação apurado em avaliação técnica independente, realizada segundo metodologia prevista na ABNT NBR 14653-2 e fundamentada em dados de mercado, demonstrando-se, assim, a compatibilidade do preço com o mercado e o atendimento ao disposto no art. 74, § 5º, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021.

XII - ACESSO AO ORÇAMENTO ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

☒ No presente estudo técnico o orçamento e documentos que o instruem constam dos autos e deverão ser disponibilizados anexos ao TR ou PB, de forma detalhada (com memórias de cálculo) para facilitar a elaboração das propostas dos interessados.

☐ No presente estudo técnico esta equipe identificou que o critério de julgamento deverá ser o de “maior desconto”, portanto o orçamento não poderá assumir caráter sigiloso, devendo ainda ser disponibilizado no edital o preço estimado, valor máximo aceitável.

☐ No presente estudo foi identificada a necessidade do orçamento estimado sigiloso (publicidade do orçamento após a fase de lances, no julgamento da proposta), sem prejuízo da divulgação do detalhamento dos quantitativos e das demais informações necessárias para a elaboração das propostas, em conformidade com as justificativas a seguir.

XIII - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta para a contratação do aluguel do imóvel destinado à realização da Festa do Servidor Público de 2026 consiste na locação do espaço do Esporte Clube Jabaquara, selecionado em razão de sua adequação às necessidades do evento, por inexigibilidade, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

O imóvel escolhido está situado em região central, de fácil acesso, com capacidade para receber os servidores municipais de forma confortável e segura, oferecendo estrutura compatível para a realização de eventos de grande porte, em conformidade com as exigências de acessibilidade, logística e infraestrutura.

Nos termos da proposta de locação apresentada pelo Esporte Clube Jabaquara, o espaço será disponibilizado a partir do dia 23/10/2026 até às 12h do dia 24/10/2026. O evento está previsto para ocorrer no dia 23 de outubro de 2026, no período compreendido entre 19h e 1h do dia seguinte. A locação do imóvel abrangerá o período necessário à preparação do espaço, à realização do evento e à posterior desmontagem das estruturas e organização do local, devendo o imóvel permanecer disponível à Administração desde o dia 23 de outubro de 2026 até as 12h do dia 24 de outubro de 2026.

O valor ajustado para a locação é de R\$ 12.000,00 (doze mil reais). O pagamento será efetuado no primeiro dia útil subsequente ao evento, mediante apresentação de nota fiscal devidamente atestada pelo setor responsável.

O regime de execução do objeto será empreitada por preço global, considerando que se trata da locação integral do imóvel pelo período contratado, independentemente da utilização parcial de áreas ou variação de público. A execução será comprovada por meio de relatório emitido pelo fiscal do contrato, no qual deverá constar obrigatoriamente se a locação do espaço atendeu de forma adequada a todos os presentes, contemplando a disposição das áreas de circulação, recepção, sanitários, cozinha e demais infraestruturas disponíveis. Sempre que possível, o relatório deverá ser acompanhado de registros fotográficos do imóvel em uso durante o evento, garantindo a comprovação da execução conforme os padrões contratados.

O imóvel deverá permanecer à disposição do Município no período compreendido entre o dia 23 de outubro de 2026 e as 12h do dia 24 de outubro de 2026, para a realização da Festa do Servidor Público 2026 e as atividades necessárias à sua organização e encerramento. Caberá ao locador responsabilizar-se pela abertura e pelo fechamento do local, nos horários previamente ajustados com a Administração, sem cobrança adicional, devendo assegurar o acesso ao imóvel durante todo o período contratado.

As despesas relativas ao consumo de água e energia elétrica durante o período da locação serão de responsabilidade do locador e deverão estar incluídas no preço contratado, sem pagamento adicional pela Administração.

O imóvel deverá ser disponibilizado à Administração com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas em relação ao início previsto do evento, a fim de permitir a montagem e a organização prévia das estruturas e dos equipamentos necessários à sua realização, sem que essa disponibilização antecipada comprometa ou cause prejuízo ao funcionamento normal das atividades do clube.

O contrato também conterá cláusula de reajuste de preço baseada no índice IGP-M, considerado suficiente para atualização inflacionária em contratos de locação, com data-base vinculada à data do orçamento estimado, podendo ser aplicado mais de um índice específico ou setorial, em conformidade com a realidade de mercado dos respectivos insumos, conforme § 3º do art. 92 da Lei nº 14.133/2021.

No mais, importante frisar que não será exigida garantia contratual prevista nos arts. 96 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021, considerando a natureza pontual do objeto, consistente na locação de imóvel para a realização da Festa do Servidor Público de 2026, em data determinada, bem como o período limitado de utilização e as características das obrigações assumidas pela contratada. A decisão justifica-se pela avaliação de que a exigência de garantia não se mostra necessária diante dos riscos envolvidos, sem prejuízo da fiscalização da execução contratual, da realização de vistorias inicial e final, da verificação das condições de entrega e devolução do imóvel e da responsabilização da contratada por eventuais descumprimentos contratuais ou danos que lhe sejam imputáveis.

A solução proposta, portanto, assegura ao Município a realização do evento em espaço adequado, centralizado e seguro, ao mesmo tempo em que garante previsibilidade financeira e condições contratuais que preservam o interesse público, conferindo à Administração economicidade, eficiência e segurança jurídica na contratação.

XIV - RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação do imóvel visa garantir a realização da Festa do Servidor Público de 2026 em espaço adequado, capaz de acolher, com conforto, segurança e acessibilidade, aproximadamente 1.400 pessoas. O evento cons-

titui ação institucional consolidada de valorização do funcionalismo, promovendo integração social, fortalecimento de vínculos entre os trabalhadores e a Administração, além de estimular o reconhecimento do papel essencial dos servidores para a comunidade.

A escolha do espaço adequado impacta diretamente na qualidade e na segurança do evento, assegurando condições técnicas para instalação de palco, iluminação, sonorização, praça de alimentação e demais estruturas indispensáveis. Ademais, possibilita a adoção de medidas logísticas essenciais, como estacionamento para veículos de apoio e fornecedores, circulação segura do público e atendimento aos requisitos de acessibilidade, mitigando riscos de aglomeração excessiva e desconforto.

Espera-se, portanto, que a locação proporcione um ambiente institucional à altura da relevância do evento, permitindo que os participantes usufruam de uma experiência segura, organizada e compatível com o porte da celebração, garantindo a continuidade de uma política pública voltada à valorização do servidor, em estrita observância aos princípios da eficiência, economicidade e transparência.

XV - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO.

Considerando as características do objeto, consistente na locação de espaço para a realização da Festa do Servidor Público de 2026, não se recomenda o parcelamento da solução, uma vez que a necessidade administrativa consiste na disponibilização de um único imóvel, com infraestrutura compatível com o público estimado e com as condições necessárias à realização do evento em uma mesma data e local. A contratação de espaços distintos poderia comprometer a integração das atividades, dificultar a organização logística e operacional e ocasionar custos adicionais com montagem, transporte, segurança e coordenação das estruturas necessárias. Dessa forma, a contratação em parcela única mostra-se mais adequada ao atendimento da necessidade identificada, favorecendo a organização do evento e a racionalização dos recursos públicos.

XVI - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE AO CONTRATO

Previamente à utilização do imóvel, deverão ser verificadas, junto aos órgãos competentes, a regularidade da edificação, a lotação máxima autorizada e a necessidade de licenças, autorizações ou procedimentos específicos perante o Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais (CBMMG) e o Município, considerando o público estimado de 1.400 pessoas e a eventual instalação de estruturas temporárias. Caberá ao responsável pela contratação verificar a documentação pertinente e o atendimento das condições de segurança, acessibilidade e utilização do espaço antes da realização do evento.

XVII - CONTRATAÇÕES CORRELATADAS E/OU INTERDEPENDENTES

Para à realização do evento em questão, serão necessárias a montagem de estruturas de palco, camarim, sonorização, geradores, entre outros. Para isso, encontra-se vigente:

- Processo Licitatório n. 098/2026 - Pregão n° 038/2026.
- Processo Licitatório n. 140/2024 - Pregão n° 086/2024

XVIII - IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

A contratação deverá observar, no que couber, os critérios de sustentabilidade previstos na Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto aos seguintes aspectos:

- **Limpeza e destinação dos resíduos:** caberá ao locador entregar o imóvel limpo e em condições adequadas de uso. Após a realização do evento, a limpeza do espaço e a destinação adequada dos resíduos produzidos, incluindo restos de alimentos, embalagens e materiais descartáveis, serão de responsabilidade do Município.
- **Uso consciente da água e da energia elétrica:** tanto o locador quanto o Município deverão adotar medidas para evitar desperdícios durante o período da locação, incentivando o uso consciente desses recursos.
- **Controle de ruídos:** caberá ao Município, na condição de locatário e responsável pela realização do evento, observar os horários e os limites de ruído aplicáveis, buscando reduzir incômodos aos moradores e às atividades existentes nas proximidades.
- **Proteção do entorno:** caberá ao Município fiscalizar a utilização do espaço durante o evento, buscando prevenir o descarte irregular de resíduos, danos às áreas vizinhas e outros impactos decorrentes da realização da festa.
- **Conservação do imóvel:** durante o período de utilização, o Município deverá zelar pela conservação dos espaços disponibilizados, utilizando adequadamente as instalações e providenciando a limpeza após o encerramento do evento.
- **Segurança do trabalho e uso de EPI:** cada parte deverá garantir, em relação aos trabalhadores sob sua responsabilidade, o cumprimento das normas de segurança do trabalho aplicáveis. Quando necessário, deverão ser fornecidos e utilizados os Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) adequados às atividades executadas, observadas as normas vigentes.

As medidas previstas deverão ser observadas conforme as responsabilidades de cada parte e as condições estabelecidas no contrato, buscando reduzir os impactos ambientais e preservar o imóvel e seu entorno.

XIX - EXIGÊNCIAS DE QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

Por ser uma locação de um dia e meio única sem parcelamentos ou obrigações adicionais, não será necessária a apresentação de quaisquer documentos para fins de qualificação econômica financeira, salvo a certidão negativa de feitos sobre falência.

XX - EXIGÊNCIAS DE QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

Para a locação do imóvel destinado à realização da Festa do Servidor Público de 2026, o locador deverá comprovar os seguintes requisitos técnicos mínimos:

- ✓ **Regularidade e propriedade do imóvel:** apresentação de documentos que comprovem a titularidade ou a capacidade legal de locação do espaço, garantindo segurança jurídica à Administração;
- ✓ **Capacidade física e infraestrutura:** comprovação de que o imóvel possui área suficiente para acomodar aproximadamente 1.400 pessoas com segurança, incluindo espaços cobertos, circulação adequada, sanitários, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento e áreas destinadas ao palco, à sonorização, à iluminação e à praça de alimentação, mediante apresentação do laudo de vistoria

do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais (CBMMG), ou documento equivalente aplicável, que ateste as condições de segurança e a capacidade de ocupação do imóvel, observadas as exigências legais pertinentes;

- ✓ **Acessibilidade e segurança:** atendimento às normas de acessibilidade e de segurança, incluindo saídas de emergência, sinalização, iluminação adequada, controle de acesso e sistemas contra incêndios;
- ✓ **Estacionamento e logística:** disponibilidade de espaço próprio ou adjacente para estacionamento de equipes de buffet, fornecedores e veículos de apoio, sem prejudicar o tráfego urbano.

XXI - JUSTIFICATIVA DE VEDAÇÃO À PARTICIPAÇÃO DE CONSÓRCIOS

Não se aplica, por se tratar de Processo de Inexigibilidade, diante da inviabilidade de competição.

XXII - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Após análise detalhada das alternativas disponíveis no município, é possível concluir a viabilidade técnica e econômica da locação do Esporte Clube Jabaquara, na forma disposta no §1º do art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021. Considerando as características necessárias para a realização da Festa do Servidor Público de 2026 — incluindo capacidade de acolhimento de aproximadamente 1.400 pessoas, infraestrutura adequada, áreas cobertas, acessibilidade, logística de circulação e estacionamento, segurança e conforto — verifica-se que o espaço atende plenamente às demandas do evento. A locação do Jabaquara representa a solução mais adequada e eficiente, sem qualquer escolha arbitrária, sendo a Inexigibilidade de Licitação o procedimento mais apropriado para formalizar a contratação, conforme art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, diante da singularidade do imóvel e da impossibilidade de competição entre alternativas que atendam às exigências específicas do evento. Dessa forma, fica demonstrada a viabilidade técnica, operacional e financeira da contratação, assegurando o pleno atendimento aos objetivos institucionais da Festa do Servidor Público, com segurança jurídica e observância aos princípios da Administração Pública.

Barão de Cocais, data da última assinatura eletrônica.



Assinado de forma
digital por BRUNO GEAN
GONÇALVES
ROSA:01531490603
Dados: 2026.10.14
18:26:05 -03'00'

Bruno Gean Gonçalves Rosa
Secretário Adjunto do Executivo