

INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda que consta no Documento de Formalização de Demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.

OBJETO

Elaboração de Estudo Técnico Preliminar – ETP, visando aferir a viabilidade técnica e econômica com base nas informações constantes no Documento de Formalização de Demanda – DFD nº 462/2025, atestando ainda que o mesmo está integrado ao Plano de Contratações Anual - PCA

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**DESCRIÇÃO DA DEMANDA – LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

Inicialmente informamos que a Prefeitura de Alvarenga não possui um espaço **próprio e amplo suficiente para atender as necessidades do PROCON MUNICIPAL** que atenda às necessidades específicas. A escolha recaiu no imóvel situado **RUA PRIMEIRO DE MARÇO, Nº 03 CENTRO EM ALVARENGA MG. Por este ser o imóvel que melhor atende às necessidades da Secretaria Municipal de Obras** conforme direcionado pelo DFD.

Ressaltamos que deve ser juntado aos autos a declaração de singularidade do imóvel. O imóvel referido foi avaliado pela comissão de avaliação de bens móveis e imóveis Portaria nº 073 de 09/05/2025, tendo o valor de avaliação para locação mensal no montante de até **R\$ 1.000,00 (Um Mil Reais)** valor este aceito pelo proprietário do mesmo.

CONSIDERANDO o exposto acima, a Administração entende, que o imóvel possui condições para atendimento às necessidades DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DE ALVARENGA com a ressalva de que a finalidade precípua da Administração é o

atendimento da necessidade da população. O imóvel que é objeto do presente processo é localizado na área central de Alvarenga-MG, com fácil acessibilidade incluindo a proximidade de outros órgãos (PREFEITURA SEDE, SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA, CARTÓRIO, FARMÁCIAS), facilidade de acesso para o público alvo, entre outros fatores.

Ainda o imóvel é escolhido constatado a 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. ***Pela necessidade de um imóvel comercial com facilidade de acesso ao público em geral, considerando um serviços importante para a defesa do consumidor.***

Foi certificada a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto. Na prefeitura sede, não comporta e não possui salas disponíveis para uso exclusivo desse serviço. A justificativa demonstra a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem na locação do referido imóvel. No caso em questão verificamos que, como já foi dito, trata-se de situação pertinente à inexigibilidade de licitação.

A contratação encontra ainda fundamento no art. 75 incisos V da Lei 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.

PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

ID: <https://pncp.gov.br/app/pca/19770288000101/2026>

A solicitação da locação em questão, está alinhada com as necessidades da Secretaria de Administração. Estando formalmente listada no Plano de Contratações Anual, a relevância desta aquisição é respaldada pela necessidade de manutenção de melhores

condições de trabalho ao servidor público municipal, bem como a melhoria das condições de atendimento aos munícipes.

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O Termo de Referência elaborado a partir das recomendações deste Estudo Técnico Preliminar deverá prever a **INEXIGIBILIDADE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL PARA FUNCIONAMENTO PROCON MUNICIPAL, SITUADO NO CENTRO DE ALVARENGA MG, À RUA PRIMEIRO DE MARÇO, Nº. 03 – CENTRO.**

O processo de contrato de locação deverá ser instruído com a seguinte documentação:

I - Identificação do locador, através da apresentação dos seguintes documentos:

- a) Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), se pessoa física;
- b) Documentação da titularidade imobiliária com identificação do responsável legal e documentação comprobatória, sendo aceitável as opções:

II - Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que identifique o terreno registrado em nome do proprietário e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do art. 167, inciso II, item 4, da Lei Federal no 6.015, de 31 de dezembro de 1973:

- a) caso a edificação não esteja averbada na matrícula/transcrição do imóvel e não seja localizado na região outro imóvel com edificação averbada que atenda às necessidades do órgão ou entidade, poderá ser efetivada a locação do imóvel nestas condições desde que devidamente justificada e comprovada tal circunstância;

b) no caso previsto na alínea "a", em caso de prorrogação de contrato, previamente a formalização do termo aditivo, o locador deverá apresentar a averbação da edificação, sob pena de rescisão do contrato.

Ou alternativamente uma das opções abaixo, considerando a realidade fática de titularidade no município:

c) Contrato de compra e venda em nome do pretense locador, com no mínimo reconhecimento de firma das partes assinantes.

d) Contrato de promessa futura de compra e venda com imissão automática de posse do pretense comprador sendo este o pretense locador do imóvel.

e) declaração formal de partilha em procedimento de inventário do proprietário falecido em nome de seus herdeiros ou inventariante que guarda a posse ou o administrador designado judicialmente que administra o imóvel nos termos da legislação civil e procedimento próprio de inventário.

III - documentação comprobatória de regularidade fiscal em nome do locador, sendo no mínimo Certidão Negativa de Débitos Federal e Certidão Negativa de Débitos Municipal;

IV- Instrumento de mandato contendo poderes para celebrar e firmar contrato em nome do representado, em caso de procurador;

V – Laudo de Avaliação do imóvel, preenchido e assinado pela comissão de Avaliação de imóveis do município;

VI - Documentação comprobatória da disponibilidade financeira e orçamentária para fazer frente a despesa prevista para o exercício financeiro em que foi iniciado o período locatício;

VII - minuta do contrato de locação;

VIII - parecer jurídico sobre o acolhimento de minuta do contrato e sobre o Ato de Autorização da Contratação direta por inexigibilidade.

A Contratada, durante toda a execução do contrato, deverá manter todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

Constatada a situação de irregularidade em quaisquer das certidões da Contratada, a mesma será notificada, por escrito, sem prejuízo do pagamento pelo objeto já executado, para, num prazo de 05 (cinco) dias úteis, regularizar tal situação ou, no mesmo prazo, apresentar defesa, em processo administrativo instaurado para esse fim específico.

O prazo para regularização ou encaminhamento de defesa de que trata o subitem anterior poderá ser prorrogado uma vez e por igual período, a critério da Contratante.

Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a Contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do fornecedor, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado pela Administração, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

Persistindo a irregularidade, a Contratante, em decisão fundamentada, deverá aplicar a penalidade cabível nos autos do processo administrativo correspondente.

O contrato ou documento similar deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei n. 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei no 14.133/2021, art. 115, caput). Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, a execução será prorrogada automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei n. 14.133/2021, art. 115, §5o).

A referida contratação poderá ter vigência de 10 (dez) meses a contar da assinatura do contrato ou documento similar. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei n. 14.133/2021, art. 117, caput).

O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei n. 14.133/2021, art. 117, §1o). O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei n. 14.133/2021, art. 117, §2o).

O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração para representá-lo na execução do contrato. (Lei n. 14.133/2021, art. 118).

O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei n. 14.133/2021, art. 119). O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei n. 14.133/2021, art. 120). As comunicações entre o órgão e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim;

ESTIMATIVA DE QUANTIDADE E DE VALORES

Nº	NOME	DESCRIÇÃO	OBSERVAÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR TOTAL
1	INVALIDO	LOCACAO DE IMOVEL	LOCAÇÃO DE IMOVEL PARA FUNCIONAMETO DO PROCON: RUA PRIMEIRO DE MARÇO, N. 03 CENTRO ALVARENGA MG.	MÊS	12	12.000,00

POSSÍVEIS ALTERNATIVAS

OUTRA POSSIBILIDADE DE RESOLUÇÃO DA DEMANDA

A alternativa variável à locação do imóvel, seria a aquisição de terreno e sua edificação adequada nos moldes necessários para suprir a necessidade da administração pública. Entretanto, isso demandaria demasiado tempo de execução, incluindo aprovação de projetos e ainda desembolso financeiro para sua aquisição do terreno e ainda adaptações de construção, demolições ou reformas que o município não dispõe de recursos para esse investimento.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque, uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Para a solução em questão será adotado o parcelamento, haja visto que a demanda será plenamente atendida, justamente pelo fato que locação do imóvel transcorreu de forma mensal, visando a celeridade processual. Considerando ainda que a contratação será realizada por meio de licitação inexigibilidade, proporcionando celeridade e economicidade ao processo de compra dos serviços supracitados, procedimento maximiza o princípio da eficiência. Diante do exposto, a melhor solução encontrada para atendimento da necessidade em questão, será a contratação direta por inexigibilidade de licitação.

RESULTADOS PRETENDIDOS

DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação do imóvel situado na Rua Primeiro de Março, nº 03, Centro em Alvarenga MG, para atender as necessidades do PROCON Municipal.

Com essa contratação, almeja-se alcançar os seguintes resultados:

Garantia de Atendimento Adequado à População

Disponibilizar espaço físico acessível, organizado e compatível com a demanda de atendimentos, proporcionando acolhimento digno aos consumidores e melhores condições de trabalho aos servidores.

Ampliação da Eficiência na Prestação dos Serviços

Proporcionar ambiente estruturado que permita a realização de atendimentos individuais, audiências de conciliação e atividades administrativas, assegurando maior celeridade na resolução de conflitos consumeristas.

Cumprimento das Normas de Acessibilidade e Segurança

Assegurar que o imóvel atenda às exigências legais relativas à acessibilidade (Lei nº 10.098/2000 e normas técnicas da ABNT), segurança e salubridade, garantindo inclusão e proteção aos usuários.

Fortalecimento da Política Municipal de Defesa do Consumidor

Estruturar sede própria e identificável, fortalecendo a presença institucional do PROCON no município e ampliando o acesso da população aos seus direitos previstos na Lei nº 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor).

Economicidade e Racionalização de Recursos Públicos

Optar pela locação de imóvel que apresente custo compatível com os valores de mercado, evitando despesas com construção ou aquisição de imóvel próprio, e assegurando uso eficiente dos recursos públicos, conforme princípios do art. 37 da Constituição Federal e disposições da Lei nº 14.133/2021.

Melhoria dos Indicadores de Atendimento e Resolutividade

Redução do tempo médio de atendimento, aumento do índice de acordos celebrados e melhoria da satisfação do usuário do serviço público.

OBSERVAÇÃO**MAPA DE RISCOS**

Nº	Risco Identificado	Probabilidade	Impacto	Nível de Risco	Medidas Mitigadoras	Responsável
----	--------------------	---------------	---------	----------------	---------------------	-------------



ETP – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 247/2026

01	Imóvel não atender plenamente às necessidades estruturais (salas insuficientes, falta de acessibilidade, localização inadequada)	Média	Alto	Médio/Alto	Definição prévia de requisitos mínimos no ETP; vistoria técnica antes da contratação; exigência de adequações contratuais	Setor Demandante / Engenharia
02	Valor do aluguel acima do preço de mercado	Média	Alto	Médio/Alto	Realização de pesquisa de mercado com imóveis similares; avaliação técnica de valor locatício; justificativa formal da escolha	Setor de Compras / Comissão
03	Rescisão antecipada do contrato pelo locador	Baixa	Alto	Médio	Previsão de cláusulas contratuais claras quanto a prazos e penalidades; definição de prazo mínimo contratual; planejamento de alternativa emergencial	Procuradoria / Fiscal do Contrato
04	Necessidade de reformas não previstas inicialmente	Média	Médio	Médio	Vistoria prévia detalhada; laudo técnico; previsão contratual sobre responsabilidade por benfeitorias	Setor de Engenharia

05	Problemas estruturais ou de segurança no imóvel durante a vigência contratual	Baixa	Alto	Médio	Exigência de laudo técnico inicial; cláusula de responsabilidade do locador por vícios estruturais; fiscalização periódica	Fiscal do Contrato
----	---	-------	------	-------	--	--------------------

CONCLUSÃO

POSICIONAMENTO CONCLUSIVO ACERCA DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Nos termos da Lei n. 12.527, de 18 de novembro de 2011, (Lei de acesso à informação), o presente Estudo não se classifica como sigiloso. Com base nas informações levantadas ao longo do estudo preliminar verificamos que este tipo de contratação é necessário. Desde modo, declaramos a viabilidade da contratação pretendida, através de Licitações Inexigibilidade, com base no artigo 75 incisos V da Lei 14.133/2021, motivo pelo qual declaramos a viabilidade e razoabilidade da presente licitação.

ALVARENGA, MG - 23 de fevereiro de 2026

JULIANA DA FONSECA VIANA - CPF: 114.879.476-07

Responsável pelo ETP