MRJ-PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO DAS OSTRAS

Estudo Técnico Preliminar 26/2026

1. Informações Básicas

Número do processo:

2. Descrição da necessidade

A presente contratação decorre da necessidade de disponibilização de espaço físico adequado para instalação e funcionamento das Subsecretarias da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ, visando assegurar a continuidade das atividades administrativas, a melhoria das condições de trabalho dos servidores e a adequada prestação dos serviços públicos aos contribuintes.

Atualmente, a estrutura administrativa da SEMFAZ encontra-se distribuída entre o prédio sede, de propriedade do Município, e um imóvel residencial locado, situado contíguo à sede da Secretaria, ambos utilizados para acomodação das unidades administrativas.

Contudo, mesmo com a utilização conjunta desses imóveis, a estrutura física disponível já não comporta satisfatoriamente a organização e o funcionamento das Subsecretarias, em razão da ampliação das atividades desenvolvidas, do crescimento das demandas institucionais e da necessidade de melhor distribuição dos setores.

Na tentativa de otimizar o aproveitamento dos espaços existentes, a Administração promoveu ainda a instalação de módulos administrativos do tipo contêiner nas dependências da sede da SEMFAZ, destinados à acomodação de salas administrativas e instalações sanitárias. Entretanto, essa solução também atingiu seu limite de capacidade, tendo em vista que a área disponível no imóvel encontra-se integralmente ocupada, inexistindo espaço físico para instalação de novos módulos.

O cenário atual evidencia que as medidas adotadas pela Administração para suprir a insuficiência de espaço físico — utilização de imóvel próprio, locação de imóvel contíguo e implantação de módulos administrativos — já se encontram esgotadas, não sendo mais suficientes para atender às necessidades operacionais da SEMFAZ.

A limitação da estrutura atualmente disponível compromete a adequada organização das Subsecretarias, dificulta a integração entre as equipes, restringe a utilização racional dos ambientes administrativos, dificulta a guarda e o gerenciamento de documentos e processos administrativos e impacta diretamente a eficiência na execução das atividades institucionais e na qualidade do atendimento prestado aos contribuintes.

Considerando a permanente interação entre as Subsecretarias e os demais setores instalados na sede da SEMFAZ, torna-se necessária a disponibilização de imóvel localizado em área próxima à sede da SEMFAZ, de modo a preservar a integração operacional entre as unidades administrativas, facilitar o deslocamento de servidores, otimizar o fluxo de documentos e processos administrativos e proporcionar maior comodidade aos contribuintes que necessitam acessar os diversos serviços disponibilizados pela Secretaria.

Nesse contexto, a locação de novo imóvel apresenta-se como a solução mais adequada para atender à necessidade identificada, permitindo à Administração ampliar sua capacidade de atendimento sem interromper a prestação dos serviços públicos, assegurando melhores condições de trabalho aos servidores, maior eficiência administrativa e adequada acomodação das Subsecretarias da SEMFAZ.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Subsecretaria Municipal de Administração Fazendária	Luana Condack dos Santos Melo
Subsecretaria Municipal de Administração Tributária	Nelzir Pereira Mello Neto
Subsecretaria Municipal de Administração Contábil e Financeira	Marta Bastos Pinto Farpa de Oliveira

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Para atendimento da necessidade administrativa identificada, o imóvel a ser locado deverá apresentar características compatíveis com a instalação e funcionamento das Subsecretarias da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ, garantindo condições adequadas para o desenvolvimento das atividades administrativas, técnicas e operacionais desempenhadas pelas unidades.

Considerando a insuficiência dos espaços atualmente utilizados pela Secretaria, compostos pelo prédio sede, imóvel residencial locado contíguo à sede e módulos administrativos instalados nas dependências do imóvel próprio, faz-se necessária a disponibilização de nova estrutura física capaz de absorver a demanda existente e proporcionar melhor organização dos setores administrativos.

O imóvel objeto da contratação deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

a) possuir área construída superior a 300 m² (trezentos metros quadrados), compatível com a instalação das unidades administrativas da Secretaria Municipal de Fazenda;

b) dispor de, no mínimo, 12 (doze) salas destinadas à acomodação dos setores administrativos, devendo cada sala possuir área individual mínima de 12 m² (doze metros quadrados), possibilitando a adequada distribuição das equipes e o desenvolvimento das atividades institucionais;

c) apresentar infraestrutura física adequada ao funcionamento das unidades administrativas, contemplando condições satisfatórias de instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, iluminação, ventilação, acessibilidade e demais elementos necessários ao uso administrativo do imóvel;

d) possuir ambientes que permitam a organização funcional das Subsecretarias, assegurando condições apropriadas de trabalho aos servidores, atendimento aos contribuintes, guarda de documentos e execução das rotinas administrativas;

e) estar localizado em raio máximo de até 200 (duzentos) metros da sede da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ.

A exigência de localização próxima à sede da Secretaria Municipal de Fazenda justifica-se em razão da permanente interação entre as Subsecretarias e os demais setores administrativos instalados no prédio sede, sendo imprescindível preservar a integração operacional entre as unidades, facilitar o deslocamento de servidores, otimizar o fluxo de documentos e processos administrativos e proporcionar maior comodidade aos contribuintes que necessitam acessar os diversos serviços disponibilizados pela Secretaria.

O imóvel deverá, ainda, atender às condições de segurança, salubridade e conservação necessárias ao uso administrativo, encontrando-se apto para ocupação e funcionamento das unidades da SEMFAZ, mediante as adequações eventualmente necessárias e previamente avaliadas pela Administração.

Dessa forma, os requisitos estabelecidos buscam assegurar que o imóvel locado atenda integralmente à finalidade pública pretendida, proporcionando estrutura adequada para acomodação das Subsecretarias, melhoria das condições de trabalho, racionalização dos espaços administrativos e continuidade eficiente da prestação dos serviços públicos de competência da Secretaria Municipal de Fazenda.

5. Levantamento de Mercado

Com o objetivo de identificar a solução mais adequada para atendimento da necessidade administrativa apresentada pela Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ, foram analisadas alternativas disponíveis no âmbito da Administração e no mercado imobiliário, considerando aspectos técnicos, operacionais, econômicos e o prazo necessário para implementação de cada solução.

Foram avaliadas as seguintes alternativas:

a) Manutenção das instalações atualmente utilizadas

A permanência das Subsecretarias nos espaços atualmente ocupados não se mostra suficiente para atendimento da necessidade identificada.

Atualmente, a estrutura administrativa da SEMFAZ encontra-se distribuída entre o prédio sede, de propriedade do Município, e um imóvel residencial locado situado em área contígua à sede da Secretaria, ambos utilizados para acomodação das unidades administrativas.

Entretanto, mesmo com a utilização conjunta dessas estruturas, verifica-se que os espaços físicos disponíveis já não comportam adequadamente a organização e o funcionamento das Subsecretarias, considerando a ampliação das atividades desenvolvidas, o crescimento das demandas institucionais e a necessidade de melhor distribuição dos setores.

Como medida para otimização dos espaços existentes, a Administração implantou módulos administrativos do tipo contêiner nas dependências da sede da SEMFAZ, destinados à acomodação de salas administrativas e instalações sanitárias. Contudo, essa solução também atingiu seu limite de capacidade, uma vez que a área disponível no imóvel encontra-se integralmente ocupada, não havendo espaço físico para instalação de novos módulos.

Dessa forma, a manutenção da estrutura atualmente utilizada não atende às necessidades da Administração, permanecendo insuficiente para garantir condições adequadas de funcionamento das Subsecretarias, organização dos setores e prestação eficiente dos serviços públicos.

b) Ampliação do prédio atualmente ocupado pela Secretaria Municipal de Fazenda

Foi analisada a possibilidade de ampliação da edificação atualmente utilizada pela SEMFAZ.

Entretanto, essa alternativa demandaria a elaboração de projetos técnicos, obtenção de licenças e autorizações necessárias, realização de procedimento licitatório para contratação da execução dos serviços e posterior realização da obra, etapas que demandariam prazo incompatível com a necessidade administrativa atualmente identificada.

Além disso, a execução de intervenções de ampliação no imóvel em funcionamento poderia comprometer a rotina administrativa da Secretaria, ocasionando impactos no ambiente de trabalho dos servidores, no atendimento aos contribuintes e na continuidade dos serviços prestados.

Sob o aspecto econômico, essa alternativa também demandaria investimentos significativos em infraestrutura, sem assegurar solução definitiva e adequada às necessidades atuais e futuras da Secretaria.

c) Construção de novo prédio em terreno pertencente ao Município

Também foi considerada a possibilidade de construção de uma nova edificação em terreno de propriedade do Município destinada ao funcionamento das Subsecretarias da SEMFAZ.

Contudo, essa solução demandaria a realização de estudos de viabilidade, elaboração de projetos arquitetônicos e complementares, aprovação pelos órgãos competentes, obtenção de licenças, contratação da execução da obra e acompanhamento da construção.

O conjunto dessas etapas demandaria prazo significativamente superior ao necessário para atendimento da demanda identificada, não proporcionando solução imediata para a insuficiência de espaço atualmente existente.

Além disso, trata-se de alternativa que exige elevado investimento inicial de recursos públicos, envolvendo custos relacionados aos projetos, execução da obra, aquisição de materiais, fiscalização e manutenção da edificação, mostrando-se menos vantajosa diante da necessidade atual da Administração.

d) Aquisição de imóvel comercial

A aquisição de imóvel comercial também foi considerada como alternativa para atendimento da demanda.

Entretanto, essa solução exigiria disponibilidade orçamentária significativamente superior à necessária para a locação, além da realização de procedimentos de avaliação patrimonial, análise documental, negociação, formalização da aquisição e execução de eventuais adequações estruturais necessárias ao funcionamento das unidades administrativas.

Adicionalmente, a aquisição de imóvel reduz a flexibilidade administrativa da Administração diante de futuras alterações na estrutura organizacional ou mudanças nas necessidades de espaço físico, uma vez que vincula a utilização a um patrimônio específico.

Dessa forma, considerando os aspectos financeiros, operacionais e de prazo, a aquisição de imóvel não se apresenta como a alternativa mais adequada para atendimento da necessidade identificada.

e) Ampliação da estrutura existente mediante instalação de novos módulos ou contêineres administrativos

Também foi avaliada a possibilidade de ampliação da estrutura atualmente utilizada pela Secretaria Municipal de Fazenda mediante a instalação de novos módulos administrativos do tipo contêiner.

Ressalta-se que a Administração já utiliza essa solução, contando atualmente com módulos instalados nas dependências da sede da SEMFAZ, destinados à acomodação de salas administrativas e instalações sanitárias, os quais foram implantados como medida de aproveitamento da estrutura existente e atendimento parcial da demanda por espaço físico.

Entretanto, verificou-se que a área disponível no imóvel encontra-se integralmente ocupada, não havendo espaço físico suficiente para instalação de novos módulos capazes de acomodar as Subsecretarias de forma adequada.

Além disso, a implantação de novos módulos demandaria área disponível, infraestrutura complementar compatível, adequações físicas, instalações e demais condições necessárias ao funcionamento administrativo, requisitos que não podem ser atendidos no imóvel atualmente utilizado.

Assim, embora os módulos administrativos constituam alternativa tecnicamente aplicável em determinadas situações, sua ampliação mostra-se inviável no caso concreto, não sendo capaz de solucionar a necessidade identificada pela Secretaria Municipal de Fazenda.

f) Locação de imóvel comercial

A locação de imóvel comercial com características compatíveis com as necessidades da Administração apresenta-se como a alternativa mais adequada sob os aspectos técnico, operacional e econômico.

Essa solução possibilita a disponibilização de espaço físico adequado em prazo compatível com a necessidade administrativa, sem demandar os elevados investimentos iniciais relacionados à construção ou aquisição de imóvel, permitindo maior racionalidade na aplicação dos recursos públicos e preservando a continuidade dos serviços prestados pela Secretaria Municipal de Fazenda.

A locação também proporciona maior flexibilidade administrativa, possibilitando que a Administração adeque futuramente a ocupação dos espaços conforme a evolução das demandas institucionais.

Para atendimento da necessidade identificada, o imóvel deverá possuir área construída superior a 300 m² (trezentos metros quadrados), contemplar, no mínimo, 12 (doze) salas com área individual mínima de 12 m² (doze metros quadrados), além de infraestrutura adequada ao funcionamento das unidades administrativas.

Considerando a permanente interação entre as Subsecretarias e os demais setores instalados na sede da Secretaria Municipal de Fazenda, mostra-se imprescindível que o imóvel esteja localizado em raio máximo de até 200 (duzentos) metros da sede da SEMFAZ.

Tal requisito visa preservar a integração operacional entre as unidades administrativas, facilitar o deslocamento dos servidores, otimizar o fluxo de documentos e processos administrativos, bem como proporcionar maior comodidade aos contribuintes que necessitam acessar os diferentes serviços disponibilizados pela Secretaria.

Diante da análise das alternativas apresentadas, conclui-se que a locação de imóvel comercial constitui a solução mais vantajosa e adequada para atendimento da demanda, por reunir melhores condições de prazo, economicidade, eficiência administrativa e continuidade da prestação dos serviços públicos.

COMPARATIVO ENTRE ALTERNATIVAS ANALISADAS

Após análise das alternativas disponíveis, conclui-se que a locação de imóvel comercial constitui a solução que melhor atende ao interesse público, por reunir as condições necessárias de prazo, economicidade, funcionalidade, flexibilidade administrativa e continuidade da prestação dos serviços públicos.

A realização de chamamento público permitirá identificar imóveis disponíveis que atendam aos requisitos técnicos estabelecidos pela Administração, garantindo maior transparência, ampliação da competitividade entre os proprietários e seleção da proposta mais vantajosa para a futura contratação por dispensa de licitação, nos termos da legislação vigente.

6. Descrição da solução como um todo

A solução proposta consiste na locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento das Subsecretarias da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ, com características físicas e estruturais compatíveis com as necessidades administrativas, técnicas e operacionais das unidades, visando garantir condições adequadas para o desenvolvimento das atividades institucionais e a continuidade da prestação dos serviços públicos.

A contratação tem por finalidade disponibilizar espaço físico suficiente para acomodação das Subsecretarias, considerando que a estrutura atualmente utilizada pela Secretaria Municipal de Fazenda, composta pelo prédio sede, de propriedade do Município, pelo imóvel residencial locado contíguo à sede e pelos módulos administrativos instalados nas dependências do imóvel próprio, já não comporta adequadamente a organização e o funcionamento das unidades administrativas.

A solução contempla a disponibilização de imóvel com área construída superior a 300 m² (trezentos metros quadrados), contendo, no mínimo, 12 (doze) salas com área individual mínima de 12 m² (doze metros quadrados), além de infraestrutura adequada ao funcionamento administrativo, incluindo condições compatíveis de instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, acessibilidade, segurança, iluminação e demais requisitos necessários ao uso institucional.

Deverá ser observado, ainda, o requisito de localização do imóvel em raio máximo de até 200 (duzentos) metros da sede da Secretaria Municipal de Fazenda, considerando a necessidade de manutenção da integração operacional entre as Subsecretarias e os demais setores administrativos instalados na sede da Secretaria.

A proximidade física entre as unidades permitirá otimizar o fluxo de documentos e processos administrativos, facilitar o deslocamento dos servidores, preservar a comunicação e interação entre as equipes e proporcionar maior comodidade aos contribuintes que necessitam acessar diferentes serviços disponibilizados pela SEMFAZ.

A solução de locação apresenta-se como a alternativa mais adequada sob os aspectos técnico, operacional e econômico, uma vez que permite a rápida disponibilização da estrutura necessária, sem exigir os elevados investimentos iniciais relacionados à construção ou aquisição de imóvel, além de conferir maior flexibilidade à Administração para adequação futura dos espaços conforme a evolução das demandas institucionais.

A contratação deverá contemplar imóvel em condições adequadas de uso, observadas as normas técnicas e legais aplicáveis, cabendo à Administração avaliar previamente sua compatibilidade com as necessidades da Secretaria, bem como acompanhar sua utilização durante a vigência contratual.

Dessa forma, a solução proposta atende ao interesse público ao proporcionar ambiente adequado para funcionamento das Subsecretarias da Secretaria Municipal de Fazenda, promovendo melhores condições de trabalho aos servidores, maior eficiência administrativa, adequada organização dos setores e melhoria na qualidade dos serviços prestados aos contribuintes.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A presente contratação tem como objeto a locação de 01 (um) imóvel destinado à instalação e funcionamento das Subsecretarias da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ, pelo período de 60 (sessenta) meses, visando garantir a disponibilização de espaço físico adequado para acomodação das unidades administrativas e assegurar a continuidade das atividades institucionais desenvolvidas pela Secretaria.

O quantitativo definido corresponde à locação de um único imóvel administrativo, com capacidade suficiente para atender às necessidades operacionais das Subsecretarias, considerando a necessidade de integração entre as unidades, a organização dos setores e a manutenção da proximidade com a sede da Secretaria Municipal de Fazenda.

Para atendimento da demanda identificada, o imóvel deverá possuir, no mínimo, os seguintes requisitos dimensionais:

- área construída superior a 300 m² (trezentos metros quadrados);
- disponibilidade de, no mínimo, 12 (doze) salas administrativas, com área individual mínima de 12 m² (doze metros quadrados) cada;
- infraestrutura física adequada ao funcionamento das unidades administrativas, contemplando condições compatíveis de instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, acessibilidade, segurança, iluminação, ventilação e demais elementos necessários ao uso institucional.

O dimensionamento estabelecido considera a necessidade de acomodação das equipes, distribuição adequada dos setores, disponibilização de ambientes administrativos compatíveis com as atividades desenvolvidas, atendimento aos servidores e contribuintes e manutenção da continuidade dos serviços públicos prestados pela Secretaria Municipal de Fazenda.

A definição da contratação pelo prazo de 60 (sessenta) meses decorre da necessidade de assegurar estabilidade e continuidade na ocupação do espaço físico, evitando descontinuidades administrativas, custos recorrentes relacionados à mudança de instalações e impactos operacionais decorrentes de alterações frequentes de endereço.

Ressalta-se que a contratação de 01 (um) imóvel busca realocar os setores das Subsecretarias em outra estrutura física, preservando a integração operacional entre as unidades, facilitando o fluxo de documentos e processos administrativos, otimizando o deslocamento dos servidores e proporcionando maior eficiência na execução das atividades institucionais.

Dessa forma, a quantidade e o prazo de contratação estabelecidos mostram-se adequados e suficientes para atendimento da necessidade administrativa identificada, observando os princípios do planejamento, eficiência, economicidade e continuidade do serviço público previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R$): 1.500.000,00

O custo da presente contratação será de até R$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) para 60 meses, sendo o valor mensal de até R$25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

Os preços acima foram baseados na avaliação técnica realizada pela Comissão de Avaliação de Imóveis da SEMOP, de acordo com as especificações estipuladas pela SEMFAZ.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Considerando as características da solução pretendida, não se mostra tecnicamente e economicamente viável o parcelamento da contratação, uma vez que o objeto consiste na locação de 01 (um) imóvel destinado à instalação e funcionamento integrado das Subsecretarias da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ.

A divisão da solução em mais de um imóvel poderia comprometer a eficiência administrativa, ocasionando a dispersão das unidades, dificuldades de comunicação entre as equipes, aumento do tempo de deslocamento de servidores, maior complexidade no fluxo de documentos e processos administrativos, além de possíveis impactos na qualidade do atendimento prestado aos contribuintes.

Ressalta-se que a necessidade identificada pela Administração não se limita à disponibilização de espaços físicos isolados, mas envolve a obtenção de uma estrutura única, localizada em área próxima à sede da Secretaria Municipal de Fazenda, capaz de proporcionar integração operacional entre as Subsecretarias e os demais setores administrativos.

Além disso, o parcelamento poderia resultar em aumento dos custos administrativos relacionados à gestão de múltiplos contratos de locação, bem como na necessidade de acompanhamento, fiscalização e manutenção de diferentes estruturas físicas, reduzindo a eficiência da gestão contratual.

A adoção de uma única solução imobiliária permite melhor aproveitamento dos recursos públicos, padronização das condições de ocupação, maior racionalização dos espaços administrativos e melhores condições para planejamento e organização das atividades institucionais.

Dessa forma, considerando os aspectos técnicos, operacionais e econômicos envolvidos, conclui-se pela não realização do parcelamento da solução, tendo em vista que a contratação de um único imóvel atende de forma mais adequada ao interesse público, assegurando maior eficiência, economicidade e continuidade na prestação dos serviços públicos de competência da Secretaria Municipal de Fazenda.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Para a presente contratação, não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes indispensáveis à viabilização da solução proposta, considerando que o objeto consiste exclusivamente na locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento das Subsecretarias da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ.

A disponibilização do imóvel, desde que atendidos os requisitos estabelecidos pela Administração quanto à área, localização, infraestrutura e condições de uso, constitui solução suficiente para atendimento da necessidade identificada, não estando sua execução condicionada à realização de outra contratação previamente existente.

Eventuais contratações futuras relacionadas à adequação, organização ou operacionalização do espaço físico, tais como aquisição de mobiliário, equipamentos, serviços de manutenção ou outros ajustes necessários ao funcionamento das unidades administrativas, possuem natureza acessória e deverão ser avaliadas conforme a necessidade administrativa, mediante processos próprios, não configurando condição para a contratação da locação do imóvel.

Dessa forma, conclui-se que não há contratações correlatas ou interdependentes que devam integrar o planejamento da presente contratação, sendo a locação do imóvel solução autônoma e suficiente para atendimento da demanda apresentada pela Secretaria Municipal de Fazenda.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Há previsão da contratação no Plano de Contratação Anual (2026) conforme Lei Municipal 3161/2025, edição 1904 de 30 de dezembro de 2025, elaborado através do QDD de acordo com a Lei 4320 /64, artigo 2º, §1º, inciso IV e Documento de Formalização de Demanda nº 941/2025.

Programa de Trabalho: 04.129.0001.2.477

Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00 - 2.704.0150

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento das Subsecretarias da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ proporcionará benefícios relacionados à melhoria da infraestrutura administrativa, à otimização dos espaços físicos e ao aprimoramento das condições necessárias para o desenvolvimento das atividades institucionais.

Com a disponibilização de espaço físico adequado, espera-se alcançar maior organização administrativa, possibilitando a acomodação apropriada das unidades, a melhor distribuição dos setores e a criação de ambientes compatíveis com as atividades técnicas, administrativas e operacionais desempenhadas pelas Subsecretarias.

A contratação permitirá, ainda, superar as limitações atualmente verificadas na estrutura física disponível, composta pelo prédio sede da Secretaria, imóvel comercial locado contíguo e módulos administrativos instalados nas dependências da sede, proporcionando melhores condições de trabalho aos servidores e maior eficiência na execução das atribuições institucionais.

Dentre os principais benefícios esperados, destacam-se:

- **melhoria das condições de trabalho dos servidores**, mediante disponibilização de ambiente adequado, seguro e funcional para o desenvolvimento das atividades administrativas;
- **otimização da organização interna da Secretaria**, com melhor distribuição dos setores e maior racionalização dos espaços físicos disponíveis;
- **fortalecimento da integração entre as Subsecretarias e os demais setores da SEMFAZ**, em razão da manutenção da proximidade física entre as unidades administrativas;

- **maior eficiência no fluxo de documentos e processos administrativos**, reduzindo deslocamentos e facilitando a comunicação entre as equipes;
- **melhoria do atendimento aos contribuintes**, proporcionando ambiente mais adequado e organizado para a prestação dos serviços públicos;
- **continuidade e aprimoramento das atividades institucionais da Secretaria Municipal de Fazenda**, evitando limitações operacionais decorrentes da insuficiência de espaço físico;
- **maior economicidade e racionalidade na aplicação dos recursos públicos**, considerando que a locação apresenta menor impacto financeiro inicial quando comparada às alternativas de construção ou aquisição de imóvel.

Adicionalmente, a contratação contribuirá para a modernização da estrutura administrativa da Secretaria, permitindo melhor adequação dos recursos humanos e físicos às demandas atuais e futuras, garantindo maior eficiência, qualidade e continuidade na prestação dos serviços públicos de competência da SEMFAZ.

Dessa forma, os benefícios esperados estão diretamente relacionados ao atendimento do interesse público, ao fortalecimento da capacidade operacional da Secretaria Municipal da Fazenda e à melhoria da qualidade dos serviços disponibilizados à população.

13. Providências a serem Adotadas

Para viabilizar a contratação pretendida, a Administração deverá adotar as providências necessárias à adequada instrução processual, à verificação da compatibilidade do imóvel com a necessidade administrativa identificada e à formalização da locação, observando os requisitos previstos na Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

Inicialmente, deverá ser realizada a análise e validação das características do imóvel ofertado, mediante vistoria técnica, com o objetivo de verificar o atendimento aos requisitos estabelecidos pela Administração, especialmente quanto à área construída, quantidade e dimensões das salas, infraestrutura disponível, condições de segurança, acessibilidade, conservação e adequação ao funcionamento das Subsecretarias da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ.

Deverá ser providenciada, ainda, a verificação da documentação do imóvel e do proprietário ou responsável pela locação, incluindo comprovação da propriedade ou legitimidade para locar, regularidade documental, certidões e demais documentos necessários à formalização da contratação.

Também deverão ser realizados os procedimentos necessários para comprovação da compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado, mediante avaliação ou pesquisa imobiliária, de forma a demonstrar a vantajosidade econômica da contratação e o atendimento ao princípio da economicidade.

Após a seleção do imóvel que melhor atenda às necessidades da Administração, deverão ser promovidas as adequações administrativas necessárias para sua ocupação, incluindo planejamento da mudança das unidades, organização da distribuição dos setores, definição dos espaços de trabalho e demais providências operacionais necessárias ao início da utilização do imóvel.

Deverá ser realizada, ainda, a designação formal dos agentes responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato, com a definição das atribuições relacionadas ao acompanhamento da execução contratual, verificação das condições de uso do imóvel, controle das obrigações assumidas pelas partes e adoção das medidas necessárias para garantir o cumprimento contratual.

Por fim, durante a vigência contratual, a Administração deverá acompanhar as condições de utilização do imóvel, assegurando que permaneça adequado ao funcionamento das Subsecretarias da SEMFAZ e atendendo às necessidades institucionais que fundamentaram a contratação.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Considerando a natureza da contratação, que consiste na locação de imóvel destinado ao funcionamento administrativo das Subsecretarias da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ, não são identificados impactos ambientais significativos decorrentes diretamente da contratação.

Entretanto, a utilização do imóvel poderá gerar impactos inerentes ao funcionamento de uma unidade administrativa, relacionados principalmente ao consumo de energia elétrica, consumo de água, geração de resíduos sólidos comuns, utilização de equipamentos eletrônicos e descarte de materiais de expediente.

Como forma de mitigar eventuais impactos ambientais, deverão ser observadas práticas de sustentabilidade durante a ocupação e utilização do imóvel, tais como:

- adoção de medidas para redução do consumo de energia elétrica, mediante utilização racional da iluminação, equipamentos e sistemas de climatização;
- incentivo ao uso consciente da água, com atenção à manutenção das instalações hidráulicas e prevenção de desperdícios;
- realização de gerenciamento adequado dos resíduos gerados pelas atividades administrativas, especialmente papel, materiais recicláveis, embalagens e resíduos eletrônicos, observando as normas aplicáveis de coleta e destinação;
- utilização racional de recursos materiais, promovendo a redução do consumo de papel e o incentivo à digitalização de documentos e processos administrativos;
- manutenção das condições adequadas de conservação e funcionamento das instalações do imóvel, evitando desperdícios e a necessidade de intervenções corretivas frequentes.

A Administração deverá, sempre que aplicável, priorizar a ocupação de imóvel que apresente condições adequadas de eficiência, segurança, salubridade e sustentabilidade, observando as boas práticas ambientais aplicáveis às edificações administrativas.

Dessa forma, conclui-se que os possíveis impactos ambientais decorrentes da contratação são de baixa relevância e estão associados à rotina operacional do uso administrativo do imóvel, podendo ser adequadamente mitigados mediante adoção de práticas sustentáveis e gestão eficiente dos recursos públicos e ambientais.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

Com base nos estudos técnicos preliminares realizados, na análise das necessidades administrativas da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ, no levantamento das alternativas disponíveis e na avaliação dos aspectos técnicos, operacionais e econômicos envolvidos, declara-se **viável a locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento das Subsecretarias da SEMFAZ**.

A solução proposta demonstra-se a mais adequada para atendimento da necessidade identificada, considerando que a estrutura física atualmente disponível, composta pelo prédio sede da Secretaria, imóvel residencial locado contíguo e módulos administrativos instalados nas dependências da sede, encontra-se limitada e insuficiente para acomodação adequada das unidades administrativas.

A locação de imóvel com características compatíveis com a demanda apresentada permitirá a disponibilização de espaço físico adequado, possibilitando melhor organização dos setores, aprimoramento das condições de trabalho dos servidores, otimização dos fluxos administrativos e melhoria da prestação dos serviços públicos oferecidos aos contribuintes.

A solução também se mostra vantajosa sob o aspecto econômico e operacional, uma vez que evita os elevados investimentos iniciais necessários para construção ou aquisição de imóvel, além de proporcionar maior flexibilidade administrativa para atendimento das necessidades atuais e futuras da Secretaria.

O imóvel a ser locado deverá atender aos requisitos mínimos estabelecidos pela Administração, incluindo área construída superior a 300 m², disponibilidade de no mínimo 12 (doze) salas com área individual mínima de 12 m², infraestrutura adequada ao funcionamento administrativo e localização em raio máximo de até 200 (duzentos) metros da sede da SEMFAZ, garantindo a integração operacional entre as unidades.

Dessa forma, considerando a análise das alternativas disponíveis, a compatibilidade da solução com o planejamento institucional, a adequação às necessidades administrativas e os benefícios esperados, conclui-se pela **viabilidade técnica, operacional e econômica da contratação**, recomendando-se o prosseguimento dos procedimentos necessários para formalização da locação do imóvel, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

Despacho: Assessor Técnico III

NATASHA LOISA MUNIZ DE GOES PINHEIRO

Equipe de apoio

Assinou eletronicamente em 09/07/2026 às 13:38:07.

Despacho: Gerente Geral de Administração Fazendária

ANDRE LUIS MANHAES PINHEIRO

Equipe de apoio

Despacho: Secretário Municipal de Fazenda

JOAO BATISTA ESTEVES GONCALVES

Autoridade competente