



PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIOERÊ

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ/MF Nº 78.198.975/0001/63

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR 002/2025

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Área Demandante	Responsável
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO	FABIULA ALESSANDRA FACHIN PACKER FALEIROS

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Fundamento: art. 18, § 1º, I, da Lei 14.133/2021.

A estrutura administrativa de um município depende diretamente da disponibilidade de espaços físicos adequados para o funcionamento de seus diversos departamentos e setores operacionais. No caso de Goioerê, observa-se atualmente uma carência significativa de prédios públicos próprios que possam atender, de forma segura e funcional, às demandas estruturais da administração municipal. Muitos departamentos estão alocados em imóveis alugados, adaptados ou compartilhados, o que compromete tanto a eficiência dos serviços prestados quanto o conforto e segurança de servidores e da população.

A ausência de prédios públicos suficientes reflete-se diretamente na dificuldade de concentração dos serviços em locais estratégicos, o que gera deslocamentos desnecessários da população, perda de tempo, além de aumento de custos operacionais. Ademais, a falta de espaços apropriados limita a expansão de programas públicos, projetos intersetoriais e novos atendimentos, especialmente nas áreas de assistência social, saúde, educação e planejamento urbano. A descentralização sem critério técnico pode comprometer a qualidade da gestão, dificultando a supervisão e integração entre setores.

Outro fator preocupante é a inadequação estrutural de muitos espaços utilizados atualmente, que não foram originalmente concebidos para fins administrativos. Isso implica em problemas como acessibilidade precária, instalações elétricas e hidráulicas incompatíveis com as exigências técnicas, ausência de ambientes privativos e impossibilidade de expansão. Tais limitações impactam diretamente a capacidade de atendimento à população, além de dificultar a preservação documental, a informatização dos serviços e a implementação de práticas modernas de gestão pública.

Diante desse cenário, torna-se urgente o planejamento e a execução de ações voltadas à ampliação da infraestrutura administrativa municipal, seja por meio da construção de novos prédios públicos, reforma e adaptação de imóveis existentes ou locação de imóveis. Investir em espaços adequados para abrigar os departamentos municipais não é apenas uma questão de comodidade, mas sim de responsabilidade institucional, governança eficiente e compromisso com a melhoria dos serviços públicos oferecidos à comunidade.

A presente demanda decorre da necessidade de realocar da sede do Procon Municipal de Goioerê/PR, tendo em vista as condições inadequadas do prédio atualmente ocupado. Embora o espaço físico existente seja razoável em termos de metragem, sua configuração interna



PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIOERÊ

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ/MF Nº 78.198.975/0001/63

compromete a funcionalidade e o conforto necessários ao atendimento ao público e ao desempenho das atividades administrativas.

As divisórias internas não alcançam o teto, o que prejudica severamente a acústica e compromete a privacidade das interações entre servidores e cidadãos. O banheiro encontra-se em estado precário, com instalações hidráulicas antigas e recorrentes problemas de funcionamento. As paredes apresentam buracos, mofo e pintura descascada, evidenciando falta de conservação e risco à saúde dos ocupantes. Além disso, o ambiente interno é escuro, com iluminação insuficiente, o que afeta a ergonomia e a produtividade no trabalho.

Externamente, as calçadas estão danificadas por raízes de árvores, dificultando o acesso seguro ao prédio, especialmente para pessoas com mobilidade reduzida, contrariando os princípios de acessibilidade previstos na legislação vigente.

Atual sede do PROCON:





PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIOERÊ

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ/MF Nº 78.198.975/0001/63

Com isso, emerge necessidade de se ofertar um espaço mais adequado para atender as necessidades do PROCON (Programa de Proteção e Defesa do Consumidor), considerando principalmente que ele é um órgão público que atua na defesa e garantia dos direitos dos consumidores no âmbito do Município de Goioerê.

Diante desse cenário, torna-se imprescindível a adoção de medidas que viabilizem a realocação do Procon Municipal para um espaço que atenda plenamente às exigências técnicas, legais e funcionais do serviço público. A escolha da alternativa mais adequada seja por meio de construção, reforma, adaptação ou outra solução compatível deverá observar critérios de economicidade, eficiência administrativa e respeito aos princípios da acessibilidade, segurança e dignidade no atendimento à população.

Para atender adequadamente às demandas do Procon Municipal e garantir a funcionalidade dos serviços prestados, o novo espaço deverá contemplar, no mínimo, os seguintes ambientes internos:

1. Ambientes Internos:

- No mínimo 5 **salas independentes**, destinadas
 - Atendimentos individualizados ao público;
 - Coordenação/direção;
 - Apoio jurídico;
 - Almoxarifado/arquivo
- **Recepção** com área de espera para, no mínimo, 10 pessoas sentadas, garantindo conforto e organização no fluxo de atendimento.
- **Banheiros** em número mínimo de **2 unidades**, sendo obrigatoriamente **1 com acessibilidade para Pessoa com Deficiência (PcD)**, conforme a NBR 9050;
- **Copa ou cozinha funcional**, destinada ao uso dos servidores, com pia, bancada e ponto para eletrodomésticos;
- **Vaga de garagem de coberta** para acomodação do veículo oficial utilizado nas atividades institucionais do PROCON.

2. Acessibilidade e Conforto:

- Acesso principal ao imóvel **sem barreiras arquitetônicas**, com rampas ou plataformas de acessibilidade, caso necessário garantindo inclusão e mobilidade;
- **Iluminação e ventilação natural adequadas** em todos os ambientes, promovendo bem estar e economia energética;
- **Infraestrutura elétrica e lógica compatível com** as demandas de equipamentos de informática e rede de dados e telefonia, assegurando conectividade e eficiência tecnológica.

A adequação da estrutura física destinada ao PROCON Municipal é medida indispensável para assegurar a continuidade dos serviços prestados à população, em conformidade com os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, acessibilidade e interesse público. A melhoria das condições de funcionamento do órgão contribuirá diretamente para o fortalecimento institucional e para a qualidade do atendimento ao cidadão.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Fundamento: art. 18, § 1º, V, da Lei 14.133/2021.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIOERÊ

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ/MF Nº 78.198.975/0001/63

SOLUÇÃO 1 – INSTALAÇÃO DO PROCON EM IMÓVEL PÚBLICO EXISTENTE

Aproveitamento de prédio público já existente (como centros administrativos, escolas desativadas ou centros comunitários) mediante reforma e adequações para abrigar o Procon.

Visando atender ao princípio da economicidade e resguardar o interesse público, foi encaminhada **solicitação formal ao Setor de Patrimônio da Prefeitura Municipal de Goioerê/PR** para levantamento de eventuais imóveis públicos disponíveis que pudessem ser utilizados para a instalação da nova sede do PROCON Municipal.

Em resposta, foi informado que, **até o presente momento, não há imóveis pertencentes ao Município de Goioerê que estejam desocupados e em condições adequadas para a instalação do órgão**, especialmente em relação aos requisitos mínimos de espaço, acessibilidade, infraestrutura, localização e segurança.

Abaixo segue a **relação dos principais imóveis públicos avaliados**, com apontamentos técnicos quanto aos seus pontos positivos e negativos:

Atualmente, o PROCON Municipal está instalado no prédio localizado no Estádio Municipal, situado na Avenida Amazonas. O imóvel encontra-se ocupado integralmente pelas atividades da pasta e dispõe de diversas salas, o que inicialmente poderia representar um ponto positivo em termos de compartimentação funcional.

No entanto, o prédio apresenta uma série de limitações estruturais que comprometem significativamente a qualidade do ambiente de trabalho e o atendimento ao público. As salas sofrem com infiltrações recorrentes, favorecendo o surgimento de mofo e fungos, além de rachaduras visíveis na estrutura, que indicam possível comprometimento da estabilidade do edifício. Os ambientes internos são escuros, com pouca iluminação natural, o que prejudica o conforto visual e a ergonomia dos servidores.

As divisórias internas não alcançam o teto, o que dificulta a privacidade e compromete a sonoridade dos espaços, especialmente nos atendimentos individualizados. Os banheiros apresentam vazamentos constantes e não atendem plenamente às normas de acessibilidade, o que limita o uso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Outro aspecto crítico é a presença de uma caixa d'água de amianto, posicionada diretamente acima da privada e sustentada por uma fina camada de madeira, representando risco iminente à segurança dos ocupantes e contrariando normas sanitárias e de segurança. Além disso, o imóvel carece de infraestrutura elétrica e lógica compatível com os equipamentos utilizados, o que dificulta a informatização dos serviços e a adoção de práticas modernas de gestão pública.

Outra alternativa considerada foi o prédio da Prefeitura, localizado na Avenida Amazonas nº 280, Jardim Lindóia. Embora o imóvel não gere custos diretos para a Administração, encontra-se com ocupação máxima, o que limita sua disponibilidade para novas alocações.

Além disso, o espaço não possui divisórias internas que permitam a separação funcional dos ambientes, comprometendo a organização espacial e prejudicando a privacidade nos atendimentos realizados pelo PROCON Municipal. Essa configuração inadequada inviabiliza a estruturação de setores distintos, como coordenação, apoio jurídico e atendimento individualizado ao público, essenciais para o pleno funcionamento do órgão.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIOERÊ

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ/MF Nº 78.198.975/0001/63

Diante desse cenário, a edificação exigiria uma ampla reforma estrutural e funcional para atender aos requisitos legais e operacionais do PROCON, o que tornaria a manutenção do uso atual economicamente inviável e tecnicamente desaconselhável, especialmente considerando os princípios da eficiência, economicidade e qualidade no serviço público.

Também foi considerada como alternativa a antiga Escola Municipal desativada, localizada na **Rua Guimarães Rosa**, em Goioerê/PR. O imóvel apresenta amplo espaço físico, o que poderia, em tese, acomodar adequadamente as atividades do PROCON Municipal. No entanto, encontra-se desativado e demanda reformas significativas para atender aos requisitos legais, técnicos e operacionais exigidos para o funcionamento do órgão.

Além disso, há previsão de que o imóvel seja destinado à Secretaria Municipal de Educação, o que inviabiliza sua utilização pelo PROCON. Diante desse contexto, a ocupação do espaço torna-se impraticável, tanto pela necessidade de investimentos estruturais quanto pela destinação já definida pela Administração.

Com base na análise técnica realizada e nas informações repassadas pelo setor competente, conclui-se que **não há, no atual momento, imóveis públicos municipais aptos a receber a estrutura do PROCON Municipal sem a necessidade de investimentos elevados em reformas ou adaptações.**

Pontos Positivos:

- Redução de custos com aluguel ou aquisição de imóvel;
- Possibilidade de reaproveitamento de espaço subutilizado;
- Facilidade na gestão, pois o imóvel já é patrimônio do município.

Pontos Negativos:

- Necessidade de obras de reforma e adequações (acessibilidade, estrutura, instalações elétricas e de TI);
- Pode haver limitação de espaço físico para o atendimento adequado ao público;
- Localização pode não ser ideal (bairros afastados, sem fácil acesso ou sem visibilidade institucional).

SOLUÇÃO 2 – ALUGUEL DE IMÓVEL

A escolha do imóvel para instalação da sede do PROCON Municipal considera critérios de acessibilidade, funcionalidade e conveniência ao público atendido, especialmente aos idosos.

A proximidade com o prédio do INSS é estratégica, visto que muitos consumidores necessitam retirar documentos junto ao INSS para formalizar suas reclamações no PROCON. Como grande parte desse público realiza o trajeto a pé, a localização próxima permite que, após o atendimento no INSS, possam se dirigir diretamente ao PROCON, sem necessidade de deslocamentos adicionais.

Além disso, o imóvel estar situado nas imediações do Fórum da comarca, o que representa outro fator relevante. Considerando que o PROCON não realiza audiências de conciliação, os casos que não são resolvidos administrativamente são encaminhados ao Juizado Especial Cível. A



PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIOERÊ

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ/MF Nº 78.198.975/0001/63

proximidade com o Fórum facilita esse fluxo, permitindo que os consumidores, após o atendimento no PROCON, possam dar continuidade ao processo judicial com maior agilidade e comodidade.

Importa destacar que o PROCON Municipal realiza atendimentos não apenas aos moradores de Goioerê, mas também aos cidadãos das demais cidades que integram a comarca: **Moreira Sales, Rancho Alegre do Oeste e Quarto Centenário**. A localização estratégica do imóvel, próxima aos principais órgãos públicos como INSS e Fórum, favorece o acesso dos consumidores dessas localidades, que frequentemente se deslocam até Goioerê para resolver demandas administrativas e judiciais. A centralização dos serviços em uma área de fácil acesso contribui para a eficiência do atendimento e para a promoção da cidadania, priorizando espaços que já atendam aos requisitos técnicos.

Pontos Positivos:

- Rapidez na implantação do serviço: A locação permite que o Procon entre em funcionamento em curto prazo, sem aguardar longos processos de construção ou reforma de prédios públicos.
- Flexibilidade contratual: O município pode optar por imóveis com prazos contratuais compatíveis com suas estratégias, podendo mudar de local caso haja crescimento da demanda ou necessidade de expansão futura.
- Acesso facilitado ao público: Por uma questão de logística e eficiência no atendimento ao cidadão, especialmente ao público idoso — que representa uma parcela significativa da demanda do Procon —, recomenda-se que o imóvel destinado à sua instalação esteja preferencialmente localizado em região central, com fácil acesso e próximo a outros órgãos públicos relevantes, como a Prefeitura Municipal, o INSS e o Fórum. Essa localização estratégica facilita o deslocamento da população, permite a resolução de múltiplas demandas em um único trajeto e contribui para a integração institucional entre serviços públicos relacionados à garantia de direitos. Além disso, um ponto central tende a dispor de melhor infraestrutura urbana, como transporte coletivo, acessibilidade, sinalização e segurança, fatores fundamentais para assegurar um atendimento humanizado e eficiente especialmente no que se refere a defesa do consumidor que demandam acessibilidade.
- Melhor infraestrutura disponível de imediato: Imóveis comerciais já vêm, em muitos casos, com infraestrutura pronta, como rede elétrica adequada, acessibilidade, divisórias e climatização, o que reduz os custos de adaptação.
- Possibilidade de negociação direta com o proprietário: Pode-se pactuar carência no pagamento inicial, ajustes no layout ou até pequenas reformas como parte do contrato, o que gera economia inicial para o município.
- Evita sobrecarga da estrutura pública existente: Ao alugar um imóvel externo, evita-se comprometer espaços internos já saturados da administração, permitindo melhor distribuição física dos departamentos.
- Favorece a descentralização planejada de serviços públicos: Em cidades com regiões muito concentradas, o aluguel permite que o Procon seja instalado em áreas mais próximas de bairros populosos ou de difícil acesso à sede do poder público.

Pontos Negativos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIOERÊ

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ/MF Nº 78.198.975/0001/63

- Geração de despesa fixa mensal (aluguel), impactando o orçamento público;
- Dependência contratual com terceiros, com reajustes e renovação periódica;
- Eventuais limitações contratuais quanto à personalização do espaço para as necessidades específicas do órgão.

Após levantamentos realizados junto a imobiliárias locais, visitas técnicas e análise documental, foram identificados alguns imóveis privados situados em áreas centrais, com potencial para abrigar a nova sede do PROCON Municipal. A seguir, são apresentados os imóveis analisados:

Imóvel	Endereço	Área (m²)	Pontos Positivos	Pontos Negativos
Imóvel 1	Rua Guimarães Rosa, nº 12	300 m²	Localização central, estrutura pronta para uso, acessibilidade para PcD, diversas salas independentes, área de recepção, banheiros adaptados, garagem para o carro do Procon, próximo ao INSS, Fórum, Prefeitura Municipal	Valor de aluguel intermediário; necessidade de pequena adequação elétrica
Imóvel 2	Av. Moisés Lupion, nº 102	280 m²	Boa localização, espaço interno razoável, estacionamento frontal	Poucas divisórias internas; ausência de banheiro adaptado; fachada pouco visível
Imóvel 3	Rua XV de Novembro, nº 55	350 m²	Espaço amplo, possibilidade de ampliação, boa ventilação	Localização em rua de difícil estacionamento; necessidade de reformas estruturais (telhado e parte elétrica)
Imóvel 4	Av. Marechal Floriano, nº 75	260 m²	Localização privilegiada (próximo à Praça da Matriz), fachada moderna, rede lógica instalada	Espaço interno reduzido para a demanda do PROCON; ausência de copa/cozinha; aluguel mais elevado

Com base nos critérios técnicos já mencionados (acessibilidade, metragem, estrutura funcional, localização e custo-benefício), destaca-se que **o imóvel localizado na Rua Guimarães Rosa, nº 512, reúne as melhores condições operacionais para a instalação do órgão.** O imóvel demanda investimentos mínimos em adequações, estando em condições de uso imediato, o que contribui significativamente para a celeridade na implantação do órgão, além de representar maior eficiência administrativa e racionalidade no uso dos recursos públicos.

SOLUÇÃO 3 – CONSTRUÇÃO DE PRÉDIO PRÓPRIO PARA O PROCON

Projeto e construção de uma sede própria para o Procon, em terreno público, conforme normas técnicas e funcionais do órgão.

Pontos Positivos:

- Solução definitiva e planejada sob medida para as necessidades do Procon;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIOERÊ

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ/MF Nº 78.198.975/0001/63

- Maior autonomia administrativa e redução de despesas recorrentes com aluguel;
- Valorização do patrimônio público e possibilidade de centralizar serviços de defesa do consumidor.

Pontos Negativos:

- Alto custo inicial e necessidade de previsão orçamentária específica;
- Prazo longo de execução, incluindo elaboração de projeto, licitação e obra;
- Requer equipe técnica de engenharia e arquitetura para projeto e fiscalização.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Fundamento: art. 18, § 1º, VII, da Lei 14.133/2021.

4.1 Descrição da solução

Em análise ao levantamento de mercado **a solução que melhor atende ao interesse público é a locação de imóvel**, tendo em vista que **não há bens imóveis pertencentes ao patrimônio público municipal com disponibilidade e características técnicas compatíveis com as necessidades operacionais do PROCON Municipal**.

Dessa forma, considerando a natureza essencial e ininterrupta dos serviços prestados pelo órgão de defesa do consumidor, bem como a necessidade de **local de fácil acesso à população**, com **instalações adaptadas, espaço físico compatível e localização estratégica**, destaca-se que **o imóvel situado na Rua Guimarães Rosa, nº 512**, configura-se como a **alternativa mais adequada ao interesse público e ao fim que se destina**.

O referido imóvel possui **área construída de 300 m²**, e apresenta as seguintes **características favoráveis e singulares**, que o diferenciam em relação às demais opções avaliadas:

- **Localização central**, de fácil acesso por transporte público e particular, favorecendo a presença e o deslocamento dos cidadãos;
- **Estrutura física pronta para uso imediato**, com diversas salas já delimitadas, possibilitando a instalação dos setores administrativos, jurídicos, de atendimento individualizado e recepção;
- **Banheiros adaptados para pessoas com deficiência (PcD)**, atendendo à legislação vigente de acessibilidade (NBR 9050);
- **Copa funcional**, permitindo o suporte básico aos servidores no ambiente de trabalho;
- **Ambiente climatizado e com rede lógica instalada**, facilitando a conectividade e a operação de sistemas internos;
- **Boa ventilação e iluminação natural**, proporcionando conforto ambiental e melhores condições de trabalho;

Além disso, destaca-se a **singularidade do imóvel por reunir, em um mesmo espaço, todos os requisitos técnicos exigidos para a instalação do órgão, sem a necessidade de reformas estruturais relevantes**, o que representa economia de tempo e recursos públicos, favorecendo a rápida operacionalização do novo espaço.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIOERÊ

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ/MF Nº 78.198.975/0001/63

Diante do exposto, conclui-se que **a locação do imóvel localizado na Rua Guimarães Rosa, nº 512, constitui-se como medida mais vantajosa à administração**, tanto sob o aspecto técnico quanto sob o aspecto da economicidade e eficiência, estando plenamente justificada com base nos princípios da **legalidade, razoabilidade, eficiência e interesse público**.

A solução contempla a seleção de espaço físico que ofereça infraestrutura apropriada, com acessibilidade, localização central e de fácil acesso à população, considerando a essencialidade dos serviços prestados pelo PROCON, que demandam atendimento direto e contínuo ao público. O imóvel deverá possuir metragem compatível para a instalação de setores administrativos, salas de atendimento individual, espaço de espera para usuários, sanitários acessíveis e demais requisitos técnicos de segurança, salubridade e acessibilidade previstos nas normas vigentes.

A abertura de contratação direta dar-se-á em consonância com os princípios da Lei nº 14.133/2021, especialmente os da legalidade, impessoalidade, isonomia, transparência, eficiência, economicidade e seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública. Assim, a solução proposta configura-se como medida necessária e adequada para viabilizar a continuidade e o aprimoramento dos serviços de defesa do consumidor no âmbito municipal, promovendo condições estruturais para o pleno funcionamento do PROCON e garantindo à população acesso eficiente e seguro a este serviço público essencial.

O imóvel atende plenamente aos requisitos técnicos e funcionais definidos pela equipe responsável, incluindo infraestrutura adequada, acessibilidade plena, segurança patrimonial, iluminação natural, salas amplas, instalações sanitárias acessíveis, estacionamento próprio e calçadas em bom estado. Além disso, o imóvel possui área construída de aproximadamente 300 m², distribuída de forma a contemplar recepção com espaço para espera do público, no mínimo três salas de atendimento individual, sala administrativa, espaço destinado a arquivo físico, copa de apoio e banheiros, sendo pelo menos um adaptado conforme as normas de acessibilidade vigentes.

A figura abaixo traz a localização do imóvel no âmbito do perímetro urbano do Município de Goioerê.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIOERÊ

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ/MF Nº 78.198.975/0001/63



Fonte: Google Maps (2025).

Atual localização do prédio do Procon	Localização do Paço Municipal	Localização da Câmara Municipal	Localização do INSS
---------------------------------------	-------------------------------	---------------------------------	---------------------

O imóvel está localizado em região estratégica, nas proximidades da Prefeitura, Câmara, INSS e do prédio atual, o que favorece o acesso da população aos serviços públicos e mantém a referência geográfica já consolidada junto aos usuários. Essa escolha permite uma transição operacional eficiente, sem prejuízo à rotina de atendimento.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

Fundamento: art. 18, § 1º, IV, da Lei 14.133/2021.

A quantidade estimativa para o período de locação está descrita na tabela abaixo:

Item	Especificação	Unid.	Qtde Estimativa
01	LOCAÇÃO DO IMÓVEL MATRÍCULA Nº 9.441 – Lote: nº 08. Quadra nº 42. Planta geral do Jardim Lindóia 2ª parte. Com testada para a Rua Guimarães Rosa nº 512. Área total: 360 (trezentos e sessenta) metros quadrados. Área construída: 300 (trezentos) metros quadrados.	Mês	60

Nos termos da Lei nº 14.133/2021, especialmente em seus dispositivos que tratam da duração dos contratos administrativos, estipula-se o prazo de 5 anos tendo em vista o princípio da planeabilidade orçamentária, uma vez que se coaduna com o exercício financeiro anual,



PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIOERÊ

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ/MF Nº 78.198.975/0001/63

permitindo que as despesas sejam previstas na Lei Orçamentária Municipal e garantindo maior controle fiscal e financeiro.

A possibilidade de prorrogação contratual está amparada pela legislação vigente, especialmente pela Lei nº 14.133/2021, que admite a extensão da vigência contratual mediante demonstração de interesse público, disponibilidade orçamentária e manutenção da vantajosidade para a Administração. Tal previsão confere maior flexibilidade à gestão pública, permitindo a permanência no mesmo imóvel por períodos subsequentes, o que contribui para a continuidade dos serviços, evita desmobilizações prematuras e reduz custos operacionais decorrentes de relocações frequentes.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Fundamento: art. 18, § 1º, VI, da Lei 14.133/2021.

Tendo em vista a disponibilidade orçamentária da Administração Pública Municipal, pretende-se proceder à locação de imóvel desde que o valor mensal do aluguel não ultrapasse o limite de R\$ 2.000,00 (dois mil reais). Dessa forma, a previsão anual de desembolso público será de até R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais), valor compatível com o planejamento financeiro vigente.

Ressalta-se, no entanto, que, em conformidade com os princípios da legalidade, da economicidade e da razoabilidade que regem a Administração Pública, é obrigatória a realização de avaliação técnica do imóvel por profissional habilitado, com a finalidade de determinar o valor de mercado compatível para a locação.

7. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Fundamento: art. 18, § 1º, VIII, da Lei 14.133/2021.

Por se tratar de um item único, não se aplica o princípio de parcelamento, considerando que não há itens complementares previstos para o objeto da futura contratação.

8. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Fundamento: art. 18, § 1º, III, da Lei 14.133/2021.

8.1. Habilitação Jurídica

Nos termos do art. 66, da Lei nº 14.133/2021.

8.2. Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista

Nos termos do art. 68, da Lei nº 14.133/2021.

8.3. Qualificação Econômico-Financeira

Nos termos do art. 69, da Lei nº 14.133/2021.

8.4. Qualificação Técnica

- Matrícula atualizada (90 dias)



PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIOERÊ

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ/MF Nº 78.198.975/0001/63

- Cédula de Identidade
- CPF
- Comprovante de Residência
-

8.5. Duração do Contrato

A contratação terá vigência de 05 (cinco) anos, podendo ser prorrogada, nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021, desde que haja interesse da Administração, disponibilidade orçamentária e manutenção das condições que justificaram a escolha inicial, assegurando a continuidade dos serviços e a vantagem da locação para o poder público.

8.6. Das Obrigações da Locatária

8.6.1. Efetuar o pagamento do aluguel no prazo e na forma estipulada no contrato, observada a disponibilidade orçamentária e financeira, em conformidade com as normas da Lei nº 14.133/2021.

8.6.2. Utilizar o imóvel exclusivamente para a instalação e funcionamento do PROCON Municipal, vedada sua destinação para finalidade diversa da contratada, salvo mediante autorização expressa do Locador e do Município, quando cabível.

8.6.3. Zelar pela conservação do imóvel, responsabilizando-se por pequenos reparos decorrentes do uso normal, sem prejuízo da responsabilidade do Locador pelas manutenções estruturais de sua obrigação.

8.6.4. Permitir a vistoria do imóvel pelo Locador, desde que previamente agendada e em horário compatível, a fim de verificar seu estado de conservação.

8.6.5. Restituir o imóvel ao término do contrato nas mesmas condições em que foi recebido, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal, devidamente comprovadas em laudo de vistoria inicial e final.

8.6.6. Responder pelos danos causados ao imóvel em razão de mau uso ou negligência de seus agentes, empregados ou usuários, exceto aqueles decorrentes de caso fortuito, força maior ou da própria estrutura do bem.

8.6.7. Observar as normas de segurança, higiene e acessibilidade aplicáveis ao uso do imóvel, adequando o espaço físico, quando necessário, ao atendimento da legislação específica.

8.6.8. Arcar com o pagamento das despesas ordinárias de consumo, tais como água, energia elétrica, telefone, internet, serviços de limpeza e outras correlatas, inerentes ao funcionamento das atividades do PROCON.

8.6.9. Comunicar imediatamente ao Locador qualquer ocorrência que comprometa a utilização do imóvel ou demande reparos de responsabilidade deste.

8.6.10. Cumprir todas as obrigações legais, contratuais e regulamentares decorrentes da locação, observando os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIOERÊ

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ/MF Nº 78.198.975/0001/63

8.7. Das Obrigações do Locador

8.7.1. Entregar o imóvel à Locatária em perfeitas condições de uso, segurança, salubridade e acessibilidade, apto ao funcionamento do PROCON Municipal.

8.7.2. Garantir o uso pacífico do imóvel durante toda a vigência do contrato, responsabilizando-se por eventuais reivindicações de terceiros que contestem a posse ou propriedade.

8.7.3. Responder pelas despesas extraordinárias de conservação e manutenção, bem como por obras estruturais que se façam necessárias para garantir a segurança e a estabilidade do imóvel.

8.7.4. Manter a documentação do imóvel regularizada, apresentando sempre que solicitado certidão atualizada de matrícula do imóvel, bem como demais documentos que comprovem sua titularidade e legitimidade para a locação.

8.7.5. Efetuar reparos estruturais indispensáveis ao imóvel, tais como consertos de telhado, instalações elétricas e hidráulicas principais, rede de esgoto, fundações e demais elementos que comprometam a utilização adequada do bem.

8.7.6. Assegurar a conformidade legal do imóvel, inclusive quanto às normas urbanísticas, ambientais, de acessibilidade e de segurança contra incêndios, providenciando as adequações necessárias quando exigidas por lei.

8.7.7. Assumir a responsabilidade por tributos incidentes sobre a propriedade do imóvel, tais como IPTU e taxas municipais correlatas, salvo disposição contratual diversa autorizada em lei.

8.7.8. Abster-se de realizar obras ou modificações no imóvel durante a vigência da locação sem prévia anuência da Locatária, salvo em casos emergenciais que comprometam a segurança do bem.

8.7.9. Cumprir todas as obrigações contratuais e legais inerentes à condição de proprietário e locador, respondendo por vícios ocultos ou quaisquer problemas que impeçam ou dificultem a utilização do imóvel para a finalidade contratada.

8.8. Das Condições da Locação

8.8.1. Do Imóvel: O imóvel corresponde à matrícula nº 9.441 – Lote nº 08, Quadra nº 42, Planta Geral do Jardim Lindóia 2ª parte, situado à Rua Guimarães Rosa nº 512, com área total de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e área construída de 300 m² (trezentos metros quadrados).

8.8.2. O imóvel destinar-se-á exclusivamente à instalação e funcionamento do PROCON Municipal, sendo vedada a utilização para qualquer outra finalidade sem prévia anuência do Locador e autorização da Administração Pública.

8.8.3. O Locador será responsável pelas despesas extraordinárias da propriedade, inclusive IPTU e demais tributos incidentes sobre o imóvel, salvo disposição contratual em contrário devidamente autorizada.

8.8.4. O Locatário será responsável pelas despesas ordinárias decorrentes da utilização do imóvel, tais como água, energia elétrica, telefonia, internet, limpeza e demais correlatas ao funcionamento do PROCON.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIOERÊ

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ/MF Nº 78.198.975/0001/63

8.8.5. Ao término da locação, o Locatário restituirá o imóvel ao Locador nas mesmas condições em que o recebeu, salvo as deteriorações naturais decorrentes do uso regular, devidamente registradas em laudos de vistoria inicial e final.

8.8.6. As partes reconhecem que a presente locação rege-se pelo disposto na Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), naquilo que não contrariar a Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis à Administração Pública.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Fundamento: art. 18, § 1º, XI, da Lei 14.133/2021.

No quadro abaixo são elencadas as contratações correlatas, e a sua respectiva situação.

Contratação	Situação
Avaliação do Imóvel	Deverá ser realizado um procedimento para realizar avaliação do imóvel devendo levar em consideração os aspectos aqui determinados, bem como fixar preço conforme o valor de mercado, levando em consideração estado de conservação, custos de adaptação e singularidade do bem.
Serviços de manutenção predial e pequenos reparos	Existem processos licitatórios vigentes
Serviços de telefonia e internet	Existem processos licitatórios vigentes, será realizada apenas a transferência dos pontos de telefonia e internet do atual prédio
Fornecimento de mobiliário e equipamentos de escritório	Existem mobiliários e equipamentos o suficiente, no entanto, está sendo aberto novo processo licitatório que poderá ser utilizado para troca e ampliação.
Serviços de fornecimento de energia elétrica, água e saneamento	O prédio já possui.

10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

Fundamento: art. 18, § 1º, II, da Lei 14.133/2021.

Código de Referência no Plano de Contratação Anual: PL-211-25

Objeto conforme previsto no PCA: LOCAÇÃO DO IMÓVEL MATRÍCULA Nº 9.441 – Lote: nº 08. Quadra nº 42. Planta geral do Jardim Lindóia 2ª parte. Com testada para a Rua Guimarães Rosa nº 512. Área total: 360 (trezentos e sessenta) metros quadrados. Área construída: 300 (trezentos) metros quadrados.

O alinhamento com o planejamento institucional está evidenciado pela inclusão da contratação no PCA, bem como pela compatibilidade com os objetivos estratégicos da Administração



PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIOERÊ

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ/MF Nº 78.198.975/0001/63

Municipal, especialmente no que se refere à melhoria da infraestrutura dos serviços públicos e ao fortalecimento da defesa do consumidor.

A contratação está, portanto, devidamente planejada, justificada e integrada às ações administrativas do exercício, em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade e planejamento previstos na Lei nº 14.133/2021.

11. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

Fundamento: art. 18, § 1º, IX, da Lei 14.133/2021.

A locação do imóvel matrícula nº 9.441, localizado na Rua Guimarães Rosa nº 512, para instalação do PROCON Municipal representa uma medida estratégica voltada à melhoria do atendimento ao cidadão e à eficiência administrativa, proporcionando um espaço físico adequado às necessidades do órgão e garantindo a operacionalização contínua de suas funções. A escolha de um imóvel com área construída de 300 metros quadrados permite acomodar de forma adequada setores administrativos, salas de atendimento individual, áreas de espera e demais ambientes essenciais para o exercício das atividades do PROCON.

Entre os benefícios primordiais, destaca-se a centralização dos serviços em um único endereço, facilitando o acesso da população aos serviços de defesa do consumidor e reduzindo deslocamentos desnecessários. A localização do imóvel em área central do município aumenta a visibilidade institucional do órgão, reforçando sua presença junto à comunidade e incentivando a utilização efetiva dos serviços oferecidos.

A locação também permite a adequação imediata do espaço físico às normas de acessibilidade e segurança, em conformidade com a legislação vigente. A disponibilidade de um imóvel pronto para uso reduz significativamente o tempo de implementação das atividades, evitando atrasos na prestação de serviços e garantindo a observância dos padrões de segurança, higiene e conforto para usuários e servidores.

Do ponto de vista administrativo, a locação assegura flexibilidade e previsibilidade orçamentária, uma vez que os valores de aluguel podem ser planejados e distribuídos ao longo do exercício financeiro, garantindo que a Administração mantenha a estabilidade das despesas sem comprometer outros investimentos essenciais. Essa previsibilidade também facilita o acompanhamento contábil e o cumprimento das normas de transparência e controle fiscal.

Outro benefício relevante refere-se à eficiência operacional, pois a disponibilização de um imóvel estruturado evita a necessidade de construções ou reformas complexas, reduzindo custos e possibilitando que os recursos públicos sejam direcionados para atividades finalísticas do PROCON, como orientação, mediação de conflitos e fiscalização.

A locação do prédio contribui para o melhor aproveitamento de recursos humanos, permitindo que os servidores desempenhem suas funções em ambiente adequado, organizado e funcional. Ambientes bem estruturados favorecem a produtividade, a qualidade do atendimento e o engajamento da equipe, refletindo positivamente na imagem do órgão perante a sociedade.

A presença de um imóvel com dimensões compatíveis com o atendimento de múltiplos setores do PROCON possibilita a ampliação futura dos serviços, sem a necessidade de novas locações imediatas. Essa característica garante continuidade operacional e segurança institucional,



PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIOERÊ

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ/MF Nº 78.198.975/0001/63

evitando interrupções no atendimento ao público em função de mudanças ou inadequações físicas.

Sob a perspectiva do usuário, a locação do imóvel proporciona acesso facilitado, conforto e privacidade, garantindo que o atendimento seja realizado em ambiente adequado, respeitando a confidencialidade das informações e assegurando a proteção de dados pessoais. Esse fator é especialmente relevante para o fortalecimento da confiança da população nos serviços públicos de defesa do consumidor.

Adicionalmente, a locação contribui para a valorização da atuação do PROCON, ao proporcionar um endereço institucional fixo, com sinalização adequada e infraestrutura visível, reforçando o papel do órgão como referência na proteção dos direitos do consumidor. O imóvel adequado também possibilita a realização de campanhas educativas, reuniões e treinamentos, ampliando o alcance das ações preventivas.

Por fim, a contratação da locação representa um benefício estratégico no âmbito da gestão pública moderna, combinando eficiência, economicidade e funcionalidade. A disponibilização de um espaço físico pronto, seguro e acessível fortalece o cumprimento das atribuições legais do PROCON, melhora a percepção do órgão junto à população e contribui para o desenvolvimento de políticas públicas mais eficazes na área de defesa do consumidor.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Fundamento: art. 18, § 1º, X, da Lei 14.133/2021.

Para assegurar que o valor da locação seja compatível com o mercado, deverá ser realizada a avaliação técnica do imóvel por empresa especializada ou profissional habilitado, conforme permitido pela Lei nº 14.133/2021. A avaliação considera localização, metragem, padrão construtivo, estado de conservação e valores de imóveis similares, subsidiando a definição do preço estimado da contratação e evitando sobrepreço.

Após homologação e adjudicação, procede-se à assinatura do contrato administrativo de locação, contendo cláusulas detalhadas sobre obrigações do locador e locatário, condições de uso, prazos, valores, reajustes e responsabilidades por manutenção, tributos e demais encargos. Antes da entrada em uso, realiza-se vistoria detalhada do imóvel, com registro fotográfico e elaboração de laudo de condições físicas, identificando estado de conservação, instalações elétricas, hidráulicas, segurança, acessibilidade e eventuais pendências a serem corrigidas pelo locador.

Durante a vigência do contrato, a Administração deve designar responsável técnico pela fiscalização, assegurando que o imóvel seja mantido em condições adequadas e que o locador cumpra suas obrigações. Inclui-se a conferência periódica do pagamento, cumprimento das cláusulas contratuais e registro de ocorrências ou solicitações de reparos. A fiscalização deve ser complementada por relatórios periódicos de acompanhamento, avaliando a manutenção do imóvel, utilização adequada e satisfação dos usuários. Essas informações subsidiam decisões futuras sobre prorrogações ou alterações contratuais e fortalecem a segurança jurídica e a transparência do processo.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS



PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIOERÊ

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ/MF Nº 78.198.975/0001/63

Fundamento: art. 18, § 1º, XII, da Lei 14.133/2021.

A utilização do imóvel para funcionamento do PROCON poderá gerar impactos ambientais de baixa intensidade, principalmente relacionados ao aumento de consumo de recursos naturais, geração de resíduos e emissão de poluentes associados às atividades administrativas. O fluxo diário de pessoas e servidores, assim como o consumo de energia elétrica, água e materiais de escritório, pode contribuir para o aumento da pegada ambiental do órgão, demandando atenção quanto à eficiência no uso de recursos.

A geração de resíduos sólidos urbanos, incluindo papel, plástico, embalagens e materiais de limpeza, constitui outro aspecto a ser considerado. Sem o manejo adequado, esses resíduos podem causar poluição local e sobrecarregar os sistemas municipais de coleta e destinação. Além disso, a presença de equipamentos de informática e eletrônicos aumenta a necessidade de gerenciamento de resíduos eletrônicos, que requerem destinação específica.

O uso de energia elétrica e sistemas de climatização no imóvel também representa um potencial impacto ambiental, devido à emissão indireta de gases de efeito estufa, dependendo da matriz energética utilizada pelo município. A iluminação inadequada ou o uso excessivo de equipamentos eletrônicos pode elevar o consumo de energia, tornando necessária a implementação de práticas de eficiência energética, como o uso de lâmpadas LED, sensores de presença e manutenção preventiva de equipamentos.

A locação e ocupação do imóvel podem, ainda, afetar as condições do entorno urbano, incluindo aumento do tráfego local, ocupação do estacionamento e movimentação de pessoas. Embora esses impactos sejam de magnitude moderada, é necessário prever medidas mitigadoras, como incentivo ao transporte público, rotinas de organização do fluxo de visitantes e sinalização adequada para minimizar riscos à vizinhança.

Por fim, a preservação do imóvel e a adequação de suas instalações podem demandar intervenções físicas pontuais, como pequenos reparos e manutenção predial. É fundamental que essas ações sigam práticas ambientalmente responsáveis, evitando descarte inadequado de materiais e garantindo a segurança dos trabalhadores. Assim, a Administração assegura que a ocupação do imóvel pelo PROCON seja compatível com princípios de sustentabilidade e respeito ao meio ambiente.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Fundamento: art. 18, § 1º, XIII, da Lei 14.133/2021.

☒ VIÁVEL

☐ VIÁVEL COM RESTRIÇÕES

☐ INVIÁVEL

Justificativa:

Considerando os estudos preliminares realizados, bem como a análise das necessidades institucionais do PROCON Municipal, declara-se a viabilidade técnica da locação do imóvel matrícula nº 9.441, situado à Rua Guimarães Rosa nº 12, Lote nº 08, Quadra nº 42, Planta Geral do Jardim Lindóia 2ª parte, com área total de 360 m² e área construída de 300 m², para fins de instalação e funcionamento do órgão.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIOERÊ

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ/MF Nº 78.198.975/0001/63

O presente estudo considerou criteriosamente os requisitos técnicos, incluindo a adequação da infraestrutura física às atividades administrativas, acessibilidade, segurança, condições de habitabilidade, compatibilidade com o fluxo de atendimento ao público, disponibilidade de espaço para setores administrativos, salas de atendimento individual e áreas de espera, bem como a localização estratégica, de fácil acesso e visibilidade institucional.

O levantamento de preços de mercado, avaliação técnica do imóvel por empresa especializada, irá demonstrar os valores serão compatíveis com o mercado imobiliário local, garantindo economicidade e vantajosidade à Administração, em conformidade com os princípios da eficiência, legalidade, transparência e impessoalidade previstos na Lei nº 14.133/2021.

A locação do imóvel permitirá ainda a continuidade e o aprimoramento dos serviços prestados pelo PROCON, proporcionando condições adequadas para atendimento aos cidadãos, organização dos processos internos, segurança de documentos e equipamentos, e cumprimento das normas legais e regulamentares, incluindo acessibilidade e prevenção contra incêndios.

Diante do exposto, conclui-se que a contratação do referido imóvel para locação é tecnicamente viável, atende plenamente às exigências do Estudo Técnico Preliminar e se mostra compatível com os objetivos institucionais do PROCON, garantindo condições seguras, eficientes e sustentáveis para a prestação dos serviços de defesa do consumidor.

Goioerê/PR, 22 de setembro de 2025.

Documento assinado digitalmente



GIOVANA DA SILVA DE PAULA
Data: 22/09/2025 16:01:12-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Assinado digitalmente

GIOVANA DA SILVA DE PAULA

Responsável pela Elaboração do Estudo Técnico Preliminar

Diretora de Departamento Procon

Matrícula nº 406438

FABIULA ALESSANDRA
FACHIN PACKER
FALEIROS:01825175942

Assinado de forma digital por
FABIULA ALESSANDRA FACHIN
PACKER FALEIROS:01825175942
Dados: 2025.09.23 14:25:28
-03'00'

Assinado digitalmente

FABIULA ALESSANDRA FACHIN PACKER FALEIROS

PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO

Matrícula nº 406391