



# CÂMARA MUNICIPAL DE PARAGUAÇU

[www.camaradeparaguacu.mg.gov.br](http://www.camaradeparaguacu.mg.gov.br)

CNPJ Nº 07.480.746/0001-99

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### 1. INFORMAÇÕES GERAIS:

- PROCESSO ADMINISTRATIVO nº 023/2025
- INEXIGIBILIDADE nº 003/2025
- REQUISITANTE: Sr. Matias Ebeneser Villa Fonseca – Presidente da Câmara.
- EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO:
- Cintia Araújo Da Costa
- Paulo Dionísio De Castilho
- Klinger Soares Dias

### 2. DESCRIÇÃO E JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE:

A Administração necessita locar um imóvel para sediar a Unidade de Atendimento Integrado (UAI) em Paraguaçu/MG, visando oferecer serviços públicos essenciais referentes a emissão de carteira de identidade, CIPTEA, Recuperação da senha da plataforma Gov.br, além dos serviços de futuros relacionados ao trânsito em parceria com o Governo do estado de Minas Gerais/DETRAN-MG, à população em local adequado e com infraestrutura compatível com a qualidade exigida.

Outrossim, foi contra recomendada a prorrogação do contrato vigente, por celebração de novo termo aditivo ao instrumento pactuado, pelas razões elencadas no Parecer Jurídico, em resposta à consulta efetuada pela Fiscal/Gestora de contrato.

### 3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

O imóvel deve atender, no mínimo, aos seguintes requisitos, essenciais para a finalidade de atendimento público:

- Acessibilidade plena (rampas e elevador), Elevador (obrigatório para edificações com mais de um pavimento de atendimento ao público);
- Banheiros individualizados (masculino/feminino e PNE);
- Cozinha/Copa;
- Estacionamento gratuito e amplo;
- Serviço de limpeza;
- Contas de Consumo (água, luz e internet) inclusos no valor do aluguel;
- Espaço para acomodar 06 (seis) guichês de atendimento;
- 05 (cinco) salas destinadas a alojar o setor de trânsito, coordenação, supervisão, sala de



# CÂMARA MUNICIPAL DE PARAGUAÇU

[www.camaradeparaguacu.mg.gov.br](http://www.camaradeparaguacu.mg.gov.br)

CNPJ Nº 07.480.746/0001-99

reunião, CPD – Centro de Processamento de dados;

- Recepção;

- 06 (seis) longarinas de 3 assentos cada destinadas a acomodação dos cidadãos que aguardam o atendimento.

## 4. ANÁLISE DE ALTERNATIVAS:

### 4.1. Levantamento de mercado

Foi realizado levantamento de imóveis comerciais na região central de Paraguaçu/MG com as características mínimas exigidas, constatando-se que o imóvel localizado na Rua Machado, 684, Centro, é o único a satisfazer cumulativamente todos os requisitos de acessibilidade, infraestrutura (elevador, banheiros, estacionamento) e inclusão de serviços/consumo, tornando-o singular para o atendimento da UAI.

A seguir, apresentam-se as soluções identificadas no mercado, acompanhadas da análise das alternativas disponíveis.

#### **SOLUÇÃO 1 – Construção ou aquisição de sede própria: inviável a curto prazo.**

Consiste na construção de sede própria para a instalação da UAI.

Em que pese haver dotação orçamentária sob a rubrica 01.031.0001.1505.44906100 – Aquisição de Imóvel, no orçamento deste ano, tal medida se mostra inviável no curto prazo.

#### **SOLUÇÃO 2 – Locação de imóvel sem todos os requisitos:**

Consiste na locação de imóvel comum disponíveis no mercado.

Os imóveis disponíveis demandariam custo de adaptação e adequação e posterior aprovação pela SEPLAG, o que demandaria novos investimentos e tempo hábil, além da possibilidade de o custo da locação ser superior ao imóvel escolhido, conforme resta consignado no PTAM que indica que o valor médio de mercado é de R\$ 5.860,00 (Cinco mil, oitocentos e sessenta reais).

#### **SOLUÇÃO 3 – Locação direta do imóvel singular que atende integralmente aos requisitos, justificando a contratação por Inexigibilidade:**

Consiste na manutenção da instalação da UAI no prédio que atualmente é ocupado, por força das disposições contratuais do instrumento pactuado em 02 de janeiro de 2024 e prorrogado em 27 de dezembro do mesmo ano.

Deve-se trazer a lume que o imóvel atual foi adequado e adaptado para instalar a UAI e tal intervenção foi submetida à SEPLAG e aprovada, estando em consonância com os termos do convênio celebrado.





# CÂMARA MUNICIPAL DE PARAGUAÇU

[www.camaradeparaguacu.mg.gov.br](http://www.camaradeparaguacu.mg.gov.br)

CNPJ Nº 07.480.746/0001-99

Segue análise detalhada de cada uma das alternativas, considerando a situação atual e as necessidades do órgão.

A **Solução 1** mostra-se inviável a curto prazo.

## **Vantagens:**

- Sede definitiva que eliminaria custo com locação, que tende a ser atualizado a cada 12 meses;
- Possibilidade de inovação e melhor adequação que se fizer necessária para instalação da UAI.

## **Desvantagens:**

- Custo muito considerável, a amortização levaria anos e, eventualmente, houvesse a extinção do convênio, o imóvel perderia a finalidade para a edilidade, pois não há demanda semelhante para este órgão.

A **Solução 2** mostra-se inviável, pois exigiria reformas imediatas e custosas, além de não garantir a acessibilidade e o conforto necessário para o público e servidores.

## **Vantagens:**

- Possibilidade de imóvel com características melhores;

## **Desvantagens:**

- Se considerado o valor médio de mercado, conforme PTAM, o valor de locação tende a ser superior ao do imóvel escolhido;
- A necessidade de adaptação e adequação, além de importar novos dispêndios para esta edilidade, necessita de ser submetida a SEPLAG para a aprovação;

Já a **Solução 3**, consiste na manutenção da locação do imóvel onde já se encontra em pleno funcionamento a UAI.

## **Vantagens:**

- Nenhum custo ou dispêndio a adaptação ou adequação será necessário, pois as atuais instalações já atendem às exigências da SEPLAG;



# CÂMARA MUNICIPAL DE PARAGUAÇU

[www.camaradeparaguacu.mg.gov.br](http://www.camaradeparaguacu.mg.gov.br)

CNPJ Nº 07.480.746/0001-99

- Valor de locação inferior ao praticado no mercado, conforme PTAM anexo;
- Facilidades inclusas no valor da locação: Contas de consumo; serviço de limpeza com fornecimento de material; despesas condominiais, recepcionista par apoio e direcionamento de usuários; monitoramento eletrônico por câmeras de segurança 24h; linha telefônica móvel; AVCB vigente; estacionamento privativo para mais de 20 veículos.

## Desvantagens:

Atualização anual do valor pactuado que tende ao longo dos anos superar o valor de uma aquisição.

### 3.2 - Estimativa do valor da contratação:

Foi realizado um levantamento de mercado para embasar as estimativas de valor das soluções propostas, utilizando como parâmetro o PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica elaborado por profissional habilitado (CRECI/MG). O referido laudo utilizou o método comparativo direto, analisando amostras de imóveis com características similares na mesma região. Verificou-se que o valor médio de mercado apurado tecnicamente é superior ao valor apresentado na proposta de locação, demonstrando a vantajosidade econômica da contratação conforme os dados abaixo:

LEVANTAMENTO DO VALOR ESTIMADO					
Objeto	Órgão/Fonte	Referência	Data	Valor Unitário	Valor Total
Sala Comercial (PTAM)	CRECI/MG (Corretor)	Laudo PTAM 01/2025	12/12/2025	14,65	5.860,00
Amostra 01 (Imóvel vizinho)	Pesquisa PTAM	Rua Aureliano Prado, nº350	Dez/2025	19,00	7.600,00
Proposta Locador	Proprietário	Rua Machado, nº 684	Dez/2025	9,63	3.850,00

A partir da necessidade do órgão, foi solicitado proposta para a ACIAP - Associação Comercial, Industrial, de Turismo, Serviços e Agronegócios de Paraguaçu/MG, CNPJ nº19.035.724/0001-07, obtendo o valor de **R\$ 3.850,00** (três mil e oitocentos e cinquenta reais) mensais, totalizando **R\$46.200,00** (quarenta e seis mil e duzentos reais) anual. Conforme

Rua José Bueno, 20 – Centro – Paraguaçu – MG – CEP 37.120-000

Telefones: (35) 3267-1495





# CÂMARA MUNICIPAL DE PARAGUAÇU

[www.camaradeparaguacu.mg.gov.br](http://www.camaradeparaguacu.mg.gov.br)

CNPJ Nº 07.480.746/0001-99

previsto no § 4º do art. 23 da Lei nº 14.133/2021, entende-se que a estimativa de valor para a presente contratação está alinhada com os preços de mercado.

Valor da Contratação			
Objeto	Valor Unitário	Quantidade	Valor Total
Locação de imóvel não residencial para o funcionamento da UAI – Unidade de Atendimento Integrado.	R\$3.850,00	12 meses	R\$46.200,00

Retificando a previsão contida no DFD para a contratação que considerou apenas a correção do valor atual de locação nos últimos 12 meses, há de se pontuar que o contrato de locação foi pactuado em 02 de janeiro de 2024 e prorrogado por força do termo aditivo ajustado em 27 de dezembro de 2024, sem ser observado reequilíbrio econômico-financeiro a fim de manter as condições iniciais da contratação.

Dessa forma, conclui-se que o valor estimado para a contratação demonstra relação custo-benefício vantajoso, pois está até mesmo abaixo dos preços praticados no mercado.

## 5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

### 5.1. Descrição da solução como um todo

A solução consiste na locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessárias sua escolha.

Desde o ano de 2023, havia-se um planejamento que desencadeou uma série de ações adotadas por esta edilidade em instalar a Unidade de Atendimento Integrado fruto de um convênio celebrado pela SEPLAG em Paraguaçu. A gestão anterior dispendeu recursos para adaptar e adequar às instalações conforme exigências da Secretaria Estadual, razão pela qual o imóvel atende aos requisitos desta contratação.

A mudança para outro imóvel, além de exigir um novo dispêndio financeiro para adaptação e adequação, mostra-se inviável uma vez que a UAI está em funcionamento há pouco mais de um ano neste lugar, e não há nenhuma necessidade ou fato que justifique mudança necessária.



# CÂMARA MUNICIPAL DE PARAGUAÇU

[www.camaradeparaguacu.mg.gov.br](http://www.camaradeparaguacu.mg.gov.br)

CNPJ Nº 07.480.746/0001-99

Portanto, a manutenção da locação do atual imóvel mostra-se a solução ideal à demanda desta contratação.

## 5.2. Justificativa da Solução Escolhida:

A locação é o modelo mais rápido e econômico para instalar a UAI. A escolha do imóvel específico é necessária devido à singularidade de suas características (Acessibilidade + Elevador + Serviços Inclusos + Estacionamento Amplo) em comparação aos demais imóveis disponíveis na localidade, conforme comprova a Vistoria Técnica anexa.

## 5.3. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação

A possibilidade de parcelamento está prevista no art. 40, inciso V, b) da referida Lei, que permite a o parcelamento do objeto da contratação quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Além das considerações para se aplicar o princípio do parcelamento, a Lei também prevê exceções, descritas no §3º do art. 40.

*“§ 3º O parcelamento não será adotado quando:*

*[...]*

*II - o objeto a ser contratado configurar sistema único e integrado e houver a possibilidade de risco ao conjunto do objeto pretendido;*

*III - o processo de padronização ou de escolha de marca levar a fornecedor exclusivo.”*

Assim, considera-se que a solução não será parcelada devido à natureza do objeto, além disso, a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha torna inviável a divisão do objeto, uma vez que somente o imóvel escolhido é capaz de atender a todas as exigências de forma integrada. Dessa forma, a contratação será realizada de forma global, sem parcelamento.

## 5.4. Demonstrativo dos resultados pretendidos:

Pretende-se com esta contratação:

- a) **Garantia de Continuidade das Atividades e Serviços Prestados:** A contratação do imóvel permitirá que UAI disponha de um espaço adequado e pronto para uso, garantindo a realização ininterrupta de suas atividades e serviços.
- b) **Redução de Custos e Otimização de Recursos:** O imóvel já se encontra adaptado e adequado às exigências da SEPLAG/MG, a continuidade de sua locação não importará dispêndio adicional com adequações.





# CÂMARA MUNICIPAL DE PARAGUAÇU

[www.camaradeparaguacu.mg.gov.br](http://www.camaradeparaguacu.mg.gov.br)

CNPJ Nº 07.480.746/0001-99

- c) Formalização de um processo devidamente instruído conforme preconizam os art.s 72, e 74 da NLLC.

## 6. Providências a serem adotadas

Além da designação do gestor e do fiscal do contrato, considerando que o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), elaborado por profissional inscrito no CRECI/MG, identificou um valor de mercado superior à proposta apresentada pelo locador, deverá ser formalizada a aceitação da proposta por ser altamente vantajosa para o erário.

Juntada imediata do referido laudo aos autos como prova técnica de vantajosidade, conforme exige o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, dispensando-se novas rodadas de negociação de preço, visto que o valor ofertado já se encontra abaixo do limite médio de mercado.

Agilização dos trâmites de assinatura do contrato para garantir a manutenção das condições da proposta atual, evitando que o locador pleiteie a equiparação ao valor de mercado apurado no PTAM antes da celebração do ajuste. Conferência final da documentação de propriedade do imóvel e das certidões de regularidade do locador, assegurando que não existam impedimentos jurídicos para a formalização da inexigibilidade.

Também se mostra necessária a certificação de inexistência de imóvel público vagos e disponíveis que atendam ao objeto, oficiando ao Poder Executivo sobre tal possibilidade de cessão de uso.

## 7. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A presente locação possui interdependência com a elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), exigência legal para a validade do ato. Informa-se que tal providência já foi concretizada, mediante a emissão de laudo por profissional habilitado (CRECI/MG). O referido estudo técnico não apenas validou a contratação, como demonstrou que a proposta do locador é inferior ao valor médio de mercado, garantindo a viabilidade econômica e a vantajosidade necessária para o prosseguimento do feito.

## 8. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS:

A presente contratação não possui impactos ambientais relevantes, dado que se trata da prestação de serviços de natureza intelectual.

## 9. COMPATIBILIDADE COM PCA:

A contratação não se encontra prevista no Plano Anual de Contratações, em razão desta edilidade não possuir constituído o referido plano, uma vez que, está iniciando a aplicação da Nova Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021) de maneira gradativa.



# **CÂMARA MUNICIPAL DE PARAGUAÇU**

[www.camaradeparaguacu.mg.gov.br](http://www.camaradeparaguacu.mg.gov.br)

CNPJ Nº 07.480.746/0001-99

## **10. CONCLUSÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

Diante das necessidades identificadas no Documento de Formalização de Demanda e das considerações do presente estudo, a locação de imóvel não residencial para o funcionamento da UAI Paraguaçu/MG mostra-se necessária e essencial para a continuação da prestação de serviços já oferecidos.

Dessa forma, manifesta-se pela VIABILIDADE TÉCNICA E ECONÔMICA da contratação por Inexigibilidade de Licitação, nos termos da legislação vigente.

Paraguaçu, 15 de dezembro de 2025.

**CINTIA ARAUJO DA COSTA PEREIRA**  
Membro da equipe de contratação