



CÂMARA MUNICIPAL DE OROCÓ
ESTADO DE PERNAMBUCO
CASA JOÃO FRANCISCO BARBALHO



ESTUDO TÉCNICA PRELIMINAR

Item 1 - Do Objeto

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objeto a **locação do imóvel situado à Avenida São Sebastião, nº 811, Centro, Município de Orocó/PE**, destinado **exclusivamente ao funcionamento do Gabinete dos Vereadores da Câmara Municipal de Orocó/PE**, em consonância com as necessidades administrativas e institucionais da Casa Legislativa.

1.2. A contratação se justifica pela **indisponibilidade de imóvel público próprio** que atenda às condições de espaço, localização e adequação exigidas para o pleno desempenho das atividades parlamentares, sendo imprescindível à continuidade e eficiência dos serviços prestados à população.

1.3. A necessidade de instalação do Gabinete dos Vereadores em espaço adequado decorre da exigência de garantir:

- condições físicas adequadas para o exercício do mandato parlamentar;
- acessibilidade aos cidadãos;
- centralidade e facilidade de acesso no perímetro urbano do Município de Orocó/PE;
- infraestrutura compatível com os serviços administrativos e legislativos desempenhados.

1.4. A escolha do imóvel em referência se fundamenta em sua **localização estratégica, central e de fácil acesso**, em conformidade com o interesse público, atendendo às diretrizes de economicidade, eficiência e continuidade administrativa.

1.5. Diante do exposto, a contratação visa **solucionar o problema da falta de espaço próprio** para o funcionamento do Gabinete dos Vereadores, garantindo o cumprimento do princípio da eficiência (art. 5º, caput, da Lei nº 14.133/2021) e a adequada prestação de serviços legislativos à sociedade.

Item 2 - Demonstração da Previsão da Contratação no Plano de Contratações Anual (PCA)

2.1. A presente contratação foi **devidamente incluída no Plano de Contratações Anual - PCA da Câmara Municipal de Orocó/PE**, em atendimento ao disposto no **art. 12 da Lei nº 14.133/2021**, que impõe à Administração a obrigatoriedade de elaborar plano anual de contratações, de forma a assegurar maior planejamento, transparência e eficiência na aplicação dos recursos públicos.

2.2. A previsão no PCA encontra-se alinhada com os objetivos estratégicos da Casa Legislativa, em especial com a necessidade de prover **infraestrutura física compatível com o funcionamento dos gabinetes parlamentares**, condição essencial para garantir a adequada execução das atividades legislativas e administrativas.

2.3. A inclusão no PCA evidencia o devido planejamento da contratação, atendendo aos princípios da **legalidade, publicidade e planejamento**, evitando improvisos administrativos e assegurando a **regularidade orçamentária e financeira** do processo.

2.4. Dessa forma, restam demonstradas a regularidade e a adequação da previsão da contratação no planejamento institucional, conferindo legitimidade e segurança jurídica ao presente Estudo Técnico Preliminar.



CÂMARA MUNICIPAL DE OROCÓ
ESTADO DE PERNAMBUCO
CASA JOÃO FRANCISCO BARBALHO



Item 3 – Requisitos da Contratação

3.1. Para atender às necessidades da Câmara Municipal de Orocó/PE, o imóvel a ser locado deverá observar os seguintes requisitos mínimos:

a) Localização:

- Situado em área central da cidade de Orocó/PE, de fácil acesso à população e aos vereadores;
- Preferencialmente em via pavimentada, com boa acessibilidade e proximidade a pontos de transporte público.

b) Estrutura física:

- Área construída mínima compatível com a instalação do Gabinete dos Vereadores, incluindo salas individuais e coletivas, espaço para recepção, sala de espera, sanitários e ambiente administrativo;
- Distribuição interna adequada para garantir funcionalidade, privacidade e conforto no exercício da atividade parlamentar.

c) Condições de infraestrutura:

- Imóvel em condições plenas de habitabilidade e uso imediato, sem necessidade de reformas estruturais;
- Disponibilidade de instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento;
- Rede de internet e telefonia com possibilidade de instalação;
- Condições de ventilação e iluminação adequadas, respeitando as normas de segurança e saúde.

d) Requisitos de acessibilidade:

- Atendimento às normas de acessibilidade vigentes (Lei nº 10.098/2000 e Decreto nº 5.296/2004), garantindo acesso a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

e) Regularidade documental do imóvel:

- Registro atualizado no Cartório de Imóveis competente;
- Ausência de litígios ou gravames que impeçam a locação;
- Apresentação de certidões negativas que atestem a regularidade da propriedade.

3.2. Tais requisitos são essenciais para assegurar que o espaço contratado atenda aos princípios da **eficiência, economicidade, continuidade do serviço público e acessibilidade universal**, previstos na Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

Item 4 – Levantamento de Mercado

4.1. Em cumprimento ao disposto no **art. 23, §1º, da Lei nº 14.133/2021**, foi realizado levantamento de mercado com o objetivo de verificar a **compatibilidade do preço da locação** com os valores praticados na região central do Município de Orocó/PE.

4.2. A pesquisa considerou imóveis com características semelhantes ao pretendido, tanto em termos de localização quanto de dimensão e infraestrutura disponível.

4.3. O levantamento apontou que o valor médio de aluguel para imóveis com padrão compatível varia entre **R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) e R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais**, a depender da metragem, estado de conservação e condições específicas de cada imóvel.

4.4. Constatou-se que o imóvel situado à Avenida São Sebastião, nº 811, Centro, encontra-se **dentro da faixa de mercado**, apresentando valor justo e compatível, o que reforça a viabilidade e a economicidade da contratação, conforme princípios da **isonomia, eficiência e vantajosidade** previstos na legislação vigente.



CÂMARA MUNICIPAL DE OROCÓ
ESTADO DE PERNAMBUCO
CASA JOÃO FRANCISCO BARBALHO



Item 5 – Soluções Existentes (Vantagens e Desvantagens) e Escolha Justificada da Solução

5.1. Soluções analisadas:

No âmbito deste Estudo Técnico Preliminar, foram consideradas as seguintes alternativas para suprir a necessidade de espaço físico para instalação do Gabinete dos Vereadores:

a) Utilização de imóvel público já existente:

- *Vantagens:* redução de custos com locação; utilização de patrimônio público já disponível.
- *Desvantagens:* inexistência, no acervo da Câmara Municipal, de imóvel próprio ou espaço público adequado às condições de localização, metragem, acessibilidade e infraestrutura necessárias.

b) Construção de imóvel próprio:

- *Vantagens:* criação de patrimônio público definitivo; possibilidade de construção personalizada para as necessidades legislativas.
- *Desvantagens:* demanda de tempo incompatível com a urgência do funcionamento do gabinete; elevado custo financeiro; necessidade de licenciamento urbanístico e orçamentário; indisponibilidade imediata de recursos para obra.

c) Locação de imóvel privado:

- *Vantagens:* atendimento imediato da necessidade; imóvel já adequado às condições exigidas; viabilidade financeira em comparação às alternativas; flexibilidade contratual.
- *Desvantagens:* não gera patrimônio definitivo; dependência contratual com terceiros.

5.2. Escolha da solução:

Diante da análise, a solução mais viável e adequada é a **locação de imóvel privado**, especialmente considerando a **inexistência de imóvel público disponível** e a **inviabilidade temporal e financeira de construção própria**.

5.3. A escolha pelo imóvel situado à **Avenida São Sebastião, nº 811, Centro, Orocó/PE** se justifica por atender plenamente aos requisitos de localização central, acessibilidade, adequação estrutural e valor compatível com o mercado, configurando-se como a solução mais eficiente e vantajosa sob a ótica do interesse público.

Item 6 – Estimativa das Quantidades

6.1. A presente contratação refere-se à **locação de um único imóvel** destinado ao funcionamento do Gabinete dos Vereadores da Câmara Municipal de Orocó/PE, não havendo necessidade de múltiplas unidades, uma vez que o espaço em questão atende, de forma suficiente, à demanda institucional.

6.2. A estimativa de quantidade, portanto, corresponde à **locação de 01 (um) imóvel**, pelo prazo contratual inicialmente previsto de até **12 (doze) meses**, prorrogável conforme as disposições legais e a necessidade da Administração, nos termos do **art. 105, inciso II, da Lei nº 14.133/2021**.

6.3. A metragem mínima exigida é aquela que permita a instalação adequada das dependências do Gabinete Parlamentar, contemplando:

- recepção e sala de espera;



CÂMARA MUNICIPAL DE OROCÓ
ESTADO DE PERNAMBUCO
CASA JOÃO FRANCISCO BARBALHO



- salas para vereadores;
- espaço administrativo de apoio;
- sanitários;
- área de circulação com acessibilidade.

6.4. Dessa forma, a quantidade estimada é compatível com a real necessidade da Câmara Municipal, evitando contratações excessivas ou desproporcionais, em observância ao princípio da **economicidade**.

Item 7 – Estimativa do Valor da Contratação

7.1. Considerando o levantamento de mercado realizado, que identificou valores médios de locação entre **R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais)** e **R\$ 2.000,00 (dois mil reais)** para imóveis situados na região central de Orocó/PE com características semelhantes, a estimativa do valor da presente contratação foi fixada em **R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) mensais**.

7.2. Assim, para efeito de planejamento orçamentário e contratual, estima-se um custo anual de:

R\$ 1.500,00 x 12 meses = R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais).

7.3. Ressalta-se que o valor proposto encontra-se **dentro da média de mercado** e atende ao princípio da vantajosidade, previsto no **art. 5º, caput, da Lei nº 14.133/2021**, garantindo economicidade e eficiência ao gasto público.

7.4. A estimativa considera a contratação de **01 (um) imóvel**, sem necessidade de custos adicionais relevantes com reformas estruturais, já que o espaço se encontra apto para o uso administrativo.

Item 8 – Descrição da Solução como um Todo

8.1. A solução delineada consiste na **locação do imóvel localizado à Avenida São Sebastião, nº 811, Centro, Município de Orocó/PE**, para funcionamento do Gabinete dos Vereadores da Câmara Municipal, atendendo às exigências administrativas e legais para o exercício da atividade parlamentar.

8.2. O imóvel atende aos seguintes aspectos essenciais:

- **Localização estratégica e central**, de fácil acesso aos vereadores e à população;
- **Ambiente adequado** para recepção, salas de trabalho, áreas administrativas e sanitários;
- **Condições estruturais satisfatórias**, dispensando reformas imediatas;
- **Compatibilidade com normas de acessibilidade**, possibilitando atendimento universal aos cidadãos.

8.3. A contratação, por meio de **inexigibilidade de licitação**, encontra respaldo no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, em razão da inviabilidade de competição decorrente das características de localização e adequação do imóvel, que tornam necessária sua escolha.

8.4. O valor da locação foi estimado em **R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) mensais**, totalizando **R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) anuais**, montante compatível com os preços de mercado identificados.

8.5. Dessa forma, a solução proposta se mostra a mais viável e vantajosa sob a ótica técnica, econômica e jurídica, garantindo a continuidade e eficiência dos serviços legislativos.



CÂMARA MUNICIPAL DE OROCÓ
ESTADO DE PERNAMBUCO
CASA JOÃO FRANCISCO BARBALHO



Item 9 – Justificativas para o Parcelamento ou Não da Contratação

9.1. Considerando a natureza do objeto em análise – **locação de imóvel único e específico** – não há possibilidade de parcelamento da contratação, uma vez que a utilização de mais de um imóvel implicaria em **fragmentação indevida**, aumento de custos e inviabilidade operacional para a instalação e funcionamento do Gabinete dos Vereadores.

9.2. O **art. 40 da Lei nº 14.133/2021** prevê a obrigatoriedade de avaliar o parcelamento da contratação sempre que este se mostrar técnica e economicamente viável. No caso em tela, o parcelamento não é aplicável, pois:

- o imóvel deve ser **um só espaço físico contínuo**, para garantir a unidade administrativa do Gabinete;
- a utilização de imóveis distintos comprometeria a **eficiência, a economicidade e a funcionalidade** da atividade parlamentar;
- a contratação fracionada configuraria risco de **ofensa ao interesse público e ao princípio da eficiência**.

9.3. Assim, justifica-se a contratação integral de **01 (um) imóvel** que atenda plenamente às necessidades, de forma unificada, em consonância com as boas práticas de gestão pública e com a legislação aplicável.

Item 10 – Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. A presente contratação, cujo objeto é a **locação de imóvel para funcionamento do Gabinete dos Vereadores da Câmara Municipal de Orocó/PE**, não possui caráter de interdependência direta com outras contratações já formalizadas pela Administração.

10.2. Entretanto, por se tratar de espaço físico destinado a atividades administrativas e parlamentares, poderá haver **contratações acessórias ou complementares**, a exemplo de:

- serviços de manutenção predial preventiva e corretiva (elétrica, hidráulica e pequenos reparos);
- serviços de limpeza e conservação do imóvel;
- serviços de internet, telefonia e tecnologia da informação;
- fornecimento de mobiliário, equipamentos e materiais permanentes.

10.3. Ressalta-se, contudo, que tais contratações acessórias possuem **caráter autônomo**, não condicionando nem prejudicando a presente locação, mas apenas assegurando a plena utilização e funcionalidade do espaço locado.

10.4. Dessa forma, a contratação ora analisada é **independente e autossuficiente**, garantindo que o imóvel esteja à disposição para uso imediato, sem vinculação obrigatória a outras aquisições ou serviços.

Item 11 – Resultados Pretendidos

11.1. A contratação da locação do imóvel situado à Avenida São Sebastião, nº 811, Centro, Orocó/PE, tem como principais resultados esperados:

a) Continuidade dos serviços legislativos: garantir a instalação adequada do Gabinete dos Vereadores, permitindo o pleno exercício das atividades parlamentares e administrativas.

b) Atendimento eficiente à população: oferecer espaço acessível e central, que possibilite maior proximidade entre vereadores e cidadãos, reforçando a transparência e a participação popular.



CÂMARA MUNICIPAL DE OROCÓ
ESTADO DE PERNAMBUCO
CASA JOÃO FRANCISCO BARBALHO



c) Melhoria da infraestrutura institucional: assegurar condições físicas adequadas para recepção, atendimento, reuniões e trabalho legislativo, fortalecendo a atuação da Câmara Municipal.

d) Eficiência administrativa: proporcionar ambiente que favoreça a organização interna, a produtividade dos servidores e a qualidade dos serviços prestados.

e) Economicidade e vantajosidade: garantir que a solução contratada seja compatível com os preços de mercado e atenda ao princípio da boa gestão dos recursos públicos.

11.2. Dessa forma, a presente contratação contribuirá para o **aprimoramento do funcionamento da Câmara Municipal**, assegurando que os vereadores desempenhem suas atribuições em condições adequadas, com reflexo direto na melhoria dos serviços prestados à sociedade de Orocó/PE.

Item 12 – Providências a Serem Adotadas

12.1. Para a efetivação da presente contratação, deverão ser adotadas as seguintes providências administrativas:

a) Instrução processual: formalização do processo de inexigibilidade de licitação, com inclusão do Documento de Formalização da Demanda (DFD), Estudo Técnico Preliminar (ETP), Mapa de Riscos, Justificativa de Inexigibilidade, Pesquisa de Mercado, Parecer Jurídico e demais documentos exigidos pela Lei nº 14.133/2021.

b) Parecer jurídico: análise da Assessoria Jurídica da Câmara Municipal, atestando a legalidade da contratação direta, nos termos do art. 53 da Lei nº 14.133/2021.

c) Dotação orçamentária: comprovação da existência de recursos suficientes para custear a despesa, com a devida indicação da rubrica orçamentária correspondente.

d) Formalização contratual: elaboração da minuta do contrato de locação, com cláusulas que assegurem a proteção do interesse público, observando os requisitos do art. 92 da Lei nº 14.133/2021.

e) Publicidade: publicação do extrato da inexigibilidade e do contrato no Diário Oficial do Município e no **Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP**, conforme arts. 72 e 94 da Lei nº 14.133/2021.

12.2. Tais providências são indispensáveis para conferir **legalidade, transparência, eficiência e segurança jurídica** à contratação, garantindo sua plena validade e eficácia.

Item 13 – Possíveis Impactos Ambientais

13.1. A contratação em análise, cujo objeto é a **locação de imóvel já edificado**, não implicará em impactos ambientais significativos, uma vez que não se trata de obra nova nem de intervenção que demande supressão de vegetação, movimentação de solo ou utilização de recursos naturais.

13.2. Os possíveis impactos ambientais restringem-se ao **uso ordinário do imóvel**, relacionados ao consumo de energia elétrica, água potável e geração de resíduos sólidos comuns.

13.3. Para mitigar tais impactos, poderão ser observadas as seguintes medidas:

- uso racional de energia elétrica e recursos hídricos;
- destinação adequada de resíduos, em conformidade com a legislação municipal de limpeza urbana;
- manutenção preventiva das instalações elétricas e hidráulicas para evitar desperdícios e danos ambientais.



CÂMARA MUNICIPAL DE OROCÓ
ESTADO DE PERNAMBUCO
CASA JOÃO FRANCISCO BARBALHO



13.4. Dessa forma, a contratação mostra-se **ambientalmente viável**, em conformidade com os princípios do **desenvolvimento sustentável** previstos no art. 11, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021.

Item 14 – Da Subcontratação

14.1. Considerando a natureza do objeto – **locação de imóvel específico para funcionamento do Gabinete dos Vereadores da Câmara Municipal de Orocó/PE** – não há possibilidade de **subcontratação**, uma vez que a obrigação principal do contrato é personalíssima e recai exclusivamente sobre o locador, proprietário ou legítimo possuidor do bem.

14.2. A eventual transferência ou cessão da locação a terceiros é vedada, salvo em hipóteses excepcionais e expressamente autorizadas pela Administração, nos termos da legislação civil e das cláusulas contratuais.

14.3. Tal vedação visa resguardar o **interesse público**, garantindo que o imóvel permaneça à disposição da Câmara Municipal nas condições originalmente pactuadas, sem risco de alteração contratual não autorizada.

14.4. Portanto, a contratação será executada diretamente pelo **proprietário ou legítimo locador do imóvel**, sem possibilidade de subcontratação ou cessão a terceiros, assegurando a **regularidade, a segurança jurídica e a continuidade dos serviços legislativos**.

Item 15 – Declaração da Viabilidade ou Não da Contratação

15.1. Após a análise dos aspectos técnicos, jurídicos e econômicos, conclui-se que a presente contratação é **plenamente viável**, atendendo às necessidades da Câmara Municipal de Orocó/PE.

15.2. A solução proposta – locação do imóvel situado à Avenida São Sebastião, nº 811, Centro, Orocó/PE – revela-se adequada e vantajosa, pois:

- está **compatível com os preços de mercado**, conforme levantamento realizado;
- atende às **exigências de localização, acessibilidade e infraestrutura**;
- garante a **continuidade e eficiência das atividades parlamentares**;
- observa os princípios da **legalidade, eficiência, economicidade e interesse público** previstos na Lei nº 14.133/2021.

15.3. A contratação se justifica, ainda, pela **inexistência de imóvel público disponível** para atender à demanda, bem como pela **inviabilidade de competição**, considerando as características de localização e adequação específicas do imóvel, o que atrai a hipótese de **inexigibilidade de licitação**, nos termos do **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**.

15.4. Dessa forma, declara-se **viável a contratação**, recomendando-se sua continuidade com a instrução das etapas subsequentes do processo administrativo.

Item 16 – Garantia da Contratação (Garantia Contratual)

16.1. Considerando que a presente contratação tem por objeto a **locação de imóvel já edificado**, não se aplica, em regra, a exigência de **garantia contratual**, prevista no **art. 96 da Lei nº 14.133/2021**, uma vez que não há execução de obra ou fornecimento de bens sujeitos a riscos de inadimplemento material que justifiquem tal medida.



CÂMARA MUNICIPAL DE OROCÓ
ESTADO DE PERNAMBUCO
CASA JOÃO FRANCISCO BARBALHO



16.2. A natureza do contrato de locação pressupõe que o imóvel esteja disponível e apto para uso imediato, cabendo ao locador zelar pela manutenção das condições pactuadas. Assim, a segurança da Administração será resguardada por meio de:

- vistoria prévia do imóvel, atestando sua adequação e condições de uso;
- cláusulas contratuais que prevejam responsabilidades do locador quanto à manutenção da estrutura física, elétrica e hidráulica;
- possibilidade de rescisão contratual em caso de descumprimento das obrigações assumidas.

16.3. Dessa forma, conclui-se que a **exigência de garantia contratual é dispensável**, sendo suficientes as disposições contratuais e os instrumentos legais para assegurar o fiel cumprimento do objeto.

Item 17 – Necessidade ou Não de Vistoria

17.1. A vistoria prévia do imóvel objeto da contratação mostra-se **imprescindível**, a fim de atestar a adequação das condições físicas, estruturais e funcionais do bem às necessidades da Câmara Municipal de Orocó/PE.

17.2. A vistoria deverá abranger, no mínimo, os seguintes aspectos:

- verificação do estado de conservação da edificação;
- condições das instalações elétricas e hidráulicas;
- adequação dos ambientes internos à finalidade de instalação do Gabinete dos Vereadores;
- conformidade com as normas de segurança e acessibilidade;
- constatação da inexistência de vícios aparentes que comprometam o uso imediato do imóvel.

17.3. O resultado da vistoria deverá ser formalizado em **laudo técnico**, a ser anexado ao processo de contratação, servindo como instrumento de comprovação da regularidade do imóvel e de prevenção de eventuais litígios futuros.

17.4. Dessa forma, fica estabelecido que a **vistoria é necessária e obrigatória** para a formalização da locação, assegurando que a contratação atenda ao princípio da eficiência e ao interesse público.

Item 18 – Conclusão

18.1. O presente Estudo Técnico Preliminar demonstrou a **necessidade, viabilidade e adequação** da contratação de imóvel por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, para a instalação e funcionamento do Gabinete dos Vereadores da Câmara Municipal de Orocó/PE.

18.2. A análise evidenciou que:

- não há imóvel público disponível para atender à demanda;
- o imóvel situado à Avenida São Sebastião, nº 811, Centro, apresenta localização estratégica, infraestrutura adequada e preço compatível com o mercado;
- a solução escolhida (locação) é a mais eficiente, célere e econômica em comparação às alternativas de construção ou adaptação de outro espaço;
- o valor estimado de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) mensais, totalizando R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) anuais, encontra-se dentro da faixa de mercado;
- foram observados os princípios da **legalidade, planejamento, eficiência, economicidade e interesse público**.



CÂMARA MUNICIPAL DE OROCÓ
ESTADO DE PERNAMBUCO
CASA JOÃO FRANCISCO BARBALHO



18.3. Assim, conclui-se pela **plena viabilidade da contratação**, recomendando-se a continuidade da instrução processual com a juntada do parecer jurídico, comprovação de dotação orçamentária, minuta contratual e publicação dos atos exigidos em lei.

Orocó/PE, 30 de abril de 2025.

Josinete de Souza da Silva
Coordenadora do Sistema de
Controle Interno - CAA - 1
Josinete de Souza da Silva
Coordenadora de Controle Interno