



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Objeto da Contratação: Locação de imóvel para fins não residencial, situado na rua lameira Bittencourt, n. 688, bairro: comercial, Barcarena - Pará, destinado a servir como sede da Câmara Municipal de Barcarena.

1.1. **A contratação justifica-se** A Câmara Municipal de Barcarena não possui um espaço físico adequado para o funcionamento das Sessões Plenárias, Gabinetes dos Vereadores, Auditório, Recepção, Departamento Legislativo e a Sala de Reuniões;

1.2. A locação de um imóvel se faz necessária para as sessões plenárias acessíveis ao público e atender aos gabinetes da Câmara Municipal de Barcarena;

1.3. O espaço contribuirá para a melhora da qualidade de atendimento ao cidadão, com gabinetes adequados e eficientes para o trabalho legislativo.

1.4. O imóvel pretendido foi escolhido levando-se em conta o perímetro urbano da cidade, ficando próximo aos principais prédios públicos da Câmara Municipal de Barcarena. Facilitando o acesso de todos.

1.5. O imóvel deverá ter espaço suficiente para acomodar aos 15 (quinze) Gabinetes, Recepção, Auditório, Área Vip, Plenário, Sala de Reuniões e Comissões, Sala do Legislativo, Sala de Libras, Sala de Mídia, Sala de Som e Transmissão, Sala de Administração, Cozinha com Área de Alimentação e 25 (vinte e cinco) banheiros.

1.6. Dessa forma, a administração pública por meio de avaliação prévia, Parecer Técnico de Avaliação de Imóvel (em anexo), descreve com extrema precisão, as condições do imóvel a ser locado, onde o mesmo atende satisfatoriamente as necessidades e demandas da Câmara Municipal de Barcarena. Ressalta-se que foram levadas em consideração a localização do imóvel, o acesso ao público, a apresentação do espaço físico necessário e valor do aluguel.

1.7. O quantitativo estimado para esta contratação tem como base a necessidade da Câmara Municipal de Barcarena para o funcionamento adequado da mesma, para um período de 12 (doze) meses.

1.8. A contratação fundamenta-se no artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, e nas demais normas legais e regulamentares atinentes à matéria.

2. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO

2.1. Para locação do imóvel seguiu-se o estabelecido na Lei 14.133/2021, que estabelece o novo marco legal de licitações e contratos administrativos no Brasil, prevê a possibilidade de contratação direta por inexigibilidade de licitação para a locação de imóveis.

2.2. O artigo 74, inciso V, da lei, estabelece que é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na “aquisição ou locação de imóvel cujas características de exclusividade, peculiaridades técnicas ou de localização tornem inviável a competição”.

2.3. O imóvel deve ser de propriedade de um único fornecedor. Isso significa que não deve haver outros imóveis disponíveis no mercado que atendam a necessidade da Câmara Municipal de Barcarena.

2.4. O imóvel deve ser exclusivo para o fim pretendido pela Câmara Municipal de Barcarena. Isso significa que o imóvel não pode ser utilizado para outros fins, além do previsto no contrato.

2.5. As características técnicas do imóvel devem ser indispensáveis para a execução do objeto do contrato. Isso significa que o imóvel não pode ser substituído por outro imóvel com características diferentes sem que isso acarrete prejuízos para a Câmara Municipal de Barcarena.

2.6. As condições do mercado devem impossibilitar a competição. Isso significa que não deve ser possível identificar outros fornecedores que possam oferecer o imóvel com as mesmas características e condições de preço.

3. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

3.1. A estimativa de valor do serviço da contratação consta na coluna valor unitário estimado previsto na tabela do item 1 do Termo de Referência.

3.2. O valor estimado total da contratação é de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), conforme o somatório constante na tabela do item 1 do Termo de Referência.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

4.1. O processo de avaliação técnica foi conduzido com a máxima diligência, visando atender aos padrões de transparência, eficiência e legalidade que norteiam as ações da Câmara Municipal de Barcarena. A análise criteriosa consta nos atos do processo, onde detalhamos os parâmetros utilizados, as métricas consideradas e os resultados obtidos durante todo o processo de avaliação.

4.2. Dentre os critérios considerados, destacamos a localização estratégica do imóvel em questão, a infraestrutura disponível, a conformidade com as normativas vigentes, bem como outros aspectos pertinentes ao adequado funcionamento Câmara Municipal de Barcarena. Vale ressaltar que a escolha do imóvel foi pautada não apenas em aspectos técnicos, mas também levando em conta a viabilidade financeira e a capacidade de atender às necessidades específicas desta Câmara Municipal de Barcarena.

4.3. Em pesquisa com corretores locais, internet e ofertas no mercado imobiliário local, o custo por mês dos imóveis comerciais, variam em torno de um intervalo entre R\$ 23.350,00 a R\$ 26.450,00 aplicamos em alguns casos, fatores positivos de formação de valores, havendo oscilações devido a condição dos imóveis neste bairro, localização muito boa, área entorno com os equipamentos públicos necessários, energia, água, asfalto, drenagem, etc. Sendo a mesma uma área mista, segurança da área enquadrada como muito boa, padrão de cliente cunho misto (Comercial/Residencial). Visto que



optamos por captar as amostras nos outros bairros e locais já citados na pesquisa, no qual melhor se reflete o valor do mercado local.

5. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

5.1. Com base nos elementos apresentados neste estudo técnico preliminar realizado pela equipe de planejamento da contratação, consideramos que a solução mais vantajosa para atender a demanda aqui exposta é a contratação do imóvel localizado na Rua Lameira Bitencourt, nº 688, Bairro Comercial, Cidade Barcarena – Pá, CEP 67.400-124.

5.2. Dessa forma, não temos dúvida que a solução apresentada poderá solucionar a demanda de sediar a Câmara Municipal de Barcarena, por meio de contratação direta do imóvel em questão

6. RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO ETP

Barcarena-PA, 13 de junho de 2025.

Elaborado por:

Priscila Vasconcelos Magno
Chefe de Gabinete

APROVADO POR

Wandson Moacir Corrêa de Oliveira
Presidente da Câmara Municipal de Barcarena.