



**CÂMARA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DA BARRA  
ESTADO DO ESPIRITO SANTO**

Rua Getúlio da Silva Guanandy, n. 01, Centro, Conceição da Barra/ES, Cep. 29.960-000

**SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO  
Gabinete do Secretário**



**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

**1. INFORMAÇÕES BÁSICAS**

**Área Requisitante:** Secretaria de Administração.

**2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:**

2.1 A demanda ora em análise refere-se ao processo administrativo que tem como objeto a locação de imóvel na Sede, destinado ao funcionamento da Câmara Municipal de Conceição da Barra/ES, uma vez que a municipalidade não possui prédio para atender as necessidades desta Augusta Casa de Leis, conforme consta no Documento de Formalização de Demanda (DFD) nº 006/2026. É importante frisar que o imóvel a ser locado necessita estar localizado em local adequado para atender aos munícipes, de modo que tenha uma acessibilidade comportando o livre acesso dos usuários.

2.2 A contratação se faz necessária em função da falta de local próprio. Desta feita, tendo por base as informações da demandante, faz-se imprescindível a locação do imóvel em questão, para dar continuidade e aprimorar os serviços e atividades.

**3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

3.1 A locação de imóvel se justifica pela necessidade de ter um local na Sede para o funcionamento da Câmara Municipal de Conceição da Barra/ES, sendo o ponto de referência logístico que receberá a população que estará em busca de informações e prestações de contas sobre as execuções de projetos e finanças do Poder Legislativo.

3.1.2 Considerando que o imóvel deverá ser adequado e com a devida acessibilidade, atendendo assim, as necessidades estruturais. Sendo ele o imóvel adequado a ser utilizado.

**3.2. SERVIÇOS:**

3.2.1 A função legislativa da Câmara Municipal cuida de regular a administração e a conduta do Município no que toca aos interesses locais. A Câmara Municipal não administra o Município, mas apenas estabelece as normas sobre as quais deverá se pautar a administração.

3.2.2 No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da Administração Pública que seja compatível com a sua necessidade.

**3.3 MANUTENÇÃO**

De modo geral, o locador, é responsável pelo pagamento de todos os consertos que forem fundamentais para manter o imóvel em condições de uso como:



**CÂMARA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DA BARRA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

Rua Getúlio da Silva Guanandy, n. 01, Centro, Conceição da Barra/ES, Cep. 29.960-000

**SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**  
**Gabinete do Secretário**



- Troca de caixa d'água e equipamentos acessórios;
- Troca de caixa de esgoto;
- Troca de tubulações internas de água (dentro das paredes);
- Troca de registros de água quando for preciso quebrar parede;
- Troca de caixa de luz e/ou poste de sustentação do relógio;
- Instalação do relógio (quando exigido pela fornecedora de energia);
- Troca de portão externo;
- Conserto de muro externo (desgaste natural);
- Conserto de tubulação externa e interna de esgoto;
- Pintura externa do imóvel;
- Calçamento externo do imóvel.

#### 4. Levantamento de Mercado

- 4.1 O levantamento de mercado realizado na sede do município evidencia a limitada disponibilidade de imóveis que atendam às necessidades da Câmara Municipal, especialmente quanto à localização, acessibilidade e estrutura adequada ao atendimento ao público.
- 4.2 Considerando que o imóvel atualmente ocupado já se encontra adaptado às atividades institucionais, sua manutenção mostra-se mais adequada e eficiente, não tendo sido identificadas alternativas equivalentes em condições semelhantes.

#### 5. Descrição da solução como um todo

- 5.1 **Solução 01** - Em tratando-se da solução relativa à aquisição, vemos que esta é inviável no presente momento, e isso se dá pelo fato da Câmara Municipal não dispor de recursos suficientes para abarcar a despesa com a aquisição de imóvel, contendo as especificações mínimas e necessárias para acomodação e acessibilidades dos usuários.
- 5.2 **Solução 02** – Uma segunda alternativa seria a permuta de imóveis, contudo, na qual, não há imóvel municipal que possa ser instalada a Casa de Leis municipal. Essa solução se demonstra inviável, visto que caso município dispusesse de imóvel para acomodação não seria necessário, a princípio, sequer realizar o processo de permuta, já que o imóvel atenderia as necessidades da administração.
- 5.3 **Solução 03** – Uma quarta alternativa seria a locação do imóvel onde a administração firma contrato com o proprietário do imóvel por determinado período, modelo no qual o município não necessitaria dispendiar vultosos recursos, mas sim, apenas de parcelas mensais relativas à locação do imóvel. Desse modo, no contexto atual, este se mostra a medida mais vantajosa para esta Augusta Casa de Leis. Em se tratando da locação de imóvel, a legislação, mais especificamente a Lei 14.133/2021, trouxe duas hipóteses. A primeira hipótese trata-se da realização de processo licitatório, conforme dispõe o Art. 51,



**CÂMARA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DA BARRA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

Rua Getúlio da Silva Guanandy, n. 01, Centro, Conceição da Barra/ES, Cep. 29.960-000

**SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO  
Gabinete do Secretário**



da Lei nº 14.133/2021. A segunda diz respeito a contratação do objeto em tela com base inciso V, do Art. 74, da Lei 14.133/2021. Desse modo, trata-se de imóvel estritamente singular, já que encontra-se devidamente apto e adaptado para o funcionamento da Câmara Municipal de Conceição da Barra/ES. Nessa toada e considerando o requisito fixado no inciso V, do § 5º, do Art. 74, da Lei 14.133/2021. Desta feita, concluímos pela seguinte solução: A locação do imóvel destinado ao funcionamento da Câmara Municipal de Conceição da Barra/ES será realizada por Inexigibilidade de Licitação, com base no inciso V, do Art. 74, da Lei 14.133/2021, para Locação do imóvel.

#### **6. Estimativa das Quantidades e Preços**

6.1 Para fins de definição do valor da contratação, o proprietário do imóvel, manifestou interesse em locar o imóvel e apresentou o valor de R\$ 8.200,00 (oito mil e duzentos) mensais pela locação do imóvel, fazendo constar nessa, que todos os custos relativos a IPTU, água e eletricidade serão de responsabilidade do locatário. Para fins de verificação da compatibilidade do valor requisitado na locação do imóvel para com o mercado.

Art. 6º Serão utilizados, como métodos para obtenção do preço estimado, a média, a mediana ou o menor dos valores obtidos na pesquisa de preços, desde que o cálculo incida sobre um conjunto de três ou mais preços, oriundos de um ou mais dos parâmetros de que trata o art. 5º, desconsiderados os valores inexequíveis, inconsistentes e os excessivamente elevados.

§ 1º Poderão ser utilizados outros critérios ou métodos, desde que devidamente justificados nos autos pelo gestor responsável e aprovados pela autoridade competente.

§ 2º Com base no tratamento de que trata o caput, o preço estimado da contratação poderá ser obtido, ainda, acrescentando ou subtraindo determinado percentual, de forma a aliar a atratividade do mercado e mitigar o risco de sobrepreço.

§ 3º Para desconsideração dos valores inexequíveis, inconsistentes ou excessivamente elevados, deverão ser adotados critérios fundamentados e descritos no processo administrativo.

§ 4º Os preços coletados devem ser analisados de forma crítica, em especial, quando houver grande variação entre os valores apresentados.

Estima-se para a contratação almejada, o valor total mensal de R\$ 8.200,00 (oito mil e duzentos reais), totalizando um valor anual de R\$ 98.400,00 (noventa e oito mil e quatrocentos reais).

#### **7. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução**

7.1 Não admite parcelamento devido à natureza do objeto.

#### **8. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes**



**CÂMARA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DA BARRA**  
**ESTADO DO ESPIRITO SANTO**

Rua Getúlio da Silva Guanandy, n. 01, Centro, Conceição da Barra/ES, Cep. 29.960-000



**SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**  
**Gabinete do Secretário**

8.1 Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

**9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento**

9.1 Demanda da contratação necessária para planejamentos da dispensa de licitação do Legislativo Municipal.

**10. Observância à LC 123/2006**

10.1 A locação pretendida encontra-se alinhando com a Lei Orçamentária Anual, bem como o Quadro de Detalhamento de Despesas, conforme códigos orçamentários enviados pela Contabilidade desta Câmara Municipal.

**11. Resultados Pretendidos**

11.1 A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são: a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos; b) Conferir segurança aos servidores e ao público que frequentam o local; c) Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento.

**12. Providências a serem adotadas**

12.1 O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas e estruturais para o bom funcionamento das atividades da Câmara Municipal, durante a vigência do contrato.

**13. Possíveis Impactos Ambientais**

13.1 Não se vislumbra a ocorrência de possíveis impactos ambientais gerados pela contratação em estudo, contudo, a contratada deverá conduzir suas ações em conformidade com os requisitos legais e regulamentos aplicáveis, observando também a legislação ambiental para a prevenção de adversidades ao meio ambiente e a saúde dos trabalhadores e envolvidos na execução do objeto.

**14. Declaração de Viabilidade**

14.1 Com base nas informações levantadas ao longo de prestações de serviços anteriores, declara-se que a contratação é **VIÁVEL**, consoante o disposto no inciso XIII, art. 7º da IN 40 de 22 de maio de 2020, da SEGES/ME. As questões elencadas no presente estudo estabeleceram critérios de razoabilidade, eficiência, legalidade, especificações, preço médio de mercado e o princípio da economicidade para administração pública.

Conceição da Barra/ES, 26 de janeiro de 2026.

Este instrumento foi elaborado por:



**CÂMARA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DA BARRA**  
**ESTADO DO ESPIRITO SANTO**

Rua Getúlio da Silva Guanandy, n. 01, Centro, Conceição da Barra/ES, Cep. 29.960-000

**SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**  
**Gabinete do Secretário**



**Robervan Ferreira Coitinho**  
Secretário de Administração  
Portaria n. 87/2025

**Secretário de Administração**

Após a viabilidade da contratação esta equipe encaminha o presente Estudo Técnico Preliminar para que seja aprovado pelo ordenador de despesa.

**Aprovo:**

**Leandro Santos das Dores**  
Presidente da Câmara Municipal de Conceição da Barra/ES