



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### 1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Número do processo: 006/2025-CMP

### 2. OBJETO

Locação de imóvel destinado ao funcionamento da ouvidoria especial de combate à violência doméstica contra mulheres, crianças e idosos, visando atender as necessidades da Câmara Municipal de Paragominas.

### 3. DA ELABORAÇÃO

A elaboração do presente Estudo Técnico preliminar, foi baseado no modelo de minuta disponível pelo Poder Executivo Federal, conforme permissão prevista na Seção II do Capítulo IV da Portaria nº 027/2024-GP/CMP.

### 4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Ouvidoria Especial de Combate à Violência contra Mulheres, Crianças e Idosos desempenha um papel essencial no acolhimento e na proteção de pessoas em situação de vulnerabilidade. Para que esse serviço funcione de maneira eficiente e humanizada, é fundamental a existência de um espaço adequado que atenda às suas demandas específicas.

Atualmente, a Câmara Municipal de Paragominas não dispõe de um local próprio e adequado para o pleno funcionamento da Ouvidoria. Esse ambiente deve garantir privacidade e segurança, proporcionando um espaço onde os cidadãos utilizam os serviços se sintam confortáveis para denunciar e relatar suas experiências de forma confidencial. Além disso, é essencial que a estrutura permita a atuação de profissionais capacitados, com recursos adequados para oferecer um atendimento de qualidade.

Portanto, é fundamental que a Ouvidoria mantenha-se em um local que, além de garantir segurança e conforto, também permita a realização de seu trabalho de maneira eficiente e com o máximo de qualidade. A falta desse espaço apropriado comprometeria o atendimento das vítimas e, conseqüentemente, a eficácia do serviço oferecido pela Ouvidoria, o que prejudicaria diretamente a proteção e o acolhimento das pessoas em situação de violência.

### 5. ÁREA REQUISITANTE

Área Requisitante

Secretaria Geral

Responsável

Francisco Antônio da Silva

### 6. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

#### Requisitos Legais

A Lei Federal nº 14.133/2021, que estabelece normas para licitações e contratos administrativos, prevê em seu Art. 74, inciso V, a possibilidade de inexigibilidade de licitação para a locação de imóveis quando suas características de instalação e localização tornam necessária a sua escolha. Isso significa que, em determinadas situações, a Administração Pública pode contratar diretamente um imóvel sem a necessidade de realizar um processo licitatório, desde que haja uma justificativa técnica que comprove essa necessidade. Conforme abaixo transcrito.

“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:



(...)

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”

(...)

Neste contexto, a inexigibilidade de licitação para a locação de imóveis se aplica quando as características do imóvel, como sua localização estratégica ou adaptações específicas para o exercício das funções administrativas, tornam a competição inviável ou desnecessária.

### **Requisitos Geográficos**

O imóvel a ser locado está situado a Rua Belo Horizonte, nº 179, Centro, CEP: 68.626-140, Paragominas-PA.

### **Pagamento**

O pagamento será realizado mensalmente por meio de Fatura, mediante transferência bancária, conforme dados bancários da Pessoa Física.

### **Vigência Contratual**

O prazo de vigência contratual será de 12 (doze) meses, contando a partir da assinatura do contrato, e poderá ser prorrogado, com base nos termos da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

### **Da Fiscalização**

A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato, ou pelo respectivo substituto (Lei Federal nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VI).

## **7. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

No caso da locação de imóvel para a permanência do funcionamento da Ouvidoria Especial de Combate à Violência contra Mulheres, Crianças e Idosos, é possível dispensar o levantamento de mercado, com base no §2º do Art. 18 da Lei Federal nº 14.133/21. A justificativa pode ser fundamentada pela inexistência de outros imóveis que atendam às necessidades específicas do serviço, como a localização estratégica, a acessibilidade, a segurança e a privacidade necessárias para o atendimento das vítimas de violência.

Considerando que a Ouvidoria exige um espaço que ofereça condições adequadas para o atendimento de um público vulnerável, e levando em conta as características particulares que o imóvel já contratado oferece, como proximidade com outras instituições públicas ou infraestrutura já adaptada para o serviço, fica claro que o imóvel em questão é único ou, pelo menos, não há alternativas que cumpram essas exigências de forma satisfatória. Sendo assim, a realização de um levantamento de mercado se torna desnecessária, uma vez que não há concorrência viável que justifique um processo licitatório.

Além disso, o imóvel já em funcionamento permite a continuidade dos atendimentos sem interrupções, e qualquer tentativa de realocação acarretaria custos adicionais, que poderiam



prejudicar a eficiência do serviço prestado. A locação do imóvel em questão, portanto, é a única opção viável, o que caracteriza a inexigibilidade de licitação, conforme os preceitos da lei.

Assim, a ausência de alternativas comparáveis, somada à necessidade de garantir a continuidade e qualidade no atendimento da Ouvidoria, justifica a dispensa do levantamento de mercado, atendendo ao princípio da eficiência e à especificidade do serviço público a ser prestado.

## 8. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

O imóvel será alugado, pelo prazo de 12 meses e poderá ser prorrogado, com base nos termos da Lei Federal nº 14.133/21.

## 9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor a ser contratado foi estabelecido com base em avaliação imobiliária realizada por corretor especializado, seguindo critérios técnicos que garantem a adequação do preço ao valor de mercado.

Segundo o Laudo de Avaliação de mercado de aluguel, a pesquisa de mercado se concentrou em imóveis de características semelhantes ao imóvel avaliado. Assim, chegou-se ao valor médio unitário homogeneizado de R\$55,80 por m<sup>2</sup> de aluguel de imóvel com mobília. Considerando o valor do m<sup>2</sup> x 80,90 m<sup>2</sup> de área alugada, a Avaliação de Mercado de Aluguel concluiu que o valor ideal de locação é de R\$4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais).

A partir desse levantamento, foi realizado um relatório estrutural, elétrico e hidráulico do móvel pelo engenheiro civil da Câmara Municipal de Paragominas, demonstrando as condições do local para o funcionamento da Ouvidoria Especial de Combate à Violência Doméstica Contra Mulheres, Crianças e Idosos. Com base nas informações do relatório e da Avaliação imobiliária, foi negociado o valor de R\$3.500,00 pela locação do imóvel situado na Rua Belo Horizonte, nº 179, CEP: 68.626-140, Paragominas-PA, ajustando o valor final as condições de mercado e à realidade orçamentária da Administração Pública.

Assim, justificando plenamente a contratação direta por inexigibilidade, conforme previsto no art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021.

A seguir, o valor estimado para a locação do imóvel, bem como, a documentação do locador apresentada:

EMANUEL DE SOUZA FRANÇA - CPF: 211.880.172-68					
ITEM	DESCRIÇÃO	UND.	QTD.	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
01	Locação de imóvel para funcionamento da ouvidoria especial de combate à violência doméstica contra mulheres, crianças e idosos da Câmara Municipal de Paragominas.	Mês	12	3.500,00	42.000,00

- 1) Documento com foto do proprietário;
- 2) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CPF);
- 3) Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, compreendendo os Tributos administrativos pela Secretaria da Receita Federal e INSS;



- 4) Prova de regularidade fiscal para com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do contratado expedida pelo órgão competente;
- 5) Prova de regularidade perante a Fazenda Municipal, comprovado com Certidão Negativa de Débito expedida pela Prefeitura Municipal, do domicílio ou sede da proponente;
- 6) Apresentação de todos os documentos pertinentes ao imóvel, Matrícula atualizada e comprovante de endereço.

## 10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERANDO CICLO DE VIDA DO OBJETO

A solução apresentada refere-se à locação do imóvel situado na Rua Belo Horizonte, nº 179, CEP: 68.626-140, Paragominas-PA, destinado a continuação do funcionamento da Ouvidoria Especial de Combate à Violência Doméstica contra Mulheres, Crianças e Idosos, no âmbito do Poder Legislativo do município de Paragominas.

A escolha de manter a locação do imóvel é feita com base na Lei Federal nº 14.133/21, mais especificamente no que está previsto no inciso V dessa lei. Essa lei permite que a Administração Pública faça a locação de imóveis que possuam características e localização que justifiquem a sua escolha, ou seja, o imóvel deve ser adequado para as atividades que a Administração precisa realizar. No caso, o imóvel escolhido é adequado às necessidades da Ouvidoria.

O imóvel oferece um ambiente funcional e acessível para as atividades da Ouvidoria. O imóvel está equipado com móveis e equipamentos adequados, evitando a necessidade de investimentos adicionais com mobília e eletrodomésticos. A estrutura já atende a boa parte dos critérios operacionais e logísticos da Ouvidoria, o que elimina a necessidade de novos investimentos e garante um funcionamento sem interrupções. Além disso, o imóvel já recebeu investimentos em adequações anteriores, o que significa que ele está em condições ideais para continuar o funcionamento da Ouvidoria sem a necessidade de novos gastos com reformas ou adaptações. Caso fosse necessário transferir as atividades para outro imóvel, a Câmara teria custos com adaptação do novo local, como reformas e mobilização de novos móveis e equipamentos. Além disso, a desmobilização do espaço atual e o processo de adaptação de outro imóvel não são riscos que a Administração deva correr, pois a mudança pode acarretar em atrasos no atendimento e na continuidade das atividades da Ouvidoria.

A localização estratégica do imóvel, próxima à Câmara Municipal, ao centro da cidade e a outros órgãos públicos, representa outra vantagem importante. A proximidade com a Câmara facilita a comunicação e a tramitação de demandas entre diferentes setores do poder público, otimizando a prestação dos serviços da Ouvidoria. Outro fator importante é que já é de conhecimento dos usuários da rede de proteção, assim como da Defensoria Pública e o Ministério Público, a acessibilidade e a eficácia do atendimento prestado no local, o que contribui para consolidar a confiança da população no serviço oferecido.

Outro ponto a ser considerado é que não há imóveis públicos disponíveis na Câmara Municipal de Paragominas que comportem a Ouvidoria especial de combate à violência doméstica contra mulheres, crianças e idosos, especialmente considerando o aumento de vereadores e assessores,



o que tem gerado uma demanda crescente por mais espaço para a Câmara. Isso torna ainda mais relevante a solução pela locação do imóvel, que já oferece a necessidade de infraestrutura.

A segurança para os usuários da Ouvidoria também é garantida pelo imóvel, que se encontra em uma localização central e de fácil acesso, sem a necessidade de deslocamentos longos ou complicados. O imóvel já está pronto para uso, sem custos iniciais com reformas ou adequações, o que contribui para a eficiência do processo de funcionamento das atividades da Ouvidoria.

Assim, a locação do imóvel em questão é vantajosa por diversos motivos: a estrutura existente, a localização estratégica, a economia com adaptações, móveis e equipamentos, a segurança para os usuários e a conformidade com as necessidades da Ouvidoria. Todos esses fatores, alinhados às vantagens operacionais e logísticas, fazem com que a manutenção da locação do imóvel seja a melhor opção, atendendo às exigências legais e proporcionando uma solução prática, eficiente e econômica para o funcionamento da Ouvidoria Especial de Combate à Violência Doméstica no município de Paragominas.

Por todo exposto, o contrato de locação terá vigência de 12 meses, com possibilidade de prorrogação, conforme os termos da Lei Federal nº 14.133/2021. O valor mensal da locação será de R\$3.500,00, totalizando R\$ 42.000,00 durante o período contratual.

#### **11. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO**

Não há a necessidade de parcelamento da solução, em virtude da característica do objeto.

#### **12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Não foram identificadas contratações interdependentes; no entanto, o objeto envolve contratações correlatas, como serviços de segurança, internet, serviços gerais e despesas com energia e água. Esses serviços são essenciais para garantir o pleno funcionamento do imóvel a ser alugado.

#### **13. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO**

A presente contratação está de acordo com o Planejamento das Contratações da Câmara Municipal de Paragominas.

#### **14. ANÁLISE DE RISCO**

Esta análise de riscos é fundamentada no art. 18, inciso X da Lei Federal nº 14.133/2021, que tem o objetivo verificar os possíveis riscos que podem comprometer o sucesso da contratação e a boa execução contratual. Assim, foi elaborado o Mapa de risco, conforme informações abaixo:

<b>RISCO</b>	<b>CAUSA</b>	<b>PROBABILIDADE</b>	<b>IMPACTO</b>	<b>MEDIDAS PREVENTIVAS</b>	<b>MEDIDAS DE CONTINGÊNCIA</b>
Pedido de aumento inesperado do aluguel	Proprietário do imóvel pede reajuste de preço	Média	Impacto financeiro significativo no orçamento da Câmara, podendo reduzir recursos destinados a outras áreas essenciais.	Negociar com o locador condições de reajuste previsíveis, com limites claros, como a utilização de índices econômicos	Renegociar o contrato ou buscar imóveis mais acessíveis, caso o valor do aluguel ultrapasse o limite orçamentário.



				estáveis (IPCA, IGP-M).	
Rescisão do contrato pelo locador	Decisão unilateral do proprietário do imóvel	Baixa	Necessidade de realocação repentina que pode gerar interrupção temporária dos serviços, além de custos adicionais com a busca de um novo imóvel e possíveis reformas de adaptação.	Estabelecimento de cláusulas contratuais que garantam estabilidade no período locado	Identificação prévia de imóveis alternativos para rápida substituição e contratação
Problemas estruturais no imóvel	Danos à infraestrutura (infiltrações, falhas elétricas, hidráulicas, etc.)	Média	Pode afetar a funcionalidade do espaço, trazendo desconforto aos servidores e ao público, além de custos inesperados com reparos e possíveis interrupções das atividades.	Vistoria técnica antes da assinatura do contrato e manutenção preventiva periódica	Acionamento do locador para reparos ou, se necessário, realocação temporária dos serviços
Problemas com o cumprimento das condições contratuais	Descumprimento de obrigações por parte do locador.	Baixa	Possível interrupção das atividades no espaço locado.	Estabelecer cláusulas contratuais claras, com prazos e penalidades.	Aplicar as sanções previstas no contrato ou buscar outro imóvel
Desastres naturais afetando o imóvel	Fenômenos climáticos extremos (enchentes, tempestades, etc.).	Baixa	Possíveis danos à estrutura e à integridade dos bens e pessoas, além de danos à imagem da Câmara.	Análise do histórico climático da região antes da escolha do imóvel.	Buscar alternativa de locação.

## 15 BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

A contratação do imóvel para a continuidade da Ouvidoria no mesmo endereço trará diversos benefícios que garantem a manutenção e o aprimoramento dos serviços prestados à população. Como o local já abriga a Ouvidoria, a principal vantagem é a preservação da continuidade dos atendimentos, evitando a interrupção ou necessidade de realocação. Isso assegura que as pessoas que buscam o serviço não enfrentem dificuldades de acesso, mantendo a credibilidade e o vínculo já estabelecido com o público e os parceiros institucionais.

Além disso, o imóvel já está estruturado para atender às necessidades da Ouvidoria, garantindo privacidade e segurança para os atendimentos, o que é essencial para acolher vítimas de violência. Uma mudança de local exigiria adaptações e investimentos adicionais, enquanto a manutenção do espaço evita gastos desnecessários e assegura que o ambiente permaneça funcional e adequado.

Outro ponto relevante é a economia e eficiência administrativa. Permanecer no mesmo imóvel reduz custos operacionais e evita despesas com novas instalações ou adaptações. Além disso,



manter a Ouvidoria em um local já conhecido pela população facilita o acesso ao serviço, minimizando possíveis impactos na procura pelo atendimento.

A preservação do investimento já realizado no espaço também é um fator importante. A continuidade da locação evita desperdícios e permite o melhor aproveitamento dos recursos já aplicados. Dessa forma, a contratação do imóvel situado na Rua Belo Horizonte, nº 179, CEP: 68.626-140, Paragominas-PA, garante eficiência, segurança e estabilidade para o funcionamento da Ouvidoria, fortalecendo o acolhimento e a proteção das vítimas de violência.

## 16. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Não se aplica ao objeto em questão.

## 17. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação de imóvel para a locação da Ouvidoria Especial de Combate à Violência contra Mulheres, Crianças e Idosos pode ter alguns impactos ambientais. A seguir, os possíveis impactos ambientais dessa contratação:

**Consumo de Energia:** O uso contínuo do imóvel, com equipamentos de iluminação, refrigeração (ar condicionado ou ventilação), aquecimento, e outros dispositivos elétricos, pode resultar em um aumento no consumo de energia elétrica, o que contribui para a emissão de gases de efeito estufa se a energia for proveniente de fontes não renováveis.

**Geração de Resíduos:** O funcionamento da Ouvidoria pode gerar uma quantidade de resíduos sólidos como papel, plásticos, materiais de escritório e, em menor escala, resíduos eletrônicos (como computadores e equipamentos de TI), que devem ser descartados de forma correta para evitar a poluição ambiental.

**Uso de Água:** O imóvel demandará o uso de água para diversas atividades, como limpeza, uso sanitário, consumo de servidores, etc. O excesso de consumo de água e a falta de gestão eficiente podem causar impactos negativos no meio ambiente, especialmente em regiões com escassez de recursos hídricos.

**Poluição Sonora:** O funcionamento da Ouvidoria, com os cidadãos se deslocando pelo imóvel, atendendo ao público e outros aspectos do cotidiano do espaço, pode gerar poluição sonora, que se não for adequadamente gerida, pode afetar a qualidade de vida dos arredores, especialmente se o imóvel estiver localizado em áreas residenciais.

## 18. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

### 18.1. Justificativa da Viabilidade



# CÂMARA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS

UNIÃO E COMPROMISSO COM O POVO



Concluimos pela viabilidade da contratação do objeto estabelecido neste instrumento, tendo em vista atender as necessidades específicas da Câmara Municipal de Paragominas, assegurando o atendimento aos requisitos da legislação em vigor e às normas vigentes.

Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

Paragominas, 13 de fevereiro de 2025.

  
**ONILDO GUSMÃO SOARES**  
Diretor Dep. de Patrimônio e Suprimentos