



**CÂMARA MUNICIPAL DE BIAS FORTES**  
Rua Presidente Castelo Branco, 99 – Nossa Senhora Aparecida  
CEP: 36.230-000 – Estado de Minas Gerais – TEL: (32) 3344-1339

## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)**

### **1. Introdução**

O presente Estudo Técnico Preliminar - ETP reúne o conjunto de informações indicativas e as condições preliminares exigíveis para o serviço de locação de espaço físico com dimensões, estrutura e localização suficientes, **para instalação provisória da sede da Câmara Municipal de Bias Fortes**, nos termos do Art. 6º, Inciso XX, da Lei 14.133/2021.

O ETP ora apresentado constitui a primeira etapa do Planejamento da Contratação, regido e tendo por base a Lei Federal 14.133/2021 e demais legislações pertinentes buscando estabelecer as melhores e mais vantajosas condições de aquisições para atendimento das demandas necessárias ao adequado funcionamento.

### **2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

A Câmara Municipal de Bias Fortes necessita realizar a locação do imóvel situado na Rua Domingos Manso, nº 84, Centro, Bias Fortes/MG, para sediar temporariamente suas atividades administrativas e legislativas. A medida torna-se indispensável em razão das obras de reforma e ampliação que serão executadas em sua sede oficial.

Durante o período das intervenções estruturais, não será possível manter o funcionamento regular da Câmara em seu prédio atual, uma vez que o andamento das obras comprometerá a segurança, a acessibilidade e a continuidade dos serviços públicos prestados. A permanência no local poderia acarretar prejuízos às sessões legislativas, ao atendimento à população e ao desempenho das atividades internas, afetando diretamente a eficiência e a transparência dos trabalhos do Poder Legislativo Municipal.

Ressalta-se, ainda, que a Câmara Municipal não dispõe de outro imóvel próprio que possa ser utilizado para sua instalação provisória. Diante dessa inexistência de espaço alternativo, a locação de um imóvel adequado, com condições de uso imediato e localização central, mostra-se a solução mais viável para garantir a continuidade dos serviços, assegurar o pleno exercício das funções legislativas e manter o atendimento à comunidade sem interrupções.

Assim, justifica-se a necessidade de locação do imóvel mencionado, pelo período necessário à conclusão das obras na sede da Câmara Municipal.

### **3. Requisitos da contratação**

Imóvel urbano dentro dos limites centrais do Município de Bias Fortes para instalação da sede da Câmara Municipal de Bias Fortes, com aproximadamente 300m<sup>2</sup>, com no mínimo uma cozinha, uma sala, três quartos, área de serviço e dois banheiros.

A apresentação das propostas implica obrigatoriedade do cumprimento das disposições nelas contidas, conforme deverá dispor o Edital da Licitação, assumindo o proponente o



**CÂMARA MUNICIPAL DE BIAS FORTES**  
Rua Presidente Castelo Branco, 99 – Nossa Senhora Aparecida  
CEP: 36.230-000 – Estado de Minas Gerais – TEL: (32) 3344-1339

compromisso de executar o objeto licitado nos seus termos, bem como de fornecer os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, em quantidades e qualidades adequadas à perfeita execução contratual, promovendo, quando requerido, sua substituição.

Imóvel deve ser bem localizado de fácil acesso ao público;

O Imóvel deverá estar com teto, piso e paredes com pintura adequada, com ausência de pontos de infiltração, mofos, manchas e rachaduras; Instalações hidrossanitárias de acordo, sem indicação de qualquer tipo de vazamento; As louças, e válvulas estão em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas; Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura; Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras; os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, portanto, o imóvel está em bom estado de conservação e uso.

É necessário que o imóvel esteja livre e desembaraçado, visando os desdobramentos necessários, para que a sua ocupação ocorra de forma imediata.

### **3.1. Vigência**

O prazo de vigência da contratação é de (09) nove meses, podendo ser prorrogada por igual período, mediante a anuência do contratado, desde que comprovado o preço vantajoso, em conformidade com artigo 84 da Lei 14.133/2021.

### **3.2. Vistoria**

Foi realizada vistoria no imóvel situado à Rua Domingos Manso, nº 84, Centro, Bias Fortes/MG, ocasião em que foi emitido um Laudo de Avaliação de Imóvel, da Câmara Municipal de Bias Fortes (anexo), ademais, o imóvel encontra-se desocupado, livre e em condições imediatas de uso sem qualquer obra ou intervenção por parte da Câmara Municipal de Bias Fortes.

## **4. Estimativas das quantidades para contratação**

Estimativa das Quantidades a serem Contratadas Itens do Objeto a serem contratados com seus respectivos quantitativos são os seguintes:

<b>Item</b>	<b>Descrição</b>	<b>Unid.</b>	<b>Quant.</b>
001	Imóvel para instalação da sede da Câmara Municipal de Bias Fortes com aproximadamente 300m <sup>2</sup> , com no mínimo uma cozinha, uma sala, três quartos, área de serviço e dois banheiros.	Mês	09

## **5. Levantamento de mercado**



**CÂMARA MUNICIPAL DE BIAS FORTES**  
Rua Presidente Castelo Branco, 99 – Nossa Senhora Aparecida  
CEP: 36.230-000 – Estado de Minas Gerais – TEL: (32) 3344-1339

Os serviços ora pretendidos são classificados como bens e serviços comuns, de acordo com o artigo 6.º, inciso XIII, da Lei 14.133/2021:

“Art. 6.º Para os fins desta Lei, consideram-se:

[...]

XIII - bens e serviços comuns: aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado;”

Com base nos requisitos definidos, foram realizados levantamentos para identificar quais soluções existentes no mercado atendem aos requisitos estabelecidos, de modo a alcançar os resultados pretendidos e atender à necessidade da contratação, com os respectivos preços estimados, levando-se em conta aspectos de economicidade, eficácia, eficiência e padronização.

Dentro do presente estudo, foram analisados processos de contratações semelhantes feitas por outros órgãos e entidades, por meio de consultas a outros editais, com a finalidade de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendessem às necessidades da Câmara de Bias Fortes/MG.

Na contratação em tela não foram identificadas situações específicas ou casos de complexidade técnica do objeto, que pudessem promover a realização de audiência pública para coleta de contribuições a fim de definir a solução mais adequada visando preservar a relação custo-benefício, em face dos itens serem considerados bens comuns.

Como sugestão de preço total, foi utilizado o Laudo de Avaliação de imóvel, elaborado pela Câmara Municipal (anexo), que analisou o imóvel objeto deste estudo e imóveis similares disponíveis no mercado.

## **6. Descrição da Solução como um todo**

Contratação do serviço de locação de imóvel, na modalidade de locação tradicional, por inexigibilidade, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, visando atender à necessidade temporária de instalação da sede da Câmara Municipal de Bias Fortes. A medida tem por finalidade garantir a continuidade dos serviços públicos e do atendimento à população durante o período de reforma e ampliação da sede oficial do Poder Legislativo.

A solução descrita é caracterizada como serviço comum, nos termos do art. 6º, XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021, uma vez que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado.



## **7. Estimativa do valor da contratação**

O custo estimado da contratação é de R\$ 14.580,00 (quatorze mil, quinhentos e oitenta reais) conforme pesquisa realizada por cota de preço nos moldes do artigo 23 da Lei 14.133/2021.

## **8. Justificativa para o parcelamento ou não da solução**

O parcelamento não se mostra uma opção viável, levando-se em consideração a presente contratação é de um único imóvel, não sendo possível a execução do objeto por mais de um contratado.

## **9. Contratações correlatas e/ou interdependentes**

Não há contratações correlatas e/ou interdependentes.

## **10. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento**

A contratação alinha-se com o planejamento da Câmara Municipal de Bias Fortes.

## **11. Resultados Pretendidos**

**Garantir a continuidade plena das atividades legislativas**, assegurando a realização regular das sessões da Câmara Municipal, sem interrupções decorrentes das obras na sede oficial.

**Manter o atendimento adequado à população**, oferecendo um espaço acessível, seguro e funcional para o exercício das atividades administrativas e institucionais do Poder Legislativo.

**Preservar a eficiência dos serviços públicos**, evitando prejuízos ao andamento dos trabalhos internos, à tramitação de processos legislativos e ao suporte às demandas da comunidade.

**Assegurar condições físicas apropriadas para os servidores e vereadores**, permitindo que desempenhem suas funções em ambiente adequado enquanto perdurar a reforma e ampliação da sede.

**Evitar riscos operacionais e estruturais**, garantindo que as atividades não sejam realizadas em local incompatível com obras em andamento, preservando a integridade de pessoas, documentos e equipamentos.

**Proporcionar uma solução temporária economicamente viável e tecnicamente adequada**, diante da inexistência de outro imóvel próprio disponível para uso imediato pela Câmara Municipal.



**CÂMARA MUNICIPAL DE BIAS FORTES**  
Rua Presidente Castelo Branco, 99 – Nossa Senhora Aparecida  
CEP: 36.230-000 – Estado de Minas Gerais – TEL: (32) 3344-1339

## **12. Possíveis Impactos Ambientais**

A realização das atividades da Câmara Municipal, não causa e não causará qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

Assim como medida mitigadora o locador deverá observar a legislação Federal, Estadual e Municipal sobre o aspecto de geração e destinação de resíduos, bem como práticas sustentáveis na construção civil.

## **13. Declaração de Viabilidade**

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) considerou a necessidade de contratação do objeto, os requisitos técnicos, legais, ambientais e os do próprio negócio, o mercado em que o objeto se encontra inserido, bem como todos os demais requisitos necessários para a caracterização e quantificação da demanda identificada, bem como o processo de escolha da solução que melhor se adequa à Instituição nesta oportunidade. Foram considerados ainda os requisitos ambientais e os aspectos legais.

Desta forma, entende-se ser VIÁVEL a contratação sob análise, na forma que dispõe o art. 18, da Lei 14.133/2021, e, visando dar início à implementação do objeto aqui delineado, recomenda-se a elaboração de Termo de Referência com base no presente estudo e o encaminhamento ao setor competente para prosseguimento do feito.

Bias Fortes, 20 de março de 2026.

---

Jefferson Victor Reis Pinto  
Presidente da Câmara Municipal de Bias Fortes