

Folha: 06

Ass. A

Estado do Tocantins
Câmara Municipal de Porto Nacional
Avenida Murilo Braga, nº 1887, Bairro Centro, Cep: 77.500-000
Fone: (63) 3363 – 7296

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
(Conforme ao art. 74, inciso V da lei 14.133/21)

Objeto: Locação de imóvel para instalação e funcionamento da Subcâmara da Câmara Municipal de Porto Nacional – TO

Endereço do imóvel: Rua 15 de Novembro, lote 13A, Quadra 02, Loteamento Residencial Palmares, Distrito de Luzimangues – Porto Nacional – TO

Interessada: Câmara Municipal de Porto Nacional – TO

Responsável técnico: Pedro Augusto Oliveira Amaral

1. CONTEXTUALIZAÇÃO DE DEMANDAS.

A Câmara Municipal de Porto Nacional, no uso de suas atribuições constitucionais e legais, tem buscado garantir a expansão do atendimento legislativo à população do Distrito de Luzimangues. Considerando que a região vem registrando significativo crescimento populacional, socioeconômico e comercial, evidencia-se a necessidade da criação de uma unidade descentralizada – a **Subcâmara de Luzimangues**.

A descentralização visa ampliar o acesso da população local aos serviços legislativos, garantir maior representatividade territorial e oferecer melhores condições para o exercício da cidadania, conforme preceitos do art. 37 da Constituição Federal (princípios da eficiência e da acessibilidade).

2. JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO POR LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA

Considerando:

- **Inexistência de imóvel público disponível e adequado** para abrigar a Subcâmara no distrito;
- **Urgência na instalação da unidade**, motivada pelo atendimento à demanda da comunidade e deliberações legislativas;
- **Maior economicidade** e agilidade da locação em relação a alternativas como construção ou reforma de prédio próprio (ausência de projeto básico, licitação de obra, prazos superiores a 12 meses);

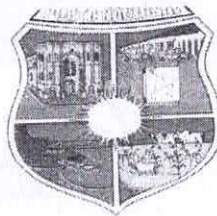
A locação mostra-se a **solução mais adequada, tempestiva e viável**, de acordo com os princípios da razoabilidade, proporcionalidade, legalidade, eficiência e vantajosidade (art. 11 da Lei 14.133/2021).

3. ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, ECONÔMICA E JURÍDICA

3.1 Requisitos Técnicos do Imóvel

Com base nas necessidades institucionais, o imóvel a ser locado deverá possuir:

- Área construída igual ou superior a **600 m²**;
- Estrutura composta por **salão de plenário, salas administrativas, banheiros acessíveis (inclusive PNE), recepção, almoxarifado e cozinha funcional**;
- Área externa com estacionamento pavimentado;
- Acessibilidade conforme Lei nº 10.098/2000 e ABNT NBR 9050;



Folha: 07

Ass.

Estado do Tocantins
Câmara Municipal de Porto Nacional
Avenida Murilo Braga, nº 1887, Bairro Centro, Cep: 77.500-000
Fone: (63) 3363 – 7296

- Sistema elétrico e hidráulico funcionando;
- Condições de segurança e integridade da edificação.

3.2 Análise Mercadológica

Com base no **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica nº 031/2025**, elaborado por profissional habilitado (CRECI F1503/TO, CNAI 7119), o imóvel avaliado possui:

- Área de 1.050,00 m² de terreno e 630 m² de área edificada;
- Localização estratégica: acesso pela TO-080, próximo à Subprefeitura e centro comercial;
- Estrutura nova, adequada e pronta para ocupação institucional.

Valor de mercado estimado para locação:

- Mínimo: R\$ 17.700,00
- Médio: R\$ 18.270,00
- Máximo: R\$ 18.800,00

Esses valores foram apurados utilizando o **método comparativo direto de dados de mercado**, conforme preceituado na **Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis (NBR 14.653-2)** e na Resolução COFECI 1.066/2007.

3.3 Regularidade Jurídica

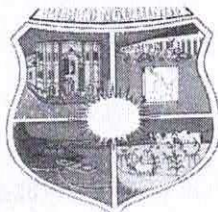
O imóvel encontra-se devidamente registrado sob matrícula nº R-95.748 do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Nacional – TO. O locador, **JJ Holding LTDA (CNPJ: 34.381.705/0001-18)**, está com situação cadastral ativa conforme comprovante de inscrição no CNPJ, não havendo restrições impeditivas à celebração contratual.

4. DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

- Não há prédio próprio da Câmara Municipal em Luzimangues;
- A ausência de estrutura local prejudica a efetividade da função legislativa e o atendimento à população;
- Não existe alternativa mais vantajosa em curto prazo que permita atender à demanda com economicidade, segurança e eficiência.

5. ALTERNATIVAS ANALISADAS

Alternativa	Vantagens	Desvantagens
Construção de imóvel próprio	Solução permanente	Altíssimo custo, demora excessiva, inviabilidade orçamentária
Reforma de prédio público antigo	Utilização de patrimônio público	Não existe prédio público disponível no distrito
Locação de imóvel particular	Rapidez na implementação, custo adequado, imóvel pronto	Contrato temporário, dependência do mercado imobiliário
Conclusão: a locação representa a única alternativa viável e vantajosa no atual cenário técnico, orçamentário e jurídico.		



Folha: 08

Ass. 

Estado do Tocantins
Câmara Municipal de Porto Nacional
Avenida Murilo Braga, nº 1887, Bairro Centro, Cep: 77.500-000
Fone: (63) 3363 – 7296

6. ESTIMATIVAS DE CUSTOS

Com base na avaliação mercadológica apresentada, a despesa estimada com a locação do imóvel é de até **R\$ 18.800,00 mensais**, podendo ser pactuada em valor inferior conforme negociação, não ultrapassando o valor de mercado.

7. RISCOS IDENTIFICADOS E ESTRATÉGIAS DE MITIGAÇÃO

Risco Identificado

Medidas de Prevenção/Mitigação

Inadimplemento de cláusulas contratuais

Elaboração de minuta com cláusulas resolutivas e penalidades

Irregularidade documental do imóvel ou locador

Exigência de matrícula atualizada, certidões negativas e CNPJ ativo

Incompatibilidade da estrutura com as necessidades

Vistoria técnica prévia e cláusulas de adequação

Reajustes abusivos

Previsão contratual de reajuste com base no IPCA anual

8. CONCLUSÃO FINAL

A locação do imóvel situado na Rua 15 de Novembro, Lote 13A, Luzimangues – TO, de propriedade da empresa **JJ Holding LTDA**, atende integralmente aos requisitos técnicos, operacionais e legais exigidos pela Câmara Municipal de Porto Nacional – TO.

Diante da **ausência de alternativas mais vantajosas**, da **compatibilidade do valor locatício com os preços de mercado** e da **urgência na instalação da Subcâmara**, conclui-se pela **viabilidade técnica, econômica e jurídica** da contratação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Câmara Municipal de Porto Nacional – TO, 07 de maio de 2025.


PEDRO AUGUSTO OLIVEIRA AMARAL
DIRETOR DE LICITAÇÕES