



**CÂMARA MUNICIPAL DE VILA VALÉRIO**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

**Processo Administrativo nº 9780/2024**

Área Requisitante:

Direção Geral



# CÂMARA MUNICIPAL DE VILA VALÉRIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

## 1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Este estudo técnico preliminar é documento constitutivo da primeira etapa do planejamento da locação de imóvel e busca caracterizar o interesse público envolvido. O estudo pretende evidenciar a necessidade, apontando a melhor solução para a administração pública, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação.

Para tanto, o estudo buscou organizar a forma de apresentação dos itens considerados obrigatórios, seguindo a ordem disposta na Resolução nº 78/2023, que “Regulamenta a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que Dispõe Sobre Licitações e Contratos Administrativos, no âmbito da Câmara Municipal de Vila Valério-ES e Dá Outras Providências”.

O estudo também traz algumas considerações sobre as regras que poderão subsidiar a elaboração do Termo de Referência.

## 2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Conforme art. 35, incisos V e IX da Lei Orgânica do Município, é competência exclusiva da Câmara dar posse aos Vereadores, ao Prefeito e Vice-Prefeito. Para tanto, o art. 45, § 3º da mesma lei assevera que a Câmara deverá realizar a posse dos eleitos através de sessão de instalação da Legislatura, em 1º de janeiro do ano subsequente às eleições, às 8 horas e 30 minutos. Assim, a cada início de Legislatura, a Câmara Municipal realiza uma Sessão Solene com o fim de dar posse aos agentes políticos eleitos e diplomados.

A Sessão de Instalação e Posse dos eleitos, nos moldes da Lei Orgânica Municipal e do Regimento Interno (Resolução nº 22/2002), é um evento que, além da presença das autoridades municipais, conta com a participação da população valerense e, por vezes, de autoridades de outras esferas de governo.

De igual modo, este órgão realizará no dia 05 de dezembro do corrente ano, às 19 horas, uma Sessão Solene de Entrega de Títulos Honoríficos, com uma expectativa de público de aproximadamente 160 (cento e sessenta) pessoas.

Consoante o art. 214, § 5º do Regimento Interno, as sessões solenes devem ser realizadas em locais seguros e acessíveis, assim, é necessário que a Câmara Municipal de Vila Valério avalie as opções existentes no município visando a escolha de espaços que promovam aos participantes dos



# CÂMARA MUNICIPAL DE VILA VALÉRIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

eventos citados segurança, conforto e bem-estar durante a sua realização, levando-se em conta, inclusive, que as Solenidades ocorrerão em pleno verão, quando as elevadas temperaturas são motivo de grande preocupação e podem causar desconforto nos participantes caso o espaço não seja ventilado e amplo, condizente com o número de pessoas que poderão comparecer.

### 3. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

Em relação à previsão da contratação no Plano de Contratações Anual, é de notória importância esclarecer que este se encontra em fase de implantação e elaboração.

### 4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

#### 4.1. Requisitos específicos para a Sessão Solene de Posse e Instalação da Legislatra 2025-2028

A Sessão Solene de Posse e Instalação da Legislatura 2025-2028 é um evento aberto ao público e sempre envolve a participação corriqueira de centenas de cidadãos valerienses, além dos servidores do órgão e das autoridades que serão empossadas, acompanhadas de seus familiares. Sendo assim, o espaço a ser utilizado pela Câmara Municipal para a realização do evento deverá ser de grande porte, com a possibilidade de acomodação de, pelo menos, 1.000 (mil) pessoas sentadas.

#### 4.2. Requisitos específicos para a Sessão Solene de Entrega de Títulos Honoríficos

A Sessão Solene de Entrega de Títulos Honoríficos será um evento de participação restrita aos homenageados, aos vereadores e seus respectivos familiares, sendo assim, o espaço a ser utilizado pela Câmara Municipal para a realização do evento deverá ser de pequeno porte, com a possibilidade de acomodação de, pelo menos, 160 (cento e sessenta) pessoas sentadas.

#### 4.3. Requisitos gerais

Primando pela segurança dos participantes dos eventos, os imóveis deverão ter estrutura em alvenaria, estarem em bom estado de conservação, cobertura sem infiltrações, com piso adequado nas áreas internas, paredes pintadas, revestimento cerâmico em áreas molhadas, fornecimento e instalações de água e energia elétrica adequados, rede elétrica que suporte instalação comercial (bi ou trifásica) e possuir disponibilidade de rede lógica interna.



# CÂMARA MUNICIPAL DE VILA VALÉRIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Para garantir a participação de todos e facilidade de acesso aos eventos, a localização dos imóveis deverá ser em logradouro com pavimentação asfáltica ou similar, que tenha, no máximo, 3 km (três quilômetros) de distância entre a sede e o local e disponha de espaço adequado para estacionamento de veículos. Os imóveis também deverão possuir acessibilidade para pessoas com deficiência, dispor de cozinha com estrutura adequada e banheiros de acordo com o gênero.

## 5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Ambas as solenidades são de curta duração, aproximadamente 2 (duas) horas cada. No entanto, tendo em vista que para a realização dos eventos é necessária a preparação do espaço, bem como, após a realização, é necessário certo tempo para a desocupação, deve-se estimar um tempo razoável entre o início e o término das Solenidades, razão pela qual concluímos que os espaços devem ficar a disposição da Câmara pelo período de 1 (um) dia.

## 6. LEVANTAMENTO DO MERCADO

Uma vez averiguados os prováveis espaços públicos condizentes com os interesses da Administração e localizados de forma a atender a logística prevista no item 4 deste ETP, foi possível encontrar os seguintes imóveis: o Plenário da Câmara Municipal, o auditório do CRAS, a quadra poliesportiva da EMEF VIVA “Kaio Fredy Daré Grigoletto” e a quadra poliesportiva da EEEFM “Atilio Vivácqua”.

A pesquisa de mercado foi realizada através de visita nas dependências dos imóveis citados, onde se realizou a verificação da infraestrutura dos espaços em conformidade com os requisitos dispostos no item 4 deste estudo técnico preliminar, de acordo com a tabela abaixo:

IMÓVEL	INFRAESTRUTURA
Auditório do CRAS	Localizado na sede do município: <b>espaço de micro porte com capacidade para 75 pessoas</b> - estrutura em bom estado de conservação, cobertura sem infiltrações, com piso adequado nas áreas internas, paredes pintadas, revestimento cerâmico em áreas molhadas, fornecimento e instalações de água e energia elétrica adequados, rede elétrica que suporte instalação comercial (bi ou trifásica) e disponibilidade de rede lógica interna; possui acessibilidade para pessoa com deficiência física, cozinha com estrutura adequada e banheiros de



# CÂMARA MUNICIPAL DE VILA VALÉRIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

	acordo com o gênero.
Quadra Poliesportiva da EMEF VIVA “Kaio Fredy Daré Grigoletto”	Localizada na sede do município: <b>espaço de grande porte com capacidade para 800 pessoas</b> - estrutura em reforma a longo prazo.
Quadra Poliesportiva da EEEFM “Atílio Vivácqua”	Localizada na sede do município: <b>espaço de grande porte com capacidade para 600 pessoas</b> - estrutura em bom estado de conservação, cobertura sem infiltrações, com piso adequado nas áreas internas, paredes pintadas, fornecimento e instalações de água e energia elétrica adequados; possui acessibilidade para pessoa com deficiência física; <b>não dispõe de banheiros</b> .
Plenário da Câmara Municipal	Localizado na sede do município: <b>espaço de micro porte com capacidade para 50 pessoas</b> - estrutura em bom estado de conservação, cobertura sem infiltrações, com piso adequado nas áreas internas, paredes pintadas, revestimento cerâmico em áreas molhadas, fornecimento e instalações de água e energia elétrica adequados, rede elétrica que suporte instalação comercial (bi ou trifásica) e disponibilidade de rede lógica interna; possui acessibilidade para pessoa com deficiência física, cozinha com estrutura adequada e banheiros de acordo com o gênero.

Foi possível constatar, portanto, que até o presente momento, inexistem imóveis públicos capazes de atender aos requisitos estabelecidos para a realização das sessões solenes. Neste íterim, deve a Administração avaliar o mercado imobiliário privado a fim de encontrar espaços condizentes com as necessidades para a locação.

## 7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Em relação à utilização de imóveis públicos, inexistiria ônus para a Câmara Municipal.

Quanto à locação de imóveis particulares, durante a pesquisa de mercado foi apurado que a cobrança pela locação se dá em forma de “diária”, ou seja, por dia de utilização do espaço. Desta forma, foi realizada cotação junto aos proprietários dos imóveis particulares para fins de estimativa do valor da contratação, o resultado alcançado foi o seguinte:



# CÂMARA MUNICIPAL DE VILA VALÉRIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- Cerimonial Sítio Cantinho do Céu: espaço compatível com eventos de grande porte, com capacidade para 800 pessoas - R\$ 2.000,00;
- Cerimonial Rogério Festas e Eventos: espaço compatível com eventos de grande porte, com capacidade para 1.200 pessoas - R\$ 3.100,00.

Foi possível constatar durante a pesquisa que o valor da locação é proporcional à área, à capacidade de público e à infraestrutura do imóvel. Assim, para a locação do espaço para realização da Solenidade de Posse e Instalação da Legislatura 2025-2028, consideramos como estimativa, o valor de R\$ 3.100,00, tendo em vista o número estimado de participantes no evento (mil pessoas). Para a locação do espaço para realização da Solenidade de Entrega de Títulos Honoríficos, tendo em vista o porte do evento (pequeno porte – público estimado de 160 pessoas), optamos por considerar também o valor de R\$ 3.100,00, uma vez que não há impedimento de que o evento seja realizado em espaço com capacidade de público maior quando da inexistência de imóvel de pequeno porte no município que obedeça aos requisitos estabelecidos pela Administração para a locação.

## 8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Após o levantamento do valor de mercado, foi constatado que não há no município de Vila Valério imóvel público capaz de atender as necessidades e requisitos da Câmara Municipal de Vila Valério para a realização das Solenidades. Neste caso, é necessário que a Administração avalie o mercado imobiliário municipal privado a fim de averiguar a existência de espaços para a realização dos eventos e posterior locação.

Dessa forma, a solução mais adequada e viável para a satisfação das necessidades da Câmara Municipal para a realização dos eventos pretendidos é a locação de imóvel particular. Para tanto, para a escolha do imóvel adequado à realização de cada evento, deve a Administração proceder à prospecção do mercado imobiliário municipal através do chamamento público.

## 9. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A Lei nº 14.133/2021, em seu artigo 47, inciso II prevê aplicação do princípio do parcelamento nas licitações de serviços quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso para a administração.



# CÂMARA MUNICIPAL DE VILA VALÉRIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Neste caso, tendo em vista que o objeto consiste na locação de imóveis particulares para a realização de eventos distintos, que possuem portes e datas distintos, e que, inclusive, podem ser realizados em espaços distintos, deve a presente contratação ser dividida em dois lotes: Locação de imóvel particular para a realização da Sessão Solene de Entrega de Títulos e Locação de imóvel particular para a realização da Sessão Solene de Posse e Instalação da Legislatura 2025-2028.

## 10. RESULTADOS PRETENDIDOS

Espera-se que a contratação promova espaços adequados à Câmara Municipal de Vila Valério para a realização das Sessões Solenes de Entrega de Títulos Honoríficos e de Posse e Instalação da Legislatura 2025-2028, com instalações físicas e infra-estrutura adequadas para os eventos, proporcionando a todos os participantes um ambiente seguro e condizente com o porte de cada evento.

## 11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Não foram observadas providências específicas a serem tomadas pela CMVIVA em relação à contratação do objeto em si. O acompanhamento da execução contratual do objeto será realizado por servidor do órgão, não demandando treinamento para o exercício das atividades de fiscalização.

## 12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há contratações correlacionadas a esta contratação.

## 13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

Não foram identificados possíveis impactos ambientais devido à execução deste serviço.

## 14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Pelo exposto, a contratação da solução descrita neste Estudo Técnico Preliminar se mostra tecnicamente possível e adequada à necessidade desta Casa de Leis, razão pela qual, entende-se pela viabilidade da locação de imóvel particular após a realização do chamamento público para a prospecção do mercado imobiliário municipal.



# **CÂMARA MUNICIPAL DE VILA VALÉRIO**

**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

## **15. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

Servidor: Cláudia Valéria de Souza Mielke

Cargo: Diretor Geral de Secretaria

Matrícula: 014

E-mail: geral@camaravilavalerio.es.gov.br

**CLÁUDIA VALÉRIA DE SOUZA**

Diretora Geral de Secretaria

## **16. APROVAÇÃO E DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE**

Aprovo este Estudo Técnico Preliminar e atesto sua conformidade às disposições da Resolução nº 78, de 9 de novembro de 2023.

**ROBSON CORREIA**

Presidente da Câmara Municipal