



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Considerando as disposições estabelecidas no § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, a equipe técnica abaixo assinada da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG apresenta o presente Estudo Técnico Preliminar para análise e avaliação dos departamentos competentes.

1. DO OBJETIVO:

1.1. O Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo apresentar os principais elementos necessários para encontrar a melhor solução técnica para construção ou locação de imóvel com vistas a atender às necessidades da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG.

1.2. O imóvel em questão tem como objetivo a constituição de espaço único, observado o regramento legal vigente no que tange à sustentabilidade e acessibilidade, capaz de abrigar todos os gabinetes dos Vereadores, sala de reuniões, auditório, estrutura administrativa (local que atualmente está situada nos Anexos da Câmara Municipal), estacionamento, arquivo, auditório, banheiros e demais espaços necessários para o pleno funcionamento do órgão.

1.3. O presente Estudo Técnico Preliminar será realizado considerando a aplicação da Lei nº 14.133/2021 e as demais normas aplicadas ao seu objeto.

2. JUSTIFICATIVA E NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO:

2.1. O atual Plenário da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG está localizado em um prédio histórico tombado pelo Patrimônio Histórico, datado da década de 1950, sendo um imóvel de grande valia histórica, o qual atende perfeitamente as necessidades da Câmara Municipal para as atividades legislativas (reuniões ordinárias, sessões plenárias etc.), devendo, portanto, ser mantido em sua localidade.

2.2. No entanto, tem-se que a Câmara Municipal de Ituiutaba/MG não possui imóvel próprio para abrigar as atividades hoje desempenhadas em seus 'Anexos', que sejam capazes de acolher os gabinetes dos 17 (dezessete) Vereadores e suas respectivas



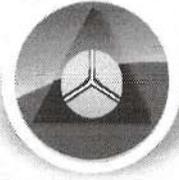
equipes, além dos demais servidores do órgão responsáveis pelas atividades técnico-administrativas.

2.3. Os prédios 'Anexos' da Câmara Municipal estão situados na Rua 24 (Anexo 1) e a Ouvidoria e o Almojarifado estão situados no 'Edifício Ituiutaba' na Avenida 13 (Anexo 2). Além disso, os 17 (dezesete) Vereadores possuem seus gabinetes locados nas mais diversas localidades do município.

2.4. Faz-se importante pontuar que, nos últimos 15 (quinze) anos, a Câmara Municipal já efetivou a mudança de local de seus 'Anexos' por 4 (quatro) vezes, além do fato de que há a locação de 17 (dezesete) imóveis para acolher os Vereadores e suas respectivas assessorias.

2.5. É notório que o atual prédio sede da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG não dispõe de estrutura adequada e necessária para abrigar todas as atividades do Poder Legislativo Municipal, sendo que não comporta de maneira satisfatória o corpo administrativo, além do fato de que no referido imóvel não há salas específicas para a Presidência e para a Secretaria, local em que são realizados despachos e atendimentos diversos. No geral, o que se sabe efetivamente é que não há hoje espaço físico suficiente para atender toda a demanda funcional da Câmara Municipal.

2.6. Outro ponto importante a se destacar é que os prédios 'Anexos' da Câmara Municipal não suportam todo o corpo administrativo do órgão, o que se só reforça a tese da necessidade de se buscar um novo espaço que seja capaz de abarcar todos os servidores do Poder Legislativo Municipal, além dos imóveis não atenderem aos aspectos relativos à acessibilidade. No imóvel destinado ao funcionamento do Almojarifado e da Ouvidoria, constata-se também que o espaço físico não é suficiente e sequer comporta de forma técnica e satisfatória a Câmara Municipal.



2.7. Hoje a Câmara Municipal conta com 17 (dezesete) Vereadores, 34 (trinta e quatro) Assessores Parlamentares, 17 (dezesete) Chefes de Gabinete, 17 (dezesete) ocupantes de cargos de provimento em comissão, 3 (três) ocupantes de cargo de provimento efetivo, num total de 88 (oitenta e oito) agentes públicos. Conta ainda com Porteiro, Recepcionista, Segurança, Copeira e Servente de Limpeza, todos oriundos de contratos de terceirização, totalizando 12 (doze) colaboradores, mais um advogado terceirizado. Ou seja, atualmente a Câmara possui 101 (cento uma) pessoas atuando nas mais diversas funções nas mais variadas localidades.

2.8. Mais do que isso, por meio de um Termo de Ajustamento de Conduta firmado com o Ministério Público do Estado de Minas Gerais, em um breve período a Câmara Municipal, realizará um concurso público para a efetivação de mais 19 (dezenove) cargos técnicos. Ora, se o Poder Legislativo municipal não dispõe de espaço físico para abrigar seu quadro de pessoal atual, imagine com a chegada de mais 19 (dezenove) servidores públicos?

2.9. Com isso, resta configurada e justificada a necessidade urgente de se concentrar todo o corpo administrativo, os gabinetes dos Vereadores e os trabalhadores terceirizados em um único espaço, o que, certamente, irá culminar numa significativa melhoria da eficiência dos serviços, o que inclui ainda a otimização da logística, da comodidade, da acessibilidade, e, mais do que isso, do uso racional dos recursos públicos.

2.10. Em consulta ao Poder Executivo Municipal, foi informado à Câmara Municipal de Ituiutaba/MG da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam às necessidades do órgão (documento anexo), considerando ainda o fato de que não há no município imóvel para compartilhamento com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública municipal, além do fato de que o Poder Legislativo Municipal necessita de um espaço único que congregue todos os gabinetes dos Vereadores e a totalidade de sua estrutura administrativa.

2.11. Existe procedimento aberto no MPMG, em face de ausência de acessibilidade do Anexo da Câmara, Inquérito Civil nº 0342.14.000391-0, em anexo



2.12. Foram analisadas diversas alternativas para o enfrentamento da questão, das quais podemos destacar:

- a) **Construção de um novo imóvel;**
- b) **Locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;**
- c) **Locação *built to suit* (BTS): o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.**

2.13. Dentre as alternativas propostas, opinamos que o formato da *Locação built to suit* (BTS) é o mais adequado para o atendimento às necessidades da Câmara Municipal, conforme razões e fundamentos apresentados no Título 6 desse Estudo Técnico Preliminar.

2.14. Em tempo, constata-se ainda a declaração expedida pelo Departamento de Contabilidade da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG (anexa), na qual consta que o órgão não dispõe de recursos orçamentários e financeiros para a construção de um novo imóvel para atender às suas necessidades, o que rechaça, de plano, a hipótese de realização de um procedimento licitatório para a contratação de empresa com vistas à execução da referida obra.

2.15. No que tange à forma escolhida, em linhas gerais, a *Locação built to suit* (BTS), também chamado de “locação sob encomenda” ou “locação sob medida”, refere-se a um tipo de contrato de locação em que o locador (proprietário do imóvel) concorda em construir ou adaptar um edifício de acordo com as especificações do locatário (inquilino), geralmente para atender às necessidades específicas do locatário.



2.16. Nesse sentido, como forma de melhor entendimento do conceito de 'Locação BTS', o Tribunal de Contas da União (TCU) assim se posicionou:

"29. Operações de locação sob medida (*built to suit*) trata-se de uma modalidade específica de locação de imóveis, de longo prazo, onde esses são construídos, ou substancialmente reformados, pelo futuro locador segundo necessidades específicas requeridas pelo futuro locatário. 30. Nesse tipo de contratação o locador é remunerado não somente pelo simples aluguel do imóvel, mas também pelos gastos incorridos com sua adaptação ou construção. Por conseguinte, o valor contratual dessa operação tende a ser maior que o valor de um aluguel de mercado" (TCU. ACÓRDÃO Nº 2219/2018- PLENÁRIO, REL. MIN. AUGUSTO SHERMAN CAVALCANTI, 19/09/2018).

2.17. Observa-se que no modelo de 'Locação BTS' é atribuído ao particular contratado o dever de realizar investimentos para implementar infraestrutura destinada a satisfazer uma necessidade da Administração. Assim, com o término das obras, o contratado transfere a posse da infraestrutura para a Administração Pública, que passa a utilizá-la por prazo determinado, responsabilizando-se pela sua operação e manutenção, bem como pelo pagamento de aluguel ao contratado, sob regime de locação.

2.18. Quanto à previsão legal, a 'Locação BTS' está prevista no art. 54-A da Lei nº 8.245/1991, a denominada 'Lei do Inquilinato'. Por esta razão, e com fundamento no art. 89 da Lei nº 14.133/2021, que determina a aplicação supletiva da teoria geral dos contratos e de disposições do direito privado aos contratos administrativos, o poder público segue autorizado a modelar contratos BTS. Veja:

Lei nº 8.245/1991

"Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei."

Lei nº 14.133/2021

"Art. 89. Os contratos de que trata esta Lei regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado."



2.19. Mais do que isso, a Lei nº 14.133/2021 traz em seu bojo a possibilidade de celebração de contrato no modelo de 'Locação BTS', conforme dispõe o art. 51 da citada norma. Veja:

"Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do **prazo de amortização dos investimentos necessários.**" (grifo nosso)

2.20. Como se nota, ao instituir o dever de o Poder Público avaliar os investimentos necessários, tal condicionante nos leva ao entendimento de que ao particular pode ser incumbida a obrigação de realizar, por seus próprios meios ou por terceiros, investimentos para, por exemplo, realizar aquisição, construção ou reforma substancial de bem indicado, para que o imóvel indicado venha atender às necessidades da Administração.

2.21. Nesse sentido, os investimentos antecipados efetuados pelo particular serão, por fim, amortizados ao longo do tempo através dos pagamentos que serão realizados pela Administração a título de aluguel. No entanto, a fixação do valor do aluguel a ser pago deverá ser calculada com base nos elementos indicados no art. 51 da Lei nº 14.133/2021, quais sejam: avaliação do bem, seu estado de conservação, custos para adaptações, investimentos previstos/necessários e o prazo para sua amortização, devendo ainda ser considerada as limitações orçamentárias e financeiras da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG para o custeio de tais despesas, conforme entendimento exarado pela Corte de Contas da União. Veja:

"Em situações do tipo, a entidade contratante deve, [...] **definir um valor de locação, leia-se de amortização acrescida do custo do capital de terceiros investido, compatível com o espaço fiscal eventualmente existente e projetado segundo as estimativas de receitas e despesas do ente contratante, no horizonte de médio e longo prazo. Tais valores seriam definidos a partir do valor do investimento necessário à aquisição ou construção do bem e do custo médio ponderado de capital do projeto.**" (TCU. ACÓRDÃO Nº 1928/2021 - PLENÁRIO, REL. MIN. BENJAMIN ZYMLER, 11/08/2021) (grifo nosso)

2.22. Outra situação que merece destaque é que, observando uma série histórica de 2019 a agosto de 2023, a Câmara Municipal de Ituiutaba/MG tem dispendido, em média, um valor superior a R\$ 346.000,00 (trezentos e quarenta e seis mil reais) por ano somente para o custeio de despesas relativas à locação de imóveis, o que representa, mensalmente, a quantia aproximada de R\$ 28.800,00 (vinte e oito mil e oitocentos reais).



2.23. Somente no ano de 2023, considerando o período de janeiro a agosto de 2023, a Câmara Municipal de Ituiutaba/MG possui uma despesa mensal de mais de R\$ 29.000,00 (vinte e nove mil reais), em valores aproximados.

2.24. Com isso, o que se observa é que a Câmara Municipal de Ituiutaba/MG emprega, mensalmente, uma quantia significativa apenas a título de locação de imóveis, o que motivou a busca por uma nova alternativa que venha atender as necessidades da Administração de uma forma mais eficiente e menos onerosa.

2.25. No que se refere à seleção do local do imóvel a ser utilizado pela Administração Pública neste modelo de 'Locação BTS', o mesmo TCU já reconheceu que a localização condiciona o fato e a escolha a ser feita pelo Poder Público, devendo tal escolha ser devidamente justificada:

"[...] pode haver casos em que a localização, em determinada posição geográfica, condicione de fato a escolha a ser feita pela administração pública, podendo-se citar, como exemplo, o caso de uma locação de imóvel para instalação de uma delegacia de polícia onde a localização específica é condição essencial, e não negociável, para o alcance do interesse público. 45. Nesse ponto, deve-se lembrar que, na licitação dispensável, a administração pública pode escolher entre realizar a licitação ou dispensá-la nas hipóteses exaustivamente apontadas no art. 24 da Lei nº 8.666/1993, mas tal escolha deve estar acompanhada da devida justificativa (motivação), em respeito ao disposto no art. 50, inciso IV e § 1º, da Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, que regula o processo administrativo no âmbito da administração federal." (TCU. **ACÓRDÃO Nº 1.301/2013 - PLENÁRIO, REL. MIN. SUBSTITUTO ANDRÉ LUÍS DE CARVALHO. 29/05/2013**) (grifo nosso)

2.26. É importante destacar que, atualmente, os imóveis locados pelo Poder Legislativo Municipal estão situados em diversas localidades do município, o que implica em diversas dificuldades de ordem logística e entraves dos mais diversos para a execução das atividades que envolvem o dia a dia do Poder Legislativo, de modo que todos esses inconvenientes atingem não só para os agentes políticos do órgão, seus servidores públicos e demais assessores, mas toda a comunidade de Ituiutaba/MG.



2.27. Por isso, a Câmara Municipal de Ituiutaba/MG, diante dos fatos e fundamentos apontados e com base em seu poder discricionário, entendeu que, dentre as opções analisadas, a 'Locação BTS' foi entendida como a opção mais adequada para o atendimento às necessidades do órgão, vez que, nesse caso, a Administração poderá garantir que o arranjo das atividades dos gabinetes dos Vereadores e das atividades administrativas do Poder Legislativo Municipal se dê em um local único, com a presença de instalações que atendem integralmente às suas necessidades e capaz de abrigar todo o quadro de pessoal e aqueles que prestam serviços de forma terceirizada, observada ainda questões relativas à logística e atendimento à legislação que rege os aspectos relativos à acessibilidade e sustentabilidade, sem a necessidade de construir ou adaptar um edifício por conta própria ou, até mesmo, locar um espaço que não venha a atender integralmente aos seus anseios.

2.28. Além disso, outro aspecto que merece ser destacado é que a 'Locação BTS' propicia à Câmara Municipal a possibilidade de estabelecer contrato com vigência de longa duração, com base no regramento estabelecido pela 'Lei do Inquilinato', o que traz uma maior segurança quanto ao planejamento das atividades do órgão em virtude da não realização de mudanças constantes de localização de seus gabinetes e demais departamentos.

3. ALINHAMENTO COM OS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO DA CÂMARA MUNICIPAL DE ITUIUTABA/MG:

3.1. Verifica-se que a pretendida contratação está alinhada com as competências e atribuições da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG, visto que está diretamente ligada à otimização dos serviços públicos prestados pelo órgão e pela busca por uma melhoria substancial no atendimento ao cidadão.

3.2. Por mais que a Câmara Municipal de Ituiutaba/MG ainda não disponha do Plano de Contratações Anual para o exercício, o que se pode assegurar é que a contratação pretendida é de extrema necessidade para o órgão e o seu valor estimado se enquadra lei orçamentária anual.



4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

4.1. Considerando a ausência de legislação municipal que regulamenta a 'Locação BTS', adotar-se-á como referência normativa a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, a qual dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional.

4.2. Nessa esteira, ainda que a presente contratação se fundamente em uma hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, para a efetivação da contratação, opinamos que caberá à Câmara Municipal a realização de Chamamento Público para ampliar a participação de interessados, garantir a isonomia e garantir que seja escolhida a solução que melhor atenda aos interesses da Administração. Os arts. 10 a 12 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022 estabelecem que:

Prospecção de mercado

Art. 10. Os órgãos ou as entidades deverão realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.

Fases

Art. 11. São as fases do chamamento público:

I - a abertura, por meio de publicação de edital;

II - a apresentação das propostas de imóveis disponíveis para locação que atendam às especificações do edital;

III - a avaliação e estudo de leiaute; e

IV - a seleção e a aprovação das propostas de locação.

Edital

Art. 12. O edital do chamamento público conterá, no mínimo:

I - a data e a forma de recebimento das propostas;

II - os requisitos mínimos, quando for o caso, em termos de:

a) área construída que levem em conta escritórios, banheiros, depósitos e corredores, excluindo áreas de galpões e estacionamentos;

b) capacidade mínima de pessoas;

c) climatização;

d) condição de funcionamento de demanda/carga elétrica lógica, telefonia e hidráulica;

e) habite-se, alvará do Corpo de Bombeiros e demais documentações necessárias, nos termos da legislação local;

f) Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico – PPCI, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros;



- g) acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme exigências legais;
- h) Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA, instalado e funcional;
- III - adaptações e ações a serem realizadas às expensas do locador;
- IV - localização, vigência e modelo de proposta de locação; e
- V - critérios de seleção das propostas."

4.3. Quando da elaboração do edital de Chamamento Público, deverão ainda ser observados pela Câmara Municipal a inclusão dos seguintes critérios:

a) O terreno onde será construído o imóvel para futuro uso da Câmara Municipal deve ser de propriedade do particular que será, então, o futuro locador, em obediência ao Acórdão nº 1.301/2013 – Plenário do Tribunal de Contas da União (TCU). Veja:

"9.2. responder ao nobre Presidente do Conselho Superior da Justiça do Trabalho que, nos termos do art. 62, § 3º, I, da Lei nº 8.666/1993 c/c o art. 54-A da Lei nº 8.245/1991 (incluído pela Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012), a despeito de a realização de licitação dever ser a regra, admite-se excepcionalmente a contratação direta de locação sob medida (operação built to suit), por meio de licitação dispensável fundada no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993, desde que, além da observância das demais disposições legais aplicáveis ao caso, **o terreno onde será construído o imóvel seja de propriedade do particular que será o futuro locador**" (TCU. ACÓRDÃO Nº 1.301/2013 – PLENÁRIO) (grifo nosso)

b) Por questões logísticas e facilidade de acesso para os Vereadores, assessores, servidores públicos, prestadores de serviços e comunidade em geral, o imóvel deverá estar localizado em um raio máximo de 500 (quinhentos) metros do Plenário da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG, o qual está situado na Praça Cônego Ângelo, s/nº, Bairro Centro;

c) **Que o futuro locador, submetido a prévia seleção e desde que atendidos os requisitos estabelecidos no edital de Chamamento Público, deverá obrigatoriamente respeitar o Anteprojeto elaborado pela Câmara Municipal, sendo responsável ainda pela elaboração de todos os projetos arquitetônicos e de engenharia necessários à execução das obras e serviços, obtenção de licenças, pagamento de taxas e tributos relativos às obras e serviços, dentre outros requisitos, os quais serão analisados e submetidos a aprovação prévia pelo órgão;**



d) Que o imóvel possa comportar toda a estrutura da Câmara Municipal, com exceção do Plenário, e que o terreno não seja inferior a 1.600,00 m² (uns mil e seiscentos metros quadrados).

4.4. As demais especificações técnicas do imóvel pretendido, os prazos de início e conclusão, bem como as demais exigências e requisitos necessários para a consecução do objeto estarão estabelecidos no edital de Chamamento Público a ser providenciado pelo departamento competente da Câmara Municipal.

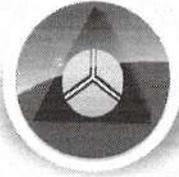
5. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO, MEMÓRIA DE CÁLCULO E DEMAIS DOCUMENTOS:

5.1. As estimativas das obras e serviços necessários para o atendimento às necessidades da Câmara Municipal, os respectivos quantitativos e demais detalhamentos constam de documentação anexa.

6. ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR:

6.1. Considerando a análise de mercado realizada, foi realizada, com base no Anteprojeto elaborado pela Câmara Municipal, uma prospecção e análise das alternativas possíveis de soluções, com o objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração.

6.2. Nesse sentido, a nova unidade deverá ser locada deverá atender integralmente ao Anteprojeto elaborado e estar em condições de pronta utilização no prazo de até 240 (duzentos e quarenta) meses, cabendo ao proprietário do imóvel executar as obras e serviços necessários e entregar o imóvel apto para utilização nos termos estabelecidos, mediante aprovação prévia da Câmara Municipal.



6.3. Cabe ressaltar nesta etapa que se tem, além da possibilidade de construção de imóvel próprio, 2 (dois) possíveis modelos de locação, sendo: locação tradicional e locação *built to suit* (BTS). Nesse sentido, quanto às alternativas apresentadas, temos as seguintes considerações:

a) ALTERNATIVA 1 (CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL):

a.1) Vantagens:

- Imóvel construído comporá o patrimônio do município;
- Definição do leiaute, dos métodos construtivos e demais requisitos necessários para a entrega do objeto em conformidade com as necessidades da Câmara Municipal.

a.2) Desvantagens:

- Restrições orçamentárias e financeiras;
- Ausência de imóveis disponíveis de propriedade da Administração Pública Municipal;
- Possibilidade de suspensão/paralisação/anulação do certame pelos órgãos de controle externo ou por meio da interposição de medidas administrativas e/ou judiciais que poderão retardar o início da execução dos serviços.

SOLUÇÃO 2 (LOCAÇÃO TRADICIONAL):

a.1) Vantagens:

- Possibilidade de manutenção do modelo atualmente adotado;
- Maior oferta de imóveis disponíveis;
- Desnecessidade de realização de mudança dos locais atuais.

a.2) Desvantagens:

- Dificuldade em encontrar imóveis que atendam a todos os requisitos necessários, o que implica na locação de diversos imóveis para abrigar toda a estrutura da Câmara Municipal;
- Maior custo de manutenção;
- Alguns imóveis poderão necessitar de uma série de reformas e serviços estruturais;
- Oscilação do valor dos aluguéis, o que pode implicar em uma maior onerosidade.



SOLUÇÃO 3 (LOCAÇÃO BUILT TO SUIT):

a.1) Vantagens:

- O imóvel atenderá integralmente às necessidades e exigências da Câmara Municipal;
- Estabelecimento de contrato com prazo de longa duração;
- Pagamento de aluguel somente após a conclusão das obras e serviços;
- A responsabilidade pela elaboração dos projetos e execução das obras e serviços é exclusivamente do particular.

a.2) Desvantagens:

- Sujeição aos riscos de um contrato de longo prazo;
- Atrasos na execução das obras e serviços;
- Inclusão de custos adicionais durante a fase de execução dos serviços que poderá impactar no valor do aluguel.

6.4. Assim, considerando todos os cenários apresentados, conclui-se que a '**SOLUÇÃO 3 (LOCAÇÃO BUILT TO SUIT)**' é a mais viável, eficiente e eficaz para o atendimento aos interesses da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG.

7. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO:

7.1. A construção está orçada também com base nos preços do SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisas de Custos e Índices da Construção Civil referente ao mês de outubro/2023 que preconiza em R\$ 1.716,30/m², totalizando um total de R\$ 2.254.239,90 (dois milhões, duzentos e cinquenta e quatro mil, duzentos e trinta e nove reais e noventa centavos) e o terreno conforme preços de mercado neste município é de R\$ 3.040.000,00 (Três milhões e quarenta mil reais), perfazendo um total de R\$ 5.294.239,90 (Cinco milhões, duzentos e noventa e quatro mil, duzentos e trinta e nove reais e noventa centavos).

7.1.2 O preço do aluguel é estimado em até 1% do valor do investimento, dando um valor mensal de R\$ 52.942,39 (Cinquenta e dois mil, novecentos e quarenta e dois reais trintam e nove centavos)¹.

¹ Não foi computado o valor do estacionamento e nem da energia fotovoltaica



- 7.2 A construção está orçada com base nos preços do SINDUSCON(MG) – Sindicato da Construção Civil do Estado de Minas Gerais referente ao mês de outubro/2023 que preconiza em R\$ 2.163,98/m², totalizando um total de R\$ 2.842.236,25 (dois milhões oitocentos e quarenta e dois mil, duzentos e trinta e seis reais e vinte e cinco centavos) e o terreno conforme preços de mercado neste município é de R\$ 3.040.000,00 (Três milhões e quarenta mil reais), perfazendo um total de R\$ 5.882.236,25 (Cinco milhões oitocentos e oitenta e dois mil, duzentos e trinta e seis mil e vinte e cinco centavos).
- 7.2.1 O preço do aluguel é estimado em até 1% do valor do investimento, dando um valor mensal de R\$ 58.882,23 (Cinquenta e oito mil, oitocentos e oitenta e dois reais e vinte e seis centavos).

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

- 8.1. A descrição da solução como um todo abrange a locação de imóvel único, no modelo *built to suit*, na qual a Administração poderá garantir que o arranjo das atividades dos gabinetes dos Vereadores e das atividades administrativas do Poder Legislativo Municipal se dê em um único espaço, com a presença de instalações que atendem integralmente às suas necessidades e capaz de abrigar todo o quadro de pessoal e aqueles que prestam serviços de forma terceirizada, observada ainda questões relativas à logística e atendimento à legislação que rege os aspectos relativos à acessibilidade e sustentabilidade.
- 8.2. Em função de suas características técnicas inteiramente interligadas e interdependentes, bem como por corresponder a um serviço de natureza específica, será escolhido um único fornecedor, o qual será responsável pela execução das obras e serviços e demais condicionantes exigidas pela Câmara Municipal.
- 8.3. A metodologia definida pela Câmara Municipal contempla a contratação de uma solução única, desenhada em etapas de um mesmo trabalho, que deve ser coordenada e executada por um único fornecedor.



9. DO NÃO PARCELAMENTO DO OBJETO:

9.1. Não se aplica o parcelamento do objeto aos contratos de locação.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS:

10.1. Considerando a solução anteriormente apresentada, almeja-se, com a contratação, concentrar todo o corpo administrativo, os gabinetes dos Vereadores e os trabalhadores terceirizados em um único espaço, em uma localização favorável, propiciando uma significativa melhoria na eficiência dos serviços e no atendimento à população como um todo, o que inclui ainda a otimização da logística, da comodidade, da acessibilidade, e, mais do que isso, do uso racional dos recursos públicos.

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

11.1. Como mencionado anteriormente, faz-se indispensável a realização de Chamamento Público para a escolha do imóvel que melhor atenderá às necessidades da Câmara Municipal.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

12.1. Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE:

13.1. O locador selecionado, quando da execução das obras e serviços, deverá atender integralmente as práticas ambientalmente sustentáveis, nos termos das legislações vigentes ou que venham a existir nas esferas municipal, estadual e federal, assim como utilizar equipamentos e/ou materiais que visem minimizar os impactos ambientais.



13.2. Requisitos dos Critérios de Sustentabilidade:

13.2.1. A contratação pretendida deverá obedecer a todos os critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto e na legislação pertinente em vigor, primando pelo equilíbrio entre a economicidade e a redução do impacto ambiental.

14. PRAZO DE VIGÊNCIA DO PRETENSO INSTRUMENTO CONTRATUAL:

14.1. Opinamos que a vigência inicial do contrato será de até 20 (vinte) anos, sem prorrogação ou 10 (dez) anos, podendo ser prorrogada a critérios das partes, observadas as disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 ('Lei do Inquilinato').

15. ÁREA REQUISITANTE:

15.1. Presidência da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG.

16. NECESSIDADE DE SIGILO:

16.1. Não foi identificada a necessidade de classificar o Estudo Preliminar Técnico como sigiloso após ter sido tornado público o certame licitatório.

17. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

17.1. Diante de todo o exposto, a equipe técnica atesta a adequação e a viabilidade da contratação pretendida.

Ituiutaba-MG, 06 de dezembro de 2023.


MARIA INES RODRIGUES GERVASIO
Cargo Diretora Administrativa



CÂMARA
MUNICIPAL DE ITUIUTABA

**LEGISLATIVO
FORTE e
TRANSPARENTE.**

LINDA MOHAMED YOUSSEF YOUSSEF

Presidente da CPL – Comissão Permanente de Licitação

LORENA MARQUES DE SOUZA

Membro da CPL – Comissão Permanente de Licitação.