

CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DOS MUNICÍPIOS DO VALE DO ITAPECERICA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

LOCAÇÃO IMÓVEL AMVI

O presente **Estudo Técnico Preliminar** tem por finalidade analisar a viabilidade técnica, econômica, administrativa, operacional e ambiental da contratação direta, por inexigibilidade de licitação, da locação de imóvel atualmente utilizado pelo Consórcio Intermunicipal Multifinalitário dos Municípios do Vale do Itapecerica – CIMMVI, vinculado à estrutura da Associação dos Municípios da Microrregião do Vale do Itapecerica – AMVI, para funcionamento da sede administrativa e desenvolvimento das atividades institucionais do Consórcio.

DIVINÓPOLIS 2026

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

Contratação direta por inexigibilidade de licitação para locação de imóvel destinado ao funcionamento da sede administrativa do CIMMVI

Processo administrativo	Inexigibilidade de Licitação nº 001/2026
Documento de Formalização da Demanda – DFD	DFD referente à locação de imóvel – Diretoria Executiva do CIMMVI
Órgão/Entidade demandante	Consórcio Intermunicipal Multifinalitário dos Municípios do Vale do Itapecerica – CIMMVI
Área requisitante	Diretoria Executiva do CIMMVI
Responsável pela demanda	Vinícius Salomão Gontijo Bahia – Matrícula nº 000010
Contratada/Locadora pretendida	Associação dos Municípios da Microrregião do Vale do Itapecerica – AMVI – CNPJ nº 18.292.011/0001-58
Objeto sintético	Locação de 01 (um) imóvel, com suas dependências e instalações prediais correlatas, atualmente utilizado pelo CIMMVI.
Grau de prioridade	Alta, em razão da necessidade de continuidade do funcionamento da sede administrativa do Consórcio.
Município	Divinópolis/MG
Data	22 de junho de 2026

1. OBJETO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade analisar a viabilidade técnica, econômica, administrativa, operacional e ambiental da contratação direta, por inexigibilidade de licitação, da locação de imóvel atualmente utilizado pelo Consórcio Intermunicipal Multifinalitário dos Municípios do Vale do Itapecerica – CIMMVI, vinculado à estrutura da Associação dos Municípios da Microrregião do Vale do Itapecerica – AMVI, para funcionamento da sede administrativa e desenvolvimento das atividades institucionais do Consórcio.

A contratação pretendida compreende a locação de 01 (um) imóvel, com suas dependências, áreas de apoio, instalações prediais e infraestrutura física necessária ao regular funcionamento administrativo do CIMMVI, sem inclusão, neste objeto, de serviços terceirizados, obras ou aquisições que não estejam expressamente previstos no Termo de Referência e no contrato.

2. FUNDAMENTAÇÃO E PARÂMETROS METODOLÓGICOS

Este ETP foi elaborado com fundamento no Documento de Formalização da Demanda – DFD e em observância à Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto à fase preparatória da

contratação, à caracterização da solução adequada e ao enquadramento da contratação direta por inexigibilidade de licitação quando inviável a competição.

O enquadramento pretendido tem como referência o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, segundo o qual **é inexigível a licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha**. Para essa hipótese, o § 5º do mesmo artigo exige, entre outros elementos, avaliação prévia do bem, análise de seu estado de conservação, custos de adaptações quando imprescindíveis, prazo de amortização dos investimentos, certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, bem como justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel e a vantagem para a Administração.

Como boa prática de planejamento, adota-se, no que couber e sem prejuízo da legislação local e dos regulamentos internos aplicáveis ao Consórcio, a estrutura de elementos usualmente prevista para Estudos Técnicos Preliminares, contemplando descrição da necessidade, requisitos da contratação, levantamento de mercado e alternativas, descrição da solução, estimativa quantitativa e de valor, justificativa de parcelamento, providências prévias, análise de riscos, impactos ambientais e posicionamento conclusivo.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A necessidade administrativa consiste em assegurar a continuidade do funcionamento da sede do CIMMVI, mantendo espaço físico adequado para a Diretoria Executiva, para as rotinas administrativas do Consórcio, para atendimento das demandas dos municípios consorciados e para o desenvolvimento das atividades institucionais decorrentes de suas finalidades públicas.

Conforme registrado no DFD, o CIMMVI foi criado por iniciativa e empreendimento da AMVI, com apoio do SEBRAE e deliberações dos municípios associados. Esse contexto resultou na destinação de investimentos ao Consórcio e na disponibilização de espaço físico e infraestrutura administrativa que viabilizaram o início e a consolidação das atividades do CIMMVI.

O Consórcio atualmente utiliza o espaço e a infraestrutura da AMVI, circunstância que torna o imóvel parte da rotina institucional já estabelecida, com logística administrativa, endereço de referência, ambientes de trabalho e fluxo de atendimento adaptados às necessidades do CIMMVI. A substituição do local de funcionamento poderia acarretar custos de mudança, reorganização operacional, interrupções na prestação de atividades e eventual necessidade de adaptações prediais, com prejuízo à eficiência administrativa.

A AMVI, por sua vez, em razão dos instrumentos de colaboração e associação firmados com os municípios e por deliberação de Assembleia Geral, não possui arrecadação própria. Nesse cenário, a locação pelo CIMMVI contribui para a manutenção da infraestrutura física utilizada pelo próprio Consórcio e para a preservação de estrutura de interesse público regional.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Com base na guia de IPTU apresentada, o imóvel objeto da presente contratação encontra-se identificado no cadastro imobiliário municipal pelo nº 32486, situado na Rua Irmã Marta Morato, nº 241, Bairro III Prolongamento Bom Pastor, Município de Divinópolis/MG, CEP 35.500-140, vinculado à Associação dos Municípios da Microrregião do Vale do Itapecerica – AMVI, CNPJ nº 18.292.011/0001-58. Consta, ainda, inscrição cadastral municipal nº 01.015.00059.00111.00000.1, área total do terreno de 815,00 m² e área total construída de 388,90 m².

A identificação cadastral municipal não substitui a necessidade de juntada, nos autos, de documentação hábil relativa ao domínio, posse, autorização de uso, legitimidade para locação e poderes de representação da AMVI, a fim de resguardar a regularidade formal da contratação.

Elemento	Informação a considerar no processo
Endereço	Rua Irmã Marta Morato, nº 241, Bairro III Prolongamento Bom Pastor, Divinópolis/MG, CEP 35.500-140.
Cadastro imobiliário	Imóvel nº 32486; inscrição cadastral municipal nº 01.015.00059.00111.00000.1.
Área do terreno	815,00 m², conforme guia de IPTU.
Área construída	388,90 m², conforme guia de IPTU.
Vinculação cadastral	Associação dos Municípios da Microrregião do Vale do Itapecerica – AMVI – CNPJ nº 18.292.011/0001-58.
Condição de uso	Imóvel atualmente utilizado pelo CIMMVI, com estrutura disponível para funcionamento imediato, sem indicação de adaptações imprescindíveis.
Segurança predial	Consta informação de laudo do Corpo de Bombeiros atualizado, a ser juntado aos autos, preferencialmente AVCB ou documento equivalente válido.

5. REQUISITOS NECESSÁRIOS E SUFICIENTES DA CONTRATAÇÃO

A solução a ser contratada deve observar requisitos mínimos necessários ao atendimento da finalidade pública, evitando exigências excessivas ou irrelevantes e preservando a aderência do objeto ao interesse administrativo efetivamente demonstrado.

- Disponibilidade de imóvel apto ao funcionamento da sede administrativa do CIMMVI, com ambientes compatíveis com atividades de direção, expediente, reuniões, atendimento institucional, arquivamento e apoio administrativo.
- Localização compatível com a atuação regional do Consórcio e com a estrutura institucional já estabelecida junto à AMVI e aos municípios associados.
- Disponibilidade imediata, sem necessidade de mudança, desmobilização de estrutura ou interrupção das atividades administrativas do CIMMVI.
- Condições regulares de conservação, segurança e habitabilidade, a serem confirmadas por vistoria, laudo de avaliação de locação e documentação do Corpo de Bombeiros.
- Ausência de adaptações imprescindíveis para o início ou continuidade da ocupação, ressalvadas manutenções ordinárias e eventuais adequações futuras que se mostrem necessárias.

- Compatibilidade do valor mensal do aluguel com avaliação técnica de mercado, formalizada por laudo de avaliação específico, observada a disponibilidade orçamentária do CIMMVI.
- Definição contratual clara sobre despesas ordinárias, encargos, tributos, manutenção, conservação, benfeitorias, seguro, vistorias, responsabilidades da locadora e responsabilidades do CIMMVI.
- Juntada de documentação que comprove a legitimidade da AMVI para celebrar o contrato, seus poderes de representação, regularidade fiscal aplicável e autorização interna, quando necessária.
- Certificação, nos autos, da justificativa para aluguel do imóvel público
- Designação de gestor e fiscal do contrato, com registro de vistorias, ocorrências, medições administrativas e controle da vigência.
- Inclusão, no valor global da locação ou em obrigação própria da locadora, dos custos necessários à plena disponibilização da infraestrutura predial indispensável ao funcionamento da sede administrativa do CIMMVI, sem prejuízo da definição contratual específica das responsabilidades de cada parte.
- Responsabilidade da locadora pela manutenção predial ordinária e preventiva do imóvel, compreendendo reparos, conservação das instalações, correção de falhas estruturais ou funcionais, manutenção de áreas comuns e demais providências necessárias à preservação das condições regulares de uso, segurança, habitabilidade e continuidade das atividades administrativas.
- Disponibilização e manutenção de condições adequadas de climatização dos ambientes destinados às atividades administrativas, institucionais, de reunião, atendimento, arquivamento e apoio operacional, inclusive quanto à instalação, conservação, funcionamento e eventual substituição de equipamentos necessários.
- Garantia de infraestrutura mínima de conectividade, compreendendo acesso à internet compatível com as atividades administrativas e institucionais do CIMMVI, bem como suporte necessário à continuidade dos serviços, reuniões, comunicações oficiais, sistemas administrativos e demais rotinas digitais do Consórcio.
- Assunção, pela locadora, dos custos ordinários relativos ao fornecimento de água, energia elétrica, internet, limpeza estrutural, manutenção de equipamentos e demais serviços essenciais ou acessórios inerentes ao funcionamento regular do imóvel, observada a delimitação contratual das despesas de consumo, rateio ou reembolso, quando aplicável.
- Disponibilização de infraestrutura compatível com o funcionamento integrado do CIMMVI, da AMVI e de eventuais parceiros intermunicipais, incluindo ambientes e condições materiais adequadas para atividades compartilhadas, reuniões institucionais, atendimento a municípios consorciados e execução de programas de interesse regional.
- Responsabilidade da locadora pela adoção das adequações institucionais necessárias à identificação, organização e funcionamento da sede administrativa, compreendendo, quando pertinente, sinalização, organização dos espaços, suporte à instalação de mobiliário, equipamentos, sistemas e demais elementos necessários à ocupação regular do imóvel.
- Previsão contratual de que a locadora deverá assegurar a continuidade e a funcionalidade da infraestrutura disponibilizada durante toda a vigência contratual, promovendo, em prazo razoável, os reparos, substituições ou intervenções necessárias para evitar prejuízo à execução das atividades administrativas e institucionais do CIMMVI.
- Definição expressa das obrigações da locadora quanto aos serviços de manutenção, infraestrutura, climatização, conectividade, fornecimento de utilidades públicas, adequações

de uso e suporte predial, de modo a evitar transferência indevida de custos ao CIMMVI e assegurar previsibilidade orçamentária da contratação.

· Demonstração, nos autos, de que a assunção de custos de infraestrutura pela locadora compõe a vantajosidade da contratação, especialmente em razão da redução de despesas acessórias, da eliminação de custos de implantação, da continuidade administrativa e da utilização compartilhada do imóvel pela associação e seus parceiros intermunicipais.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS

Em contratações de locação de imóvel, o levantamento de mercado deve considerar não apenas valores de aluguel, mas também a adequação funcional, localização, disponibilidade, custos de transição, custos de adaptação, preservação da continuidade administrativa e eventual singularidade das instalações. O exame deve comparar as alternativas que poderiam, em tese, satisfazer a necessidade pública.

Alternativa avaliada	Análise técnica e econômica	Conclusão
Locação do imóvel atualmente utilizado junto à AMVI	Atende à necessidade de continuidade administrativa; está disponível imediatamente; já possui infraestrutura utilizada pelo CIMMVI; evita custos de mudança, instalação, adaptação e reorganização; mantém a integração institucional histórica com a AMVI e os municípios associados; deve ter valor aferido por laudo de locação, o imóvel é considerado bem público.	Alternativa mais adequada, desde que instruída com laudo de avaliação, certidões, documentos do imóvel e justificativa de singularidade e vantagem.
Locação de outro imóvel privado mediante procedimento competitivo	Poderia, em abstrato, atender à demanda, mas demandaria prospecção, eventual mudança, adequações prediais, reorganização de rotinas, possível alteração de endereço institucional e custos de transição. Não preserva a infraestrutura já existente nem a integração operacional consolidada.	Menos vantajosa no cenário atual, salvo se o laudo demonstrar desvantagem econômica relevante da locação pretendida ou se houver imóvel público/privado que atenda melhor ao interesse público.
Ocupação de outro imóvel público vago e disponível	É alternativa que deve ser formalmente verificada, em atendimento ao art. 74, § 5º, II, da Lei nº 14.133/2021. A simples existência de imóvel público não é suficiente; ele deve estar vago, disponível e ser adequado em localização, instalações, acessibilidade, segurança, custo de adaptação e prazo de disponibilização. O imóvel da AMVI se enquadra nesta categoria em tese.	Depende de certificação nos autos. Caso inexistir outro imóvel público mais adequado, a locação da AMVI permanece tecnicamente mais adequada.
Aquisição, construção ou reforma de sede própria	Exigiria investimento elevado, planejamento de longo prazo, disponibilidade orçamentária específica, prazo incompatível com a necessidade imediata e possível assunção de riscos de obra ou aquisição patrimonial.	Inadequada para atendimento imediato da demanda e, em princípio, menos eficiente para a finalidade atual.
Cessão gratuita, comodato ou uso sem ônus pela AMVI	Embora reduzisse o desembolso direto do CIMMVI, não se mostra sustentável diante da informação de que a AMVI não possui mais arrecadação própria e necessita manter a infraestrutura que também serve às finalidades públicas regionais.	Não é a alternativa mais segura ou sustentável para a manutenção da estrutura, salvo deliberação expressa e comprovação de viabilidade financeira pela AMVI.

A análise preliminar indica que a locação do imóvel público da AMVI representa a solução mais aderente ao interesse público, pois aproveita estrutura existente, preserva a continuidade dos serviços, evita despesas indiretas de transição e mantém a sede em local cuja escolha se justifica por características próprias de instalação, localização, integração institucional e disponibilidade imediata.

7. JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA E DA INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO

A solução proposta consiste na locação do imóvel atualmente utilizado pelo CIMMVI junto à AMVI, mediante contratação direta por inexigibilidade de licitação, desde que os documentos do processo confirmem a compatibilidade do valor com o mercado, a regularidade do imóvel, a inexistência de imóvel público vago e disponível apto a atender à demanda e a efetiva vantagem da permanência do Consórcio no local.

A inviabilidade de competição, nesta hipótese, decorre da necessidade administrativa de escolha de imóvel específico, cujas características de instalações e localização atendem de forma singular à demanda do CIMMVI. A singularidade não se limita ao endereço, mas resulta da combinação de fatores: ocupação atual pelo Consórcio, integração histórica entre CIMMVI e AMVI, disponibilidade imediata, existência de infraestrutura administrativa já mobilizada, ausência de adaptações imprescindíveis, continuidade das atividades, redução de custos indiretos e preservação de estrutura institucional de interesse dos municípios do Vale do Itapecerica.

A contratação não deve ser compreendida como escolha pessoal da locadora, mas como escolha necessária do imóvel, a partir das características objetivas que tornam sua locação mais eficiente e vantajosa para a Administração. Por isso, a justificativa deverá ser acompanhada de avaliação técnica do valor locativo, vistoria do estado de conservação e demais documentos exigidos no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução compreende a celebração de contrato de locação entre o CIMMVI e a AMVI para uso administrativo do imóvel situado na Rua Irmã Marta Morato, nº 241, em Divinópolis/MG, contemplando as dependências, instalações prediais e áreas necessárias ao funcionamento da sede administrativa do Consórcio.

O contrato deverá disciplinar, de forma clara, no mínimo: identificação do imóvel; prazo de vigência; valor mensal e forma de reajuste; fonte orçamentária; obrigações da locadora; obrigações do locatário; responsabilidades por tributos, encargos, despesas ordinárias e extraordinárias; regras de manutenção; vistorias inicial e final; possibilidade de rescisão; condições para benfeitorias; fiscalização; forma de pagamento; sanções e demais cláusulas necessárias à execução contratual.

A solução deverá ser instruída com Termo de Referência, minuta contratual, parecer jurídico, autorização da autoridade competente, laudo de avaliação de locação, documentação do imóvel, certidões de regularidade aplicáveis, comprovação de inexistência de imóveis públicos adequados, documentação de representação da AMVI, laudo do Corpo de Bombeiros atualizado e demais documentos exigidos pela legislação e pelos regulamentos internos do CIMMVI.

A ocupação do imóvel permitirá a concentração das equipes técnicas e administrativas em espaço único, favorecendo a integração entre os setores, a tramitação interna de

processos, a realização de reuniões técnicas, o atendimento aos municípios consorciados, o armazenamento e organização de documentos administrativos, bem como a execução das rotinas necessárias ao cumprimento das finalidades públicas do CIMMVI. A destinação do uso será exclusivamente institucional e administrativa, vinculada ao interesse público e às competências do Consórcio, não se confundindo com uso residencial, comercial autônomo ou finalidade estranha às atividades consorciadas.

Além das atividades de expediente interno, o imóvel poderá ser utilizado para reuniões de planejamento, capacitações, encontros técnicos, sessões e atos administrativos relacionados aos processos de contratação, elaboração de documentos jurídicos, acompanhamento de programas e projetos, execução de rotinas financeiras e articulação intermunicipal. Dessa forma, a permanência da estrutura do CIMMVI no imóvel mostra-se compatível com a finalidade pública da contratação, considerando que o local já comporta as atividades atualmente desenvolvidas e dispõe de condições adequadas para a continuidade dos serviços.

Função	Unidade/Setor	Atividades a serem exercidas no imóvel
Assessoria Jurídica	Direx/Jurídico	Prestação de assessoramento jurídico à Diretoria Executiva e aos setores do Consórcio; análise de minutas, contratos, termos, pareceres e manifestações jurídicas; acompanhamento da regularidade jurídica dos processos administrativos, licitatórios e contratuais.
Progoeiro	Departamento de Licitações	Condução de procedimentos licitatórios, especialmente pregões e demais processos de contratação; análise de propostas e documentos de habilitação; elaboração de atas, despachos e atos relacionados às contratações públicas do Consórcio.
Tesouraria e coordenadoria de programas	Diretoria Administrativa	Coordenação de programas institucionais e execução de rotinas financeiras e de tesouraria; acompanhamento de pagamentos, receitas, obrigações administrativas, controles internos e suporte à gestão orçamentária e financeira do Consórcio.
Coordenadoria de programas	Departamento de Licitações	Apoio técnico e administrativo à coordenação de programas e aos processos de contratação; elaboração, organização e acompanhamento de documentos preparatórios, instrução processual e suporte às demandas do Departamento de Licitações.
Coordenadoria de programas	Diretoria Administrativa	Coordenação e acompanhamento de programas administrativos; apoio à gestão interna, organização de fluxos, controle de documentos, atendimento às demandas dos municípios consorciados e suporte às rotinas da Diretoria Administrativa.
Diretoria Executiva	Direx	Direção, coordenação e supervisão geral das atividades do Consórcio; representação administrativa da entidade; articulação com os municípios consorciados, acompanhamento de programas, deliberações internas, planejamento institucional e gestão da equipe técnica.

Chefias de departamento	Departamento de Meio Ambiente e Sustentabilidade	Gestão e acompanhamento de ações, programas e projetos relacionados ao meio ambiente e à sustentabilidade; apoio técnico aos municípios consorciados; elaboração de documentos, relatórios e planejamento de atividades ambientais.
		Coordenação de atividades técnicas e administrativas ligadas ao departamento; apoio na execução de programas ambientais, organização de demandas dos municípios, produção de informações técnicas e acompanhamento de ações de sustentabilidade.
		Planejamento, controle e acompanhamento das ações do departamento; suporte técnico aos projetos ambientais e de sustentabilidade; participação em reuniões, elaboração de relatórios e articulação com os municípios atendidos.
		Execução, coordenação e acompanhamento de atividades vinculadas ao meio ambiente e à sustentabilidade; apoio à implementação de programas consorciados, organização de informações técnicas e atendimento às demandas institucionais dos municípios.

Em síntese, o imóvel será utilizado como base física para a execução das atividades administrativas, jurídicas, licitatórias, financeiras, técnicas e ambientais do CIMMVI, garantindo condições adequadas de trabalho à equipe, continuidade dos serviços públicos consorciados e atendimento eficiente aos municípios integrantes do Consórcio.

9. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

A quantidade estimada decorre da própria natureza do objeto: trata-se da locação de 01 (um) imóvel, utilizado como sede administrativa do CIMMVI. A unidade de mensuração recomendada é “mês de locação”, com quantitativo definido conforme o prazo de vigência estabelecido no contrato.

Item	Descrição	Unidade	Quantidade estimada
1	Locação de imóvel destinado ao funcionamento da sede administrativa do CIMMVI, com suas dependências, instalações prediais e infraestrutura correlata, situado na Rua Irmã Marta Morato, nº 241, Bairro III Prolongamento Bom Pastor, Divinópolis/MG, CEP 35.500-140.	Mês	12 meses, conforme vigência a ser definida no Termo de Referência e no contrato.

Caso a Administração opte por vigência inicial de 12 (doze) meses, a quantidade será de 12 mensuralidades. Caso opte por vigência diversa, a memória de cálculo deverá ser ajustada ao prazo efetivo aprovado, observadas a disponibilidade orçamentária e a justificativa administrativa.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado da contratação deverá ser definido com base em laudo de avaliação de locação elaborado por profissional ou empresa habilitada, considerando as características do imóvel, localização, área construída, estado de conservação, padrão construtivo, usos

permitidos, valores praticados no mercado imobiliário local e eventuais especificidades da ocupação pelo CIMMVI.

Até a juntada do laudo de avaliação, recomenda-se que o presente ETP mantenha campo próprio para preenchimento do valor mensal e do valor global estimado, evitando a fixação de preço sem suporte técnico. A contratação somente deverá prosseguir após a compatibilização do valor proposto pela AMVI com o valor de mercado apurado no laudo.

Parâmetro	Memória de cálculo / fonte	Valor
Valor mensal estimado	Conforme laudo de avaliação de locação a ser juntado aos autos.	R\$ 5.000,00
Prazo de vigência considerado	12 meses, conforme definição no Termo de Referência e no contrato.	12 meses
Valor global estimado	Valor mensal estimado x número de meses de vigência.	R\$ 60.000,00
Critério de aceitabilidade	Valor compatível com a avaliação prévia e com os preços de mercado, observada a disponibilidade orçamentária.	R\$ 5.864,41

A Administração classificou a estimativa de valor a partir de avaliação imobiliária “*broker opinion*” emitida por responsável técnico regularmente inscrito no CRECI.

11. JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

O parcelamento do objeto não se mostra tecnicamente possível nem economicamente recomendável, pois a necessidade administrativa é atendida por imóvel específico e indivisível, destinado ao funcionamento integrado da sede administrativa do CIMMVI. A divisão da contratação por ambientes, salas ou partes do imóvel poderia comprometer a funcionalidade, a segurança, a gestão do espaço e a continuidade das atividades.

Assim, recomenda-se a contratação de solução única, consistente na locação de 01 (um) imóvel, preservando a integralidade da estrutura utilizada e evitando fragmentação indevida do objeto.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A locação poderá se relacionar com outras despesas necessárias ao funcionamento da sede administrativa, sem que tais despesas integrem automaticamente o objeto deste contrato. Deverão ser analisadas, em autos próprios ou no Termo de Referência, as seguintes contratações correlatas ou despesas interdependentes:

- fornecimento de energia elétrica, água, internet, telefonia e demais serviços de utilidade pública;
- serviços de limpeza, conservação, vigilância, manutenção predial, controle de pragas e suporte operacional;
- manutenções ordinárias e extraordinárias, observada a divisão de responsabilidades entre locador e locatário;
- eventuais seguros, equipamentos, mobiliário, sinalização, adequações de acessibilidade ou tecnologia necessários ao funcionamento do CIMMVI;

- controle de documentos, arquivo físico e estrutura de atendimento aos municípios consorciados.

O Termo de Referência e a minuta contratual deverão especificar quais despesas estão ou não incluídas no valor locativo, evitando sobreposição de custos, pagamentos indevidos ou indefinição de responsabilidades.

13. ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO

A contratação está alinhada ao planejamento administrativo do CIMMVI na medida em que assegura a manutenção de espaço físico indispensável ao funcionamento da Diretoria Executiva e à execução das atividades institucionais do Consórcio. A demanda foi formalizada no DFD e classificada como prioritária, diante da necessidade de continuidade das rotinas administrativas e do atendimento aos municípios consorciados.

Deverá ser verificada a previsão da contratação no Plano de Contratações Anual – PCA, se existente e aplicável ao CIMMVI, ou, alternativamente, deverá ser juntada justificativa de inclusão superveniente ou de compatibilidade com o planejamento orçamentário e administrativo do exercício de 2026.

14. RESULTADOS PRETENDIDOS

- Garantir a continuidade do funcionamento da sede administrativa do CIMMVI, sem interrupção das atividades institucionais.
- Evitar despesas indiretas com mudança, instalação, adaptação, transporte de documentos, reconfiguração de ambientes e reorganização logística.
- Aproveitar estrutura física já existente e em uso, com melhor aproveitamento dos recursos materiais, humanos e financeiros disponíveis.
- Preservar a integração institucional entre CIMMVI, AMVI e municípios associados, fortalecendo a atuação regional do Consórcio.
- Viabilizar contratação transparente, motivada e compatível com o mercado, apoiada em laudo de avaliação e documentos técnicos.
- Contribuir para a manutenção da infraestrutura de interesse público regional, sem descaracterizar o dever de demonstrar vantajosidade econômica para o CIMMVI.
- Reduzir riscos de descontinuidade, ineficiência e custos desnecessários com soluções alternativas menos aderentes à necessidade pública.

15. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Antes da celebração do contrato, recomenda-se a adoção e comprovação, nos autos, das seguintes providências:

- Juntar o DFD, este ETP, o Termo de Referência, a autorização da autoridade competente e a justificativa de contratação direta.
- Obter laudo de avaliação de locação, contemplando valor de mercado, características do imóvel, estado de conservação, metragem, localização e condições de uso.

- Realizar vistoria técnica inicial, com registro fotográfico e termo de vistoria, indicando o estado de conservação do bem e eventuais responsabilidades de manutenção.
- Juntar documento de domínio, posse, matrícula, autorização de locação ou instrumento equivalente que comprove a legitimidade da AMVI para locar o imóvel.
- Juntar documentos constitutivos e ata/decisão competente da AMVI autorizando a locação, quando exigível, bem como documentos de representação da pessoa que assinará o contrato.
- Certificar a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, com consulta formal aos setores ou entes competentes.
- Juntar laudo do Corpo de Bombeiros atualizado, preferencialmente AVCB ou documento equivalente, bem como verificar prazo de validade.
- Certificar a inexistência de adaptações imprescindíveis para a ocupação ou, se houver, estimar custos, justificar a necessidade e analisar prazo de amortização dos investimentos.
- Verificar disponibilidade e adequação orçamentária, indicando dotação, fonte de recursos e empenho.
- Submeter a minuta contratual e a instrução do processo ao exame jurídico, quando cabível.
- Providenciar publicação e registros obrigatórios, inclusive no PNCP.

16. ADAPTAÇÕES, MANUTENÇÕES E AMORTIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS

Com base nas informações disponíveis no DFD, não existem adaptações imprescindíveis para a locação pretendida, pois o imóvel já se encontra em uso pelo CIMMVI e conta com informação de laudo do Corpo de Bombeiros atualizado. Assim, não há, nesta fase, previsão de investimentos relevantes a serem amortizados para viabilizar a ocupação.

Caso o laudo de avaliação, a vistoria técnica ou a fiscalização identifiquem a necessidade de adequações futuras, o processo deverá indicar: natureza da adaptação, responsável pelo custeio, estimativa de valor, prazo de execução, impacto sobre a ocupação, necessidade de autorização da locadora e eventual prazo de amortização, observada a legislação aplicável e a vantajosidade para o CIMMVI.

A minuta contratual deverá distinguir manutenções ordinárias, decorrentes do uso cotidiano, e manutenções extraordinárias ou estruturais, evitando transferência indevida de obrigações e prevenindo litígios durante a execução.

17. SUSTENTABILIDADE E POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A solução proposta apresenta impacto ambiental reduzido, por aproveitar imóvel já edificado e em uso, evitando a construção de nova sede, a reforma de outro espaço, a geração de resíduos de obra e o consumo adicional de materiais decorrentes de mudança e adaptação. A permanência no imóvel contribui para racionalização de recursos e continuidade operacional.

Recomenda-se que a execução contratual adote práticas de sustentabilidade, tais como uso racional de energia elétrica e água, manutenção preventiva de instalações, gestão adequada de resíduos, preferência por reparos que aumentem eficiência e durabilidade,

controle de consumo e preservação das instalações prediais. Eventuais aquisições correlatas deverão observar critérios sustentáveis compatíveis com o objeto.

18. ANÁLISE DE RISCOS DA CONTRATAÇÃO

A seguir, apresenta-se matriz preliminar de riscos, a ser revisada pela equipe de planejamento, pelo gestor e pelo fiscal do contrato conforme a instrução processual e a execução contratual.

Risco identificado	Probabilidade	Impacto	Medidas preventivas e mitigadoras
Valor locativo acima do mercado	Média	Alto	Exigir laudo de avaliação independente; negociar valor; registrar justificativa de compatibilidade; condicionar a contratação à adequação do preço.
Questionamento do enquadramento por inexigibilidade	Média	Alto	Demonstrar singularidade do imóvel; certificar inexistência de imóveis públicos adequados; juntar laudo, vistoria, justificativa de vantajosidade, parecer jurídico e autorização formal.
Documentação do imóvel ou da AMVI insuficiente	Média	Alto	Juntar matrícula, cadastro, instrumento de posse ou autorização de locação; documentos constitutivos; ata de autorização; poderes de representação e certidões aplicáveis.
Indefinição sobre encargos, tributos e manutenção	Média	Médio	Detalhar no contrato a responsabilidade por IPTU, taxas, consumo, manutenção ordinária e extraordinária, benfeitorias e reparos.
Vencimento ou irregularidade do laudo do Corpo de Bombeiros	Baixa/Média	Alto	Juntar documento atualizado; controlar validade; prever obrigação de manutenção das condições de segurança.
Necessidade futura de adaptações não prevista	Média	Médio	Realizar vistoria; prever regras para autorização, custeio e amortização; submeter adaptações relevantes à análise técnica e jurídica.
Descontinuidade da ocupação por rescisão ou conflito institucional	Baixa/Média	Alto	Estabelecer prazo, aviso prévio, condições de rescisão, diálogo institucional e planejamento de contingência.
Ausência de fiscalização contratual efetiva	Média	Médio	Designar gestor e fiscal; instituir rotinas de acompanhamento; registrar ocorrências, pagamentos e vistorias periódicas.
Pagamento por despesas não incluídas ou duplicadas	Baixa/Média	Médio	Conferir notas, boletos e documentos; compatibilizar contrato de locação com demais contratos correlatos; exigir autorização para despesas extraordinárias.

19. MODELO DE EXECUÇÃO, GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

A execução contratual ocorrerá por meio da disponibilização contínua do imóvel ao CIMMVI durante a vigência contratual, em condições adequadas de uso, conservação e segurança, conforme termo de vistoria inicial e cláusulas contratuais.

O CIMMVI deverá designar gestor e fiscal do contrato, responsáveis por acompanhar a disponibilidade do imóvel, conferir a regularidade dos pagamentos, controlar vigência, verificar obrigações da locadora, registrar ocorrências, demandar reparos, acompanhar documentação periódica e subsidiar eventuais prorrogações, reajustes, rescisões ou alterações contratuais.

A locadora deverá manter o imóvel em condições compatíveis com a finalidade contratada, cumprir obrigações legais e contratuais, disponibilizar documentos solicitados, permitir vistorias e solucionar, nos prazos pactuados, questões sob sua responsabilidade.

20. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA

A contratação deverá observar a existência de disponibilidade orçamentária e financeira no exercício correspondente, com indicação da dotação orçamentária, fonte de recursos e elemento de despesa adequado. A despesa mensal somente deverá ser assumida após confirmação do valor compatível com laudo de avaliação e aprovação da autoridade competente.

Para fins de planejamento, o valor global será calculado pela multiplicação do valor mensal aprovado pelo número de meses de vigência contratual, acrescido de eventuais despesas acessórias expressamente assumidas pelo CIMMVI e justificadas no Termo de Referência.

21. TRANSPARÊNCIA, PUBLICIDADE E CONTROLE

A instrução deverá ser organizada de forma clara, com identificação dos documentos essenciais e motivação suficiente para permitir controle interno, externo e social. O processo deverá conter justificativa de preço, justificativa da escolha do imóvel, justificativa do enquadramento legal, documentos da locadora, documentos do imóvel e manifestações técnicas e jurídicas cabíveis.

Após a contratação, deverão ser observadas as exigências de publicidade e registro aplicáveis, inclusive divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, quando cabível, além dos meios oficiais utilizados pelo CIMMVI.

22. CLASSIFICAÇÃO DA INFORMAÇÃO

Em princípio, o presente ETP não contém informações sigilosas e pode integrar processo administrativo público. Caso a Administração decida preservar temporariamente a estimativa de valor ou anexos de pesquisa de preços até momento processual adequado, deverá justificar formalmente a restrição de acesso, observada a legislação de acesso à informação e a transparência necessária às contratações públicas.

23. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Diante dos elementos constantes do DFD e da análise técnica preliminar realizada, conclui-se que a locação do imóvel atualmente utilizado pelo CIMMVI junto à AMVI é solução adequada e vantajosa para atendimento da necessidade administrativa, especialmente por assegurar continuidade operacional, aproveitar infraestrutura existente, evitar custos de transição e adaptações, preservar a integração institucional com a AMVI e os municípios associados e possibilitar ocupação imediata.

A contratação direta por inexigibilidade de licitação mostra-se tecnicamente justificável, em tese, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão das características de instalações e localização do imóvel que tornam necessária sua escolha. A efetiva formalização do contrato, contudo, fica condicionada à juntada e validação dos documentos obrigatórios, especialmente laudo de avaliação de locação, análise do estado de conservação, comprovação de inexistência de adaptações imprescindíveis ou estimativa de seus custos, certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis aptos ao objeto, documentação de legitimidade da AMVI, comprovação de regularidade do imóvel e parecer jurídico favorável, quando cabível.

Assim, recomenda-se o prosseguimento da instrução processual para contratação direta, com elaboração do Termo de Referência e demais atos preparatórios, desde que cumpridas as providências indicadas neste ETP e demonstrada, de forma documental, a compatibilidade do valor locativo com o mercado e a vantagem da solução para o CIMMVI.

24. ELEMENTOS PARA INSTRUÇÃO DO PROCESSO

Documento	Finalidade / observação
DFD – Documento de Formalização da Demanda	Comprovar a origem da necessidade e a autorização inicial de processamento da demanda.
ETP – Estudo Técnico Preliminar	Demonstrar a melhor solução, a viabilidade e a adequação da contratação.
Termo de Referência	Definir objeto, obrigações, prazo, valor, fiscalização, pagamento, reajuste e demais condições.
Laudo de avaliação de locação	Atender ao art. 74, § 5º, I, da Lei nº 14.133/2021 e justificar o preço.
Vistoria técnica do imóvel	Comprovar estado de conservação, condições de uso e eventual necessidade de reparos.
Certificação de inexistência de imóvel público vago e disponível - ou opção pelo imóvel público em apreço.	Atender ao art. 74, § 5º, II, da Lei nº 14.133/2021.
Justificativa de singularidade e vantagem	Atender ao art. 74, § 5º, III, da Lei nº 14.133/2021.
Documentos do imóvel	Matrícula, cadastro municipal, IPTU, plantas, laudos e demais documentos disponíveis.
Laudo do Corpo de Bombeiros/AVCB	Comprovar regularidade mínima de segurança contra incêndio e pânico, conforme aplicável.
Documentos da AMVI	CNPJ, estatuto, ata de eleição, ata/autorização de locação, poderes de representação e certidões.
Disponibilidade orçamentária	Comprovar dotação e capacidade financeira para a despesa.
Parecer jurídico	Examinar legalidade do enquadramento e da minuta contratual, quando cabível.
Minuta do contrato	Formalizar condições de execução, responsabilidades e obrigações das partes.
Designação de gestor e fiscal	Assegurar acompanhamento e controle da execução contratual.

25. ASSINATURAS

Divinópolis/MG, 07 de julho de 2026.



Documento assinado digitalmente

LUAN HENRIQUE ARANTES PEREIRA

Data: 07/07/2026 09:53:41-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Luan Henrique Arantes Pereira
Coordenador de Programa - CIMMVI
