

ESP-GAB. SEC. DE GOV. E REL. INSTITUCIONAIS

Estudo Técnico Preliminar 37/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 002.00001876/2026-64

2. Descrição da necessidade

Locação de imóvel para a Divisão Regional de Franca.

A presente demanda decorre da necessidade de assegurar condições adequadas de funcionamento à Divisão Regional de Franca, unidade responsável pelo apoio institucional, técnico e administrativo aos municípios sob sua área de abrangência, notadamente no acompanhamento de demandas regionais, interlocução com representantes dos 23 (vinte e três) municípios que compõem a Região Administrativa de Franca e execução das atividades administrativas vinculadas à atuação da Secretaria de Governo e Relações Institucionais, bem como da Subsecretaria de Convênios com Municípios e Entidades não Governamentais.

Para o desempenho dessas atribuições, a unidade necessita de espaço físico que comporte suas atividades administrativas e técnicas, o atendimento presencial a prefeitos, gestores e técnicos municipais, representantes de entidades e demais usuários dos serviços públicos, bem como a realização de reuniões institucionais, a guarda de documentos e materiais e o apoio aos deslocamentos de suas equipes.

Ressalte-se que, no município de Franca, não há imóvel próprio do Estado disponível e apto a atender às necessidades da Divisão Regional, tampouco se mostraram viáveis as alternativas de compartilhamento de espaço com outros órgãos estaduais, em razão da inadequação das instalações existentes. Tal cenário evidencia um problema concreto de infraestrutura, capaz de comprometer a continuidade, a eficiência e a qualidade da prestação dos serviços públicos.

Diante desse contexto, justifica-se a continuidade de solução locatícia, já comprovadamente dispondo de imóvel com infraestrutura compatível às atividades institucionais desenvolvidas, com área, localização, acessibilidade, instalações sanitárias, condições de atendimento ao público, possibilidade de acomodação dos servidores, espaço para reuniões e infraestrutura urbana adequadas ao funcionamento da unidade, assegurando ambiente adequado para o atendimento a autoridades municipais, técnicos e demais usuários, bem como para o desempenho das funções administrativas e técnicas da unidade.

O contrato atualmente vigente encontra-se em fase final de execução, com término previsto para 4 de outubro de 2026. O imóvel ora ocupado, situado na Rua Felisbino de Lima, nº 2.136, em Franca/SP, vem sendo utilizado pela Divisão Regional desde 2021 e já se encontra organizado e adaptado às suas rotinas. O espaço dispõe de dois pavimentos, recepção, salas destinadas à chefia e às áreas técnica e administrativa, sala de reuniões e atendimentos, cozinha, sanitários, arquivo, almoxarifado e garagem coberta, comportando o quadro atual de 10 (dez) postos de trabalho, entre servidores, prestadores de serviços terceirizados e estagiários.

Dessa forma, a necessidade administrativa a ser atendida consiste na garantia de disponibilidade contínua de imóvel adequado, funcional, acessível e economicamente compatível com as atividades da unidade. Ainda nesse contexto, deve-se avaliar a possibilidade de celebração de novo contrato para o mesmo imóvel atualmente ocupado, de forma a evitar interrupção dos serviços, desmobilização das instalações e realização de despesas de mudança e novas adaptações.

O novo ajuste deverá ser juridicamente autônomo em relação ao contrato vigente e integralmente submetido à Lei federal nº 14.133/2021 e aos regulamentos estaduais aplicáveis, sem combinação de regimes jurídicos. Pretende-se, assim, assegurar simultaneamente a continuidade do serviço público, a economicidade da ocupação e a atualização da relação contratual para o regime jurídico atualmente vigente.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Subsecretaria de Convênios com Municípios e Entidades não Governamentais - Coordenadoria de Informações Gerenciais	Álvaro Leite Domingos

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Os requisitos foram definidos em função das necessidades operacionais da Divisão Regional, devendo ser necessários, suficientes e proporcionais à escolha da solução, sem a inclusão de especificações irrelevantes que restrinjam indevidamente as alternativas disponíveis.

I – Capacidade funcional e distribuição dos ambientes

- a) possuir área útil suficiente para comportar, em condições adequadas de circulação, ergonomia e organização, o quadro atual de 10 (dez) postos de trabalho;
- b) dispor de ambientes destinados à recepção e espera, chefia, atividades técnicas e administrativas, atendimento institucional e reuniões presenciais ou por videoconferência;
- c) possuir espaços apropriados para arquivo, almoxarifado e guarda segura de materiais e equipamentos;
- d) dispor de copa ou cozinha e instalações sanitárias em quantidade compatível com os usuários internos e externos;
- e) permitir organização dos ambientes que preserve, quando necessário, a privacidade de reuniões, atendimentos e documentos administrativos.

II – Infraestrutura predial

- a) dispor de instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e de telecomunicações compatíveis com o uso administrativo e com a quantidade de postos de trabalho e equipamentos instalados;
- b) possuir pontos de energia e rede lógica suficientes para computadores, impressoras, equipamentos de comunicação e videoconferência;
- c) apresentar condições adequadas de iluminação, ventilação, salubridade, segurança e conservação;
- d) permitir ocupação contínua, sem necessidade de reformas estruturais relevantes, ressalvadas correções ou adequações pontuais previamente identificadas e atribuídas contratualmente ao responsável por sua execução;
- e) apresentar regularidade quanto ao uso institucional pretendido, à segurança da edificação, à prevenção e ao combate a incêndios e às demais exigências técnicas e administrativas aplicáveis.

III – Localização e acessibilidade

- a) localizar-se em região urbana consolidada de Franca, com acesso adequado às vias utilizadas nos deslocamentos regionais e facilidade de chegada para autoridades, técnicos municipais e demais usuários;
- b) ser atendido por transporte público e por infraestrutura urbana de energia elétrica, abastecimento de água, esgotamento sanitário, pavimentação, telefonia e internet;
- c) apresentar condições de acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, nos termos da legislação e das normas técnicas aplicáveis, ou permitir a execução das adequações indispensáveis antes da formalização ou do início do novo contrato;
- d) situar-se em área cujo custo locatício seja compatível com a natureza administrativa das atividades desenvolvidas.

IV – Apoio operacional

- a) dispor de garagem coberta ou espaço seguro para, no mínimo, 2 (dois) veículos utilizados nas atividades da unidade, em quantidade compatível com sua frota e seus deslocamentos institucionais;
- b) oferecer condições adequadas para carga, descarga e movimentação eventual de documentos, equipamentos e materiais;
- c) não apresentar elementos de luxo, requintes ou características dispensáveis que encareçam injustificadamente o valor locatício.

V – Requisitos econômicos, jurídicos e ambientais

- a) possuir valor locatício compatível com a avaliação prévia e com os preços praticados no mercado imobiliário local;
- b) apresentar custo total de ocupação vantajoso, considerados, além do aluguel, os custos de adaptações, mudança, instalação, manutenção, desmobilização e eventual interrupção das atividades;
- c) possuir situação dominial e documental regular, com comprovação da titularidade e da capacidade jurídica do locador;

d) estabelecer, no futuro contrato, a adequada distribuição das responsabilidades por conservação, reparos estruturais, segurança, tributos, encargos e despesas de utilização;

e) favorecer o uso racional de energia elétrica e água, a adequada gestão dos resíduos e o aproveitamento das instalações e adaptações existentes.

5. Levantamento de Mercado

Para identificação da solução mais adequada, foram analisadas as alternativas capazes de atender à necessidade de instalação e funcionamento contínuo da Divisão Regional de Franca.

A utilização de imóvel próprio do Estado foi afastada em razão da inexistência, no Município de Franca, de prédio estadual vago, disponível e apto a receber imediatamente a unidade. Também não foi identificada alternativa viável de compartilhamento com outro órgão ou entidade pública que apresente área disponível, instalações compatíveis e autonomia suficiente para as atividades desenvolvidas.

A aquisição ou construção de imóvel demandaria elevado investimento inicial, planejamento de longo prazo e prazo de implantação incompatível com o encerramento iminente do contrato vigente. Além de não resolver a necessidade imediata, essa alternativa exigiria estudos patrimoniais, disponibilidade orçamentária específica e avaliação mais ampla acerca da conveniência de imobilização de recursos públicos.

A locação de outro imóvel disponível no mercado local também foi examinada. Pesquisa realizada em agosto de 2026, ao buscar imóveis disponíveis para locação, com características análogas ao ora ocupado, prospectou orçamentos que variam de R\$ 7.500,00 até R\$ 8.585,00 mensais, anunciados por imobiliárias locais.

Em comparação, o Documento de Formalização da Demanda nº 115/2026 adotou estimativa preliminar de R\$ 6.352,05 mensais para a nova contratação, totalizando R\$ 228.673,80 em 36 (trinta e seis) meses. Esse valor é inferior às ofertas consultadas, sem considerar os custos adicionais que decorreriam da transferência para outro endereço.

A mudança de imóvel implicaria despesas com desmontagem, transporte e reinstalação de mobiliário e equipamentos, implantação ou transferência de redes elétrica, lógica, telefônica e de internet, adequações de acessibilidade e segurança, comunicação da alteração de endereço e eventual restauração dos imóveis de origem e destino. Também haveria risco de interrupção ou redução temporária da capacidade de atendimento da unidade.

Por sua vez, a permanência no imóvel atualmente ocupado permite aproveitar as instalações, o mobiliário, a infraestrutura e o layout já organizados, além de preservar endereço conhecido pelos municípios atendidos e evitar custos e riscos de transição. O imóvel vem sendo utilizado desde 2021, circunstância que permite à Administração conhecer concretamente seu desempenho, suas condições de utilização e sua adequação às rotinas da unidade.

Considerado o custo total da solução, e não apenas o valor nominal do aluguel, os elementos disponíveis indicam que a celebração de novo contrato para o imóvel atualmente ocupado é a alternativa técnica e economicamente mais vantajosa. A escolha não decorre de mera conveniência ou preferência subjetiva, mas da conjugação de sua localização, adaptação prévia, disponibilidade imediata, adequação funcional, continuidade operacional e menor custo global estimado.

6. Descrição da solução como um todo

A solução consiste na celebração de novo contrato de locação do imóvel atualmente ocupado pela Divisão Regional de Franca, situado na Rua Felisbino de Lima, nº 2.136, no Município de Franca/SP, destinado à continuidade das atividades administrativas, técnicas e institucionais da unidade.

O novo contrato substituirá o ajuste vigente após o seu encerramento e será integralmente regido pela Lei federal nº 14.133/2021, pelos Decretos estaduais nº 41.043/1996, nº 68.017/2023, nº 68.185/2023 e nº 68.304/2024 e pelos demais regulamentos aplicáveis. Não se trata de alteração ou prorrogação do contrato anterior, mas de nova contratação, juridicamente autônoma, com instrução, fundamentação e instrumentos elaborados conforme o regime jurídico atual, sem combinação com as disposições da Lei federal nº 8.666/1993.

A contratação será realizada diretamente, por inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei federal nº 14.133/2021.

Para atendimento ao § 5º do referido artigo, deverão ser comprovados cumulativamente:

a) a avaliação prévia do imóvel, abrangendo seu estado de conservação, condições de uso, acessibilidade, segurança, infraestrutura disponível e aptidão para o funcionamento da Divisão Regional de Franca;

- b) a inexistência, no Município de Franca, de imóveis públicos vagos e disponíveis aptos ao atendimento da necessidade, inclusive mediante avaliação da viabilidade de compartilhamento de espaços com outros órgãos ou entidades públicas;
- c) a singularidade concreta do imóvel, demonstrada pela conjugação de sua localização, infraestrutura, distribuição dos ambientes, capacidade de acomodação da equipe, condições de atendimento ao público, disponibilidade imediata e adaptação às rotinas da unidade;
- d) a vantagem para a Administração, evidenciada pela compatibilidade do valor locatício com o mercado e pela consideração do custo total da solução, incluídos os custos evitados com mudança, transporte, reinstalação de equipamentos, implantação de redes, adequação de outro imóvel e eventual interrupção das atividades.

A permanência no mesmo endereço permitirá o aproveitamento do mobiliário, dos equipamentos, da rede lógica, das instalações e da organização dos ambientes existentes, possibilitando a continuidade das atividades sem mudança física ou paralisação programada. Eventuais correções ou adequações identificadas no laudo técnico atualizado deverão ter sua necessidade, responsabilidade, custo e prazo de execução definidos antes da celebração contratual.

A vigência inicial será de 36 (trinta e seis) meses. O prazo plurianual mostra-se adequado à natureza contínua da necessidade administrativa e mais vantajoso para o Estado, pois proporciona estabilidade à unidade, continuidade no atendimento aos municípios da região, redução dos custos administrativos associados a sucessivos procedimentos de contratação e melhor planejamento orçamentário.

A adoção de prazo inferior reduziria a eficiência da solução e anteciparia a necessidade de nova instrução contratual, sem benefício correspondente para a Administração, especialmente diante dos custos e esforços relacionados à manutenção de uma sede administrativa. A vigência plurianual permanecerá condicionada à disponibilidade de créditos orçamentários e à confirmação periódica da vantagem da contratação, admitidas as prorrogações legalmente cabíveis, desde que justificadas e mantidas as condições de vantajosidade.

Não será exigida garantia de execução contratual. A medida mostra-se adequada e proporcional à natureza da locação, que não envolve realização de obra, fornecimento de bens, dedicação exclusiva de mão de obra ou mobilização significativa de recursos pelo contratado, mas a disponibilização continuada de imóvel em condições apropriadas de uso, mediante pagamento mensal.

Os riscos relacionados à execução serão tratados por instrumentos mais adequados ao objeto, entre os quais:

- a) avaliação e vistoria técnica prévias;
- b) termo de vistoria inicial, acompanhado de registro fotográfico;
- c) comprovação da titularidade do imóvel ou da legitimidade para locá-lo;
- d) verificação da regularidade documental e das condições de utilização da edificação;
- e) definição contratual das obrigações do locador e do Estado;
- f) previsão das medidas cabíveis em caso de inadimplemento;
- g) designação formal de gestor e fiscal do contrato.

Dessa forma, a exigência de garantia representaria encargo desnecessário, sem ganho efetivo de proteção para a Administração, podendo elevar o custo da contratação ou dificultar sua formalização.

Considerando que o objeto recai sobre imóvel urbano específico, não será exigida qualificação técnica tradicional do locador, como atestados de capacidade técnico-operacional ou comprovação de experiência anterior na prestação de serviços. A aptidão para a contratação será aferida, essencialmente, a partir do imóvel, da legitimidade do locador e das demais condições de habilitação aplicáveis.

Antes da formalização do contrato, deverão ser comprovadas:

- a) a titularidade do imóvel ou a legitimidade jurídica do proponente para promover sua locação, mediante matrícula imobiliária atualizada, contrato, procuração, autorização ou outro documento juridicamente hábil, conforme o caso;
- b) a habilitação jurídica e as regularidades fiscal, social, trabalhista e administrativa exigíveis do locador;
- c) a inexistência de ônus, restrições ou impedimentos incompatíveis com a utilização pretendida ou, quando existentes, sua adequada avaliação jurídica;
- d) a regularidade documental, imobiliária, fiscal e, quando aplicável, condominial do imóvel;
- e) sua aptidão para uso administrativo, mediante planta ou layout, vistoria técnica, laudos, avaliação locatícia, documentos relativos à segurança da edificação, acessibilidade e demais licenças ou autorizações exigíveis.

A solução abrangerá, ainda, a definição das responsabilidades do locador e do Estado quanto à conservação, aos reparos estruturais, à segurança, aos tributos, aos encargos e às despesas de utilização, bem como a fiscalização permanente das condições da edificação durante toda a vigência.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

O presente estudo tem por objeto a **contratação de 01 (um) imóvel**, destinado à instalação da Divisão Regional de Franca, pelo período de **36 (trinta e seis) meses**, correspondente ao prazo usualmente adotado pela Administração para contratos de locação de imóveis, nos termos da legislação vigente, admitidas as prorrogações legais, desde que mantidas as condições de vantajosidade.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 228.673,80

O valor total estimado da contratação é de **R\$ 228.673,80** (duzentos e vinte e oito mil, seiscentos e setenta e três reais e oitenta centavos), correspondente a R\$ 6.352,05 (seis mil, trezentos e cinquenta e dois reais e cinco centavos) mensais, referentes à locação de 1 (um) imóvel pelo prazo de **36 (trinta e seis) meses**, conforme levantamento de preços realizado no município de Franca, considerando as características necessárias à instalação da respectiva Divisão Regional, especialmente quanto à área, localização, infraestrutura disponível, condições de uso e adequação às atividades administrativas e institucionais da unidade.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Considerando a natureza do objeto, consistente na locação de imóvel destinado ao funcionamento da Divisão Regional de Franca, a ser prestado de forma contínua e permanente, constata-se que não é aplicável qualquer forma de parcelamento ou fragmentação da solução, por se tratar de objeto único e indivisível, cuja divisão comprometeria sua viabilidade técnica e operacional.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

A solução ora proposta não se correlaciona a outras contratações realizadas ou previstas no âmbito da Secretaria de Governo e Relações Institucionais – SGRI, uma vez que possui objeto específico e aplicação autônoma, não havendo interdependência técnica, operacional ou econômica com outras contratações vigentes ou futuras.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A demanda guarda compatibilidade com o planejamento institucional da Pasta, na medida em que se destina a assegurar a continuidade das atividades da Divisão Regional de Franca, de modo a alinhar-se às atribuições institucionais da Secretaria de Governo e Relações Institucionais e da Subsecretaria de Convênios com Municípios e Entidades não Governamentais, pois assegura a infraestrutura necessária à atuação descentralizada da unidade e ao atendimento dos 23 (vinte e três) municípios que integram a respectiva Região Administrativa.

A continuidade da solução locatícia, por sua vez, tem por ensejo a inexistência de imóvel próprio do Estado disponível e apto à ocupação no município, bem como a necessidade de assegurar condições físicas, funcionais e econômicas compatíveis com a prestação dos serviços públicos.

Registre-se que, ainda que a contratação ora proposta não esteja individualmente registrada no Plano de Contratações Anual – PCA vigente, poderá ser promovida sua inclusão mediante revisão justificada e aprovada pela autoridade competente, nos termos dos artigos 15 e 16 do Decreto estadual nº 67.689/2023.

Nesse contexto, a contratação proposta revela-se alinhada aos objetivos institucionais da Administração, especialmente quanto à continuidade do serviço público, à eficiência administrativa, à economicidade e à adequada estruturação das Divisões Regionais, sem prejuízo das providências cabíveis para registro, atualização ou regularização da demanda nos instrumentos de planejamento pertinentes, quando aplicável.

Por fim, sob a perspectiva da sustentabilidade, a permanência no imóvel já ocupado alinha-se ao aproveitamento racional das instalações e dos recursos públicos, evitando nova mobilização, descarte prematuro de materiais, reformas e consumo de recursos associados à mudança.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Com a contratação, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

- a) assegurar a continuidade ininterrupta das atividades da Divisão Regional de Franca e do atendimento institucional prestado aos municípios de sua área de abrangência;
- b) manter ambiente funcionalmente adequado ao quadro de servidores, prestadores de serviços, terceirizados e estagiários da unidade;
- c) evitar custos com desmontagem, transporte, reinstalação de mobiliário e equipamentos, implantação de redes e adaptações em outro imóvel;
- d) reduzir os riscos de paralisação, perda de produtividade e comprometimento temporário do atendimento durante uma transição de endereço;
- e) preservar o aproveitamento das instalações, do mobiliário, da organização dos ambientes e dos investimentos já incorporados à ocupação atual;
- f) obter menor custo total de ocupação, considerando conjuntamente aluguel, adaptações, mudança, instalação, manutenção e riscos operacionais;
- g) manter localização conhecida pelos municípios, autoridades, técnicos e demais usuários atendidos pela unidade;
- h) conferir maior segurança jurídica e padronização à relação contratual, mediante celebração de novo ajuste integralmente submetido à Lei federal nº 14.133/2021 e aos regulamentos estaduais atuais;
- i) fortalecer a gestão e a fiscalização contratual, com definição clara das responsabilidades do locador e do Estado;
- j) reduzir impactos ambientais associados a mudanças, reformas, descarte de materiais e duplicação de instalações.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Proceder à verificação e consolidação da documentação necessária à contratação, incluindo levantamento de mercado, laudo de avaliação do imóvel e comprovação da inexistência de imóvel próprio do Estado disponível para atendimento da Divisão Regional de Franca.

13.2. Submeter o processo à análise da Conculoria Jurídica, para manifestação quanto à legalidade da contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos da legislação aplicável.

13.3. Designar formalmente os servidores responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato de locação, assegurando o adequado acompanhamento da execução contratual.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A solução refere-se à locação e à continuidade da utilização de edificação urbana existente, não envolvendo, em princípio, construção, ampliação ou intervenção estrutural de grande porte. Por essa razão, não são esperados impactos ambientais significativos diretamente decorrentes da contratação.

A permanência no imóvel atualmente ocupado apresenta efeitos ambientais positivos quando comparada à mudança para outro endereço, pois evita transporte de mobiliário e equipamentos, descarte ou substituição prematura de materiais, duplicação de instalações e realização de novas reformas e adaptações.

Os impactos ordinários estarão relacionados ao consumo de energia elétrica e água, à utilização de materiais de expediente e à geração de resíduos comuns, recicláveis, eletrônicos, lâmpadas, pilhas, baterias, cartuchos e toners.

Como medidas mitigadoras, deverão ser adotadas, quando tecnicamente aplicáveis:

- a) utilização racional de energia elétrica, com desligamento de equipamentos fora do horário de funcionamento e preferência por iluminação eficiente;
- b) manutenção preventiva das instalações elétricas e hidráulicas, com correção tempestiva de vazamentos e falhas que provoquem desperdício;
- c) uso consciente da água e adoção progressiva de dispositivos economizadores, quando viável;
- d) segregação e destinação adequada dos resíduos, com coleta seletiva e logística reversa para materiais sujeitos a tratamento específico;
- e) preferência por documentos e fluxos digitais, reduzindo o consumo de papel e materiais de impressão;
- f) aproveitamento das instalações, divisórias, mobiliário e equipamentos existentes;
- g) utilização de materiais duráveis e de menor impacto ambiental em eventuais reparos ou adequações;
- h) destinação ambientalmente adequada dos resíduos produzidos em eventuais intervenções no imóvel.

As responsabilidades do locador e da Administração relacionadas à manutenção, aos reparos, à eficiência das instalações e à destinação dos resíduos deverão ser claramente definidas no Termo de Referência e no contrato.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

Consideradas as características do serviço que se pretende contratar, as exigências legais, regulamentares e contratuais a serem previstas no ajuste a ser firmado, bem como as medidas a serem adotadas pela Administração na gestão do contrato, conclui-se pela viabilidade da contratação em questão.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

ALVARO LEITE DOMINGOS

Coordenador