

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS.

1.1 Ref. Processo – SEGOV/CAD Nº 1888869/2026

2. INTRODUÇÃO:

2.1 O presente documento tem por objetivo apresentar o estudo técnico preliminar realizado pela COORDENADORIA ADMINISTRATIVA - CAD, caracterizando a primeira etapa da fase de planejamento para a continuidade da contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

3. DO OBJETO.

3.1 Contrato de locação de imóvel urbano não residencial, para funcionamento e continuidade das atividades exercidas pela Secretaria de Governo – SEGOV, Secretaria de Comunicação – SECOM e Prefeitura Bairro Centro/Brotas, destinadas ao atendimento das finalidades precípua da Administração Pública.

3.2 Prossecução da locação do imóvel localizado na Rua Guedes de Brito, nº 01, Edifício Ranulfo Oliveira, Térreo e 3º ao 7º pavimentos – Centro, com Inscrições Imobiliárias Municipais nº 134.223-1, 002.498-8, 002.499-6, 002.500-3, 002.504-6 e 002.483-0, de propriedade da ASSOCIAÇÃO BAHIANA DE IMPRENSA, representada pelo Senha SUELY TEMPORAL, locado ao MUNICÍPIO DO SALVADOR, através da SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO - SEMGE, em 02/09/2013, por meio do Contrato nº 14/2013.

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE.

O objetivo da demanda é encontrar a solução para atender ao funcionamento da SECRETARIA DE GOVERNO – SEGOV, da SECRETARIA DE COMUNICAÇÃO – SECOM e da PREFEITURA BAIRRO CENTRO/BROTAS, bem como a necessidade de formalização de um novo instrumento contratual de locação, uma vez que o atual expirou em Setembro/2016, a fim de evitar a descontinuidade do serviço público essencial, fato esse considerado de grande relevância para a Administração Pública Municipal, consoante Decreto Municipal de nº 38.541/2024.



5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO.

5.1 A locação deverá atender as atividades e funcionamento da Prefeitura Bairro Centro/Brotas, a Secretarias de Governo - SEGOV e a Secretaria de Comunicação - SECOM, com fácil acesso à população da região.

5.2 Para locação do imóvel que atenda a demanda específica da Prefeitura Bairro Centro/Brotas, a Secretarias de Governo - SEGOV e a Secretaria de Comunicação - SECOM, procura-se propriedades em condições de uso imediato para o premente atendimento que se faz necessário;

5.3 Dessa forma, após verificação na necessidade atual dos referidos Órgãos, foram elencados alguns pré-requisitos indispensáveis para a contratação, quais sejam:

- **Áreas Específicas e/ou de escritório:** aquelas necessárias para atender demandas específicas, bem como às destinadas ao trabalho de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual e coletivo, necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel, e, para além dessas atividades administrativas, tais como: Sala da Coordenadoria Administrativa; Sala da Coordenadoria de Gestão de Contratos, Bens, Serviços, Materiais e Patrimônio; Sala da Assessoria de Gestão e Elaboração de Contratos; Sala do Núcleo de Controle de Terceirizados; Sala do Setor de Gestão de Pessoas; Sala do Núcleo Orçamentário e Financeiro; Sala Núcleo de Tecnologia da Informação; Sala Setor de Gestão de Serviços, Sala do Diário Oficial do Município; Sala do Protocolo; Sala de Reunião; Salas de Comunicação e Imprensa; Sala de Almoxarifado; Sala de Arquivo; Sala de Depósitos; Sala do Subprefeito; Chefia Administrativa; 04 Copas; Farmácia; Recepção; Balcão de Justiça; TER; Sala de supervisão de Atendimento.

- **Áreas Técnicas:** aquelas destinadas à circulação vertical ou horizontal que conectam os ambientes e pavimentos que compõem a edificação e a infraestrutura do imóvel, tais como hall's, corredores, escadas, rampas de acessibilidade em atendimento NBR-9050, que trata de acessibilidade para portadores de necessidades especiais, áreas de circulações, saídas de incêndio, reservatórios, medidores, subestação, quadros técnicos, garagem,

etc;

- **Áreas de Escritório:** aquelas destinadas ao trabalho de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual e coletivo, necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel.

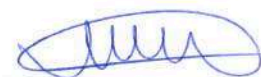
- **Área para o trabalho individual:** área útil destinada ao expediente contínuo e composta por estações de trabalho exclusivas, além de equipamentos e mobiliários de apoio.

- **Área para o trabalho coletivo:** área útil destinada ao expediente de caráter transitório, composta por estações de trabalho compartilhadas, além de equipamentos e mobiliários de apoio, que pode compor salas de reunião e ambientes de trabalho;

- **Área para higiene pessoal:** aquelas também destinadas para uso individual e de asseio, quais sejam: banheiros masculinos/femininos (mínimo de 11) e sanitário PCD (mínimo de 01);

5.4 Entendemos também como recurso para atendimento à demanda, a obrigatoriedade do atendimento aos seguintes requisitos:

- a) Imóvel com preço compatível com o mercado imobiliário atual;
- b) Imóvel possuir disponibilidade imediata para abrigar a SECRETARIA DE GOVERNO – SEGOV, da SECRETARIA DE COMUNICAÇÃO – SECOM e da PREFEITURA BAIRRO CENTRO/BROTAS em comento;
- c) Imóvel possuir acessibilidade para portadores de deficiências, atendendo a NBR-9050;
- d) Imóvel com fácil acesso de transporte público para os colaboradores da prefeitura, e a população;
- e) Imóvel com sistema hidráulico e elétrico vigente e funcional, instalados em seu nome, e com comprovação de adimplência;



- f) Imóvel desembaraçado e livre de qualquer ônus ou ação, em boas condições de asseio e habitabilidade, e, totalmente desocupado;
- g) Imóvel possuir certidão atualizada de inteiro teor da matrícula, para comprovação da titularidade do imóvel, ou, se não for possível, em caráter excepcional e com a devida fundamentação, a comprovação da posse mansa e pacífica do imóvel pelo (a) locador (a) por mais de 5 (cinco) anos;
- h) Imóvel possuir certidão negativa ou comprovante de quitação das contas da prestação de serviço público de energia elétrica e fornecimento de água e esgoto;
- i) Imóvel possuir comprovante de quitação das taxas condominiais, se for o caso;
- j) Imóvel possuir planta baixa do imóvel;
- l) Imóvel possuir certidão negativa de débitos imobiliários na Secretaria da Fazenda Municipal;

Se o proprietário for Pessoa Jurídica: Apresentar cópia do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ, cópia do contrato social ou estatuto social em vigor, devidamente registrado e consolidado, se o locador for pessoa jurídica. Representante apresentar: Cópia do RG e CPF, comprovante de residência e procuração relativa a representação. (OBS: caso o representante seja o responsável pelo recebimento do valor referente aos alugueis, é necessário que seja informado na procuração);

Se o proprietário for Pessoa Física: qualificação do proprietário; cópias do RG e CPF; comprovante de residência e Comprovante de Situação Cadastral no CPF. Se houver representante: cópias do RG e CPF, comprovante de residência e procuração (OBS: caso o representante seja o responsável pelo recebimento do valor referente aos alugueis, é necessário que seja informado na procuração);

m) As certidões municipais e o extrato do Cadastro Informativo Municipal - CADIN poderão, excepcionalmente, ter a sua exigência dispensada se houver justificativa de que o imóvel se enquadre nos requisitos do art. 74, §5º, da Lei nº 14.133/2021, e que a contratação possa evitar prejuízos ao desenvolvimento de políticas públicas nas áreas de saúde, educação e assistência social;

n) O(a) proprietário(a) do imóvel precisa apresentar, até antes da assinatura do contrato, conta corrente no Banco Bradesco (não podendo ser poupança e conjunta);

o) Dessa forma, diante do quanto exposto nos itens 3, 4, 5, 7, 10, 11 e 14, concluímos que o referido imóvel precisa possuir todos os pré-requisitos supramencionados, comprovando, assim, o atendimento às exigências documentais, às reais necessidades de instalações, localização e valor a ser pago a título de aluguel, condizente com o praticado no mercado;



p) O(a) proprietário(a), precisa apresentar todas as certidões de regularidade fiscais (municipal, estadual e federal), trabalhista, CADIN e FGTS – CRF (se pessoa jurídica);

5.5 O imóvel deve estar em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos nesse Estudo Preliminar e no Projeto Básico elaborado.

6. ÁREA REQUISITANTE.

Área Requisitante:	Responsável:
SEGOV/CAD	Marinalva Oliveira Vasconcelos

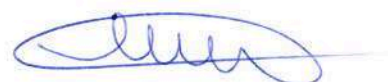
7. LEVANTAMENTO DO MERCADO.

7.1 Para atendimento às demandas que necessitam de transferências de secretarias e de prefeituras bairros, procuramos encontrar a solução mais célere para atendimento à prefeitura, evitando, assim, a descontinuidade do serviço público essencial, fato esse considerado de grande relevância para a Administração Pública Municipal, consoante às disposições do Decreto nº 38.541/2024, bem como a mais vantajosa para o Município;

Desse modo, foi realizado um planejamento com as seguintes soluções discriminadas abaixo:

7.1.1 Construção de uma nova prefeitura bairro em terreno de domínio pleno do Município do Salvador, e, posterior transferência da referida prefeitura bairro após a conclusão da aludida construção;

➤ Quanto a essa solução, cumpre informar que, conforme pesquisa submetida à Secretaria Municipal da Fazenda, não foram encontradas informações acerca de existência de imóveis de propriedade do Município do Salvador que atenda a essa demanda (vide fls. 10-12);



7.1.2 Construção de uma nova prefeitura bairro em terreno desapropriado pelo Município do Salvador, atendendo, assim, ao interesse público da comunidade local e adjacências, e, posterior transferência da referida prefeitura após a conclusão da aludida construção;

➤ Quanto a essa solução, cumpre informar que não foi encontrada disponibilidade imobiliária na região para o atendimento a aludida demanda;

➤ Vale ressaltar que um processo administrativo de desapropriação de bem imóvel possui um tempo muito extenso para finalização, ou seja, em média, cerca de 10 (dez) meses, o qual, após sua conclusão, ainda haveria o tempo da Licitação para contratar empresa de engenharia a fim de construir o edifício a abrigar a SEGOV, a SECOM e a PB-CENTRO/BROTAS, e, depois disto, haveria o tempo de realização da obra. Os prazos para conclusões tanto da desapropriação, quanto da licitação para contratar a empresa de engenharia, bem como para conclusão da obra das novas instalações, seriam considerados prejudiciais ao planejamento, desenvolvimento e transferência das atividades dos referidos órgãos, que permaneceriam no atual imóvel, que possui contrato vencido;

7.1.3 Desapropriação de bem imóvel edificado e já pronto, atendendo, assim, ao interesse público da comunidade local e adjacências, e, posterior transferência da referida prefeitura após a conclusão da aludida desapropriação e eventual adequação do mesmo;

➤ Quanto a esta solução, cumpre informar que não foi encontrada disponibilidade imobiliária na região para o atendimento a aludida demanda;

➤ Vale ressaltar que um processo administrativo de desapropriação de bem imóvel possui um tempo muito extenso para finalização, ou seja, em média, cerca de 10 (dez) meses, o qual, após a sua conclusão, precisaríamos de mais um tempo para a realização das adequações necessárias a atender às necessidades da SEGOV, da SECOM e da PB-CENTRO/BROTAS. Os referidos prazos são considerados muito extensos, bem como prejudiciais ao planejamento, desenvolvimento e transferência

das atividades da prefeitura bairro, que permaneceria no atual imóvel, que possui contrato vencido;

- 7.1.4 Desapropriação e reconstrução do referido imóvel atual locado ao Município, e, em paralelo, a incorporação provisória das referidas SEGOV, SECOM e PB-CENTRO/BROTAS em outra unidade próxima ao seu endereço originário, desde que não gere transtornos no desenvolvimento das suas atividades e ao atendimento dos serviços orfetados estas à população, bem como no traslado dos servidores, colaboradores, terceirizados, estagiários da unidade em questão;

➤ Quanto a esta solução, cumpre informar que não há outra unidade da Prefeitura Municipal de Salvador próxima, com disponibilidade de salas e estrutura física que comporte a SECRETARIA DE GOVERNO – SEGOV, a SECRETARIA DE COMUNICAÇÃO – SECOM e da PREFEITURA BAIRRO CENTRO/BROTAS, mesmo que de forma temporária;

- 7.1.5 Permanência no referido imóvel atual e providências quanto a formalização de um novo contrato de locação, uma vez que já estamos sob uso do imóvel.

➤ Merece destacar que a solução de continuidade do uso do imóvel atual demonstra-se como a única e mais viável no momento, tendo em vista os requisitos abaixo:

7.1.5.1 Imóvel já encontra-se pronto e com espaço suficiente ao atendimento com fácil acesso à população da região e a estrutura atual possui a adequação física/layout, com as divisões internas e dimensões pertinentes a cada serviço;

7.1.5.2 Imóvel já se encontra sob uso ininterrupto dessas Secretarias e da Prefeitura Bairro desde o ano de 2013;

7.1.5.3 Indisponibilidade imobiliária que atenda aos principais requisitos desse E.T.P.;

7.1.5.4 Imóvel com localização estratégica na região, minimizando

assim, os impactos de uma eventual distanciamento da sede da Prefeitura Municipal, bem como da comunidade local;

7.1.5.5 Desobrigação de transferência de local, minorando os impactos financeiros de uma eventual mudança para outro imóvel, o qual necessitaria passar por adequações que atendessem à finalidade dos referidos órgãos;

7.1.5.6 Evitar eventuais adversidades de necessidade de nova mobilidade dos servidores, estagiários, colaboradores e terceirizados;

7.1.5.7 Desse modo, ressaltamos que, apesar da intensa busca por diversos imóveis na região que pudessem atender à necessidade de transferência em tela, tanto para locação como para cessão, a região em evidência não possui inúmeras edificações com preço inferior ou congênere ao valor do aludido imóvel;

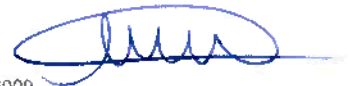
7.1.5.8 Vale ressaltar que muitas vezes, alguns imóveis não apresentam também condições físicas e estruturais adequadas para atender aos quesitos em destaque, tais como: espaço ideal para transferência e instalação da prefeitura em foco, localização estratégica, estrutura física em bom estado, acessibilidade, disponibilidade para locação e “documentação completa” do imóvel, bem como ausência de certidões de regularidades fiscais do pretenso Locador/proprietário;

7.1.5.9 Isto posto, destacamos que o imóvel em comento já está sob uso desta SEGOV, atendendo as exigências requeridas pela demanda;

7.1.5.10 Assim, a pesquisa elaborada pela SEGOV/CAD trouxe consigo a viabilidade da nova contratação a partir de comparação entre imóveis em localidades da mesma região e adjacências, extraídas em sites imobiliários para locação, bem como por consultas a profissionais da área realizadas por esta Secretaria de Governo, levando em conta a lei da oferta e da procura predominante no mercado de imóveis e, bem assim, informações que estão sujeitas a variações de acordo com o estado físico, localização, área, topografia, serviços públicos e infraestrutura urbana;

7.1.5.11 Dessa forma, na pesquisa supramencionada, conforme exposto no item 7.1.5.7, não foram identificados imóveis com condições de uso e especificações apropriadas para abrigar a SEGOV, a SECOM e a PB-CENTRO/BROTAS;

7.1.5.12 Portanto, reiteramos que, além da intensa procura por imóveis



que pudessem atender a demanda específica das SECRETARIA DE GOVERNO – SEGOV, SECRETARIA DE COMUNICAÇÃO – SECOM e PREFEITURA BAIRRO CENTRO/BROTAS, uma nova pesquisa de mercado deverá ser realizada pela SECRETARIA DE GESTÃO – SEMGE, através dos setores: Coordenadoria Central de Administração de Imóveis e Setor de Gestão de Contratos de Locação de Imóveis de Uso Administrativo;

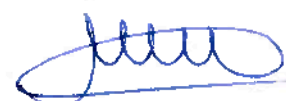
7.1.5.13 Isto posto, com a sugestão da solução elucidada no item 7.1.5, entendemos que a nova contratação deverá atender ao quanto disposto no “Capítulo IV - Da inexigibilidade de Licitação”, do Decreto Municipal de nº 38.541 de 09 de maio de 2024, o qual traz consigo a viabilidade da contratação, haja vista as Secretarias em comento já encontrarem-se sob uso do referido imóvel, e, em pleno funcionamento, com localização estratégica na região do Centro Histórico da Cidade e adjacências, com espaço suficiente para continuidade de suas atividades e para atendimento à população da região, bem como, pela inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam à demanda específica, constatando assim, a sua singularidade em comparação a disponibilidade imobiliária na região, considerada escassa.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO.

8.1 Conforme esclarecido no item 7 (supracitado), a solução mais exequível e que poderá atender de forma mais hábil à presente demanda é a “formalização de um novo instrumento contratual de locação correspondente ao imóvel utilizado atualmente”, objetivando a continuidade das atividades da SECRETARIA DE GOVERNO – SEGOV, SECRETARIA DE COMUNICAÇÃO – SECOM e PREFEITURA BAIRRO CENTRO/BROTAS.

8.2 Todavia, vale ressaltar que a declarada “solução” de locação de bem imóvel, necessitará também atender a outras demandas, de forma simultânea (no íterim do processo administrativo de nº 188869/2026), a saber:

- a) Levantamento de Pesquisa de Mercado de bem imóvel na região – já atendida conforme certificado no item “7 – Levantamento de Mercado”;
- b) Conferência documental presente no item 5 (supracitado), do bem imóvel selecionado, bem como do(a) locador(a) – a ser inspecionado pela SEMGE;
- c) Visita técnica no imóvel selecionado, visando atestar as condições estruturais do mesmo – A ser realizada pela SEMGE;



- d) Eventual elaboração de projeto arquitetônico, objetivando atender as exigências da prefeitura bairro em comento;
- e) Eventual elaboração de planta baixa do imóvel, conforme exigência do item 5.4, alínea j;
- f) Eventual reparo ou adequação do bem imóvel selecionado, visando atender as exigências específicas das aludidas Secretarias – a ser aferido após visita técnica da SEMGE;

Vale ressaltar que, havendo a real necessidade de algum reparo e/ou reforma no imóvel, os itens serão separados conforme responsabilidade de cada parte, a saber:

- Itens considerados como “benfeitorias necessárias”. Logo, sob responsabilidade do (a) locador (a)/proprietário (a);
 - Itens considerados como “benfeitorias úteis e voluptuárias”. Logo, sob responsabilidade do pósterio locatário (SEGOV/CAD);
- g) Autorização do titular da pasta e pelo Secretário da SEGOV;

9. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO.

- 9.1 Entendemos que a solução não será parcelada, pois se faz necessário, pela especificidade da demanda, que a solução descrita neste estudo ocorra somente em um local e de forma única.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES.

- 10.1 Inicialmente cumpre-nos esclarecer que contratações correlatas são aquelas que guardam relação com o objeto principal, interligando-se a essa prestação do serviço, mas que não precisam, necessariamente, ser adquiridas para a completa prestação do objeto principal;
- 10.2 Contratações interdependentes são aquelas que precisam ser contratadas juntamente com o objeto principal para sua completa prestação;
- 10.3 Portanto, por ora, não se aplica.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS.

- 11.1 A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

11.1.1 Continuar garantindo as mínimas condições de alocação de móveis, agentes públicos e colaboradores da SECRETARIA DE GOVERNO – SEGOV, da SECRETARIA DE COMUNICAÇÃO - SECOM e da PREFEITURA BAIRRO CENTRO/BROTAS;

11.1.2 Não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pela Administração Pública, evitando, assim, a descontinuidade do serviço público essencial, fato esse considerado de grande relevância para a Administração Pública Municipal, consoante Decreto Municipal de nº 38.541/2024.

12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO.

12.1 O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades da SECRETARIA DE GOVERNO – SEGOV, da SECRETARIA DE COMUNICAÇÃO - SECOM e da PREFEITURA BAIRRO CENTRO/BROTAS, durante a vigência do futuro Contrato.

12.2 Neste aspecto, considerando que a SECRETARIA DE GOVERNO – SEGOV, a SECRETARIA DE COMUNICAÇÃO - SECOM e a PREFEITURA BAIRRO CENTRO/BROTAS já fazem uso do imóvel, importa esclarecer que a condição física do mesmo atende, perfeitamente, ao que se pretende, não havendo, portanto, a necessidade de qualquer reparo anterior à celebração do novo contrato.

13. ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO.

13.1 A contratação pretendida restará alinhada com a Lei Orçamentária Anual do Município, sendo compatível com o Plano Plurianual – PPA, e com a Lei de Diretrizes Orçamentária – LDO, através do Projeto Atividade, Elemento, e Fonte a serem inseridos pelo NOF – Núcleo Orçamentário e Financeiro/SEGOV, em momento oportuno

14. IMPACTOS AMBIENTAIS.

14.1 Não se aplica. Não se verifica impactos negativos ambientais com a contratação que se pretende através deste estudo.



15. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO.

- 15.1 Ao final do presente estudo, conclui que a contratação é viável e necessária, tendo os estudos preliminares evidenciado que a solução é possível, técnica e economicamente a ser validada em momento oportuno.

Salvador – BA, 26 de agosto de 2026.


MARINALVA OLIVEIRA VASCONCELOS
Coordenadoria Administrativa - SEGOV