



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO

DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda que consta no Documento de Oficialização da Demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação, elaborado com base no artigo 6º, inciso XX, combinado com o § 1º e 2º, da lei 14.133/21, Decreto Municipal nº 7.055, de 28 de março de 2023, art. 15.

1 - DESCRIÇÃO DO OBJETO E DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERADO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO

1.1 - OBJETO: Locação de imóvel dotado de infraestrutura de acessibilidade e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) para abrigar o Centro de Atendimento ao Cidadão pelo período de 12 (doze) meses.

1.2 - Justificativa: A presente contratação justifica-se pela inviabilidade de continuidade das atividades do Centro de Atendimento ao Cidadão no atual prédio público situado à Rua 15 de Novembro, por apresentar graves problemas estruturais que comprometem a prestação dos serviços, a segurança dos usuários e a integridade do patrimônio público.

1.2.1 - O espaço abriga importantes serviços de atendimento direto à população, tais como o Posto de Atendimento ao Trabalhador (PAT), o Banco do Povo, o Sebrae Aqui e o Procon, estando atualmente com sua infraestrutura gravemente comprometida, o que coloca em risco a segurança dos usuários e a prestação contínua desses serviços essenciais.

1.2.2 - O prédio não possui o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) regularizado, descumprindo as normas de segurança contra incêndio e pânico e expõe servidores e munícipes a riscos desnecessários.

1.2.3 - O telhado da edificação encontra-se em más condições de conservação e está estruturalmente comprometido, resultando em severas e recorrentes infiltrações em dias de chuva, com goteiras, umidade excessiva nas paredes e danos aos espaços internos.

1.2.4 - A rede elétrica atual é antiga, subdimensionada e apresenta falhas frequentes, gerando risco de curtos-circuitos, sobrecarga no sistema e eventual perda de equipamentos eletrônicos.

1.2.5 - A rede hidráulica é obsoleta e apresenta vazamentos constantes, prejudicando o abastecimento de água e o funcionamento adequado das instalações sanitárias.

1.2.6 - Diante do quadro apresentado e da impossibilidade de reforma imediata do imóvel sem a paralisação total das atividades essenciais, revela-se indispensável a locação de um novo espaço privado devidamente estruturado, seguro e acessível.

1.2.7 - Com a presente contratação, visa-se garantir a continuidade do atendimento ao cidadão de forma digna, segura, eficiente e em conformidade com a legislação vigente, resguardando a integridade física de todos os frequentadores do local.

2 - PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

2.1 - A presente contratação não está prevista no orçamento do Plano de Contratações Anual (PCA) do exercício 2026, que consta para consulta no Portal da Transparência no site www.eparaguacu.sp.gov.br, e no link <http://sistemas2.eparaguacu.sp.gov.br:8079/transparencia/>.

2.2 - Ocorre que a contratação se faz estritamente necessária e urgente em razão da superveniência dos graves problemas de infraestrutura identificados no imóvel público (ausência de AVCB, comprometimento do telhado com infiltrações severas e precariedade das redes elétrica e hidráulica), os quais colocam em risco iminente a segurança de servidores e munícipes, bem como a integridade dos equipamentos e a continuidade dos serviços essenciais lá prestados (PAT, Banco do Povo, Sebrae e Procon).

2.3 - Diante do caráter emergencial e imprevisível da degradação das condições de habitabilidade e segurança do imóvel atual, justifica-se a inclusão e o processamento extemporâneo desta demanda, com a devida adequação orçamentária e programática em consonância com a legislação vigente.

3 - REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA A CONTRATAÇÃO

3.1 - O CONTRATADO entregará o imóvel em perfeitas condições de habitabilidade, uso e segurança, atendendo a todas as especificações e exigências estabelecidas neste instrumento.

3.2 - O CONTRATADO responderá por vícios ocultos ou defeitos anteriores à locação, bem como por eventuais perdas e danos causados à Administração Pública ou a terceiros em razão de ação ou omissão dolosa ou culposa, independentemente de outras cominações contratuais ou legais a que estiver sujeito.

3.3 - O CONTRATADO assumi inteira responsabilidade pela manutenção estrutural do imóvel durante a vigência do contrato, garantindo que o espaço permaneça em condições adequadas para o atendimento ao público.

3.4 - O imóvel deverá possuir o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) regularizado, além de cumprir as normas técnicas de acessibilidade e de instalações elétricas/hidráulicas vigentes.

3.5 - Cumprir todas as demais cláusulas, prazos e requisitos estabelecidos no contrato e na legislação aplicável.

4 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES, ACOMPANHADAS DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE E JUSTIFICATIVA DE ESCOLHA DE FORNECEDORES

4.1 - As quantidades e bens necessários e valores estimados encontra-se abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Locação de imóvel dotado de infraestrutura de acessibilidade e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) para abrigar o Centro de Atendimento ao Cidadão pelo período de 12 (doze) meses.	SERVIÇO	12	R\$ 7.000,00	R\$ 84.000,00

4.2 - O valor mensal estimado justifica-se pela pesquisa prévia de mercado e pela análise das características do imóvel, tais como a metragem útil, a localização estratégica na área central para facilitar o acesso da população, as condições de acessibilidade e a estrutura física para abrigar os serviços ofertados no Centro de Atendimento ao Cidadão, o que impacta diretamente a formação do preço final.

4.3 - A Justificativa para a seleção do imóvel pautou-se em critérios técnicos, operacionais, de acessibilidade e de economicidade, conforme os critérios a seguir:

4.3.1 - **Localização Estratégica e Acessibilidade:** O imóvel selecionado situa-se em área urbana central de fácil acesso, com vias de circulação estruturadas, o que facilita o deslocamento diário da população e garante a plena acessibilidade a todos os munícipes, inclusive pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

4.3.2 - **Adequação da Infraestrutura Física:** A edificação dispõe de metragem e distribuição de ambientes compatíveis com as necessidades operacionais do Centro de Atendimento ao Cidadão, permitindo a instalação de postos de atendimento individualizados, recepção, sanitários adaptados e área administrativa sem a necessidade de grandes intervenções estruturais prévias.

4.3.3 - **Condições de Segurança e Habitabilidade (AVCB):** O imóvel apresenta adequação técnica em suas instalações elétricas e hidráulicas, estando apto à manutenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), sanando de forma imediata os riscos e deficiências identificados no prédio público atual.

4.3.4 - **Compatibilidade de Preço com o Mercado:** O valor do aluguel encontra-se compatível com os valores praticados no mercado imobiliário do município para imóveis de porte e localização equivalentes, conforme demonstrado no laudo de avaliação e pesquisa de preços que instrui este processo.

4.4 - Com base nestes critérios, a escolha do imóvel atende perfeitamente aos anseios da Administração Pública, garantindo a melhor relação custo-benefício, a continuidade dos serviços essenciais e a segurança dos usuários e servidores.

5 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1 - Diante do levantamento de mercado foram identificadas soluções alternativas capazes de suprir a necessidade desta Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, sendo assim, foram consideradas as seguintes opções de mercado:

5.1.1 - Reformar o imóvel público atualmente ocupado: Solução inviável no momento, tendo em vista que as reformas estruturais profundas (telhado, redes elétrica e hidráulica e adequação ao AVCB) exigiriam tempo prolongado e a desocupação do prédio, interrompendo a prestação de serviços públicos essenciais à população, além do elevado custo aos cofres municipais.

5.1.2 - Utilizar outro imóvel próprio do Município: Verificou-se a indisponibilidade de outros bens imóveis municipais vagos com a metragem, localização adequada e condições de acessibilidade necessárias para comportar a estrutura do Centro de Atendimento ao Cidadão.

5.1.3 - Locação de imóvel privado: Considerada a opção que mais se adequa as necessidades desta Secretaria, mostrou-se a solução mais ágil, eficiente e de melhor custo-benefício a municipalidade, permitindo a instalação imediata do serviço em local seguro, acessível e devidamente regularizado perante os órgãos de fiscalização.

6 - ESTIMATIVA DE CUSTO TOTAL DA CONTRATAÇÃO

6.1 - O valor estimado da contratação é de **R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais)**, correspondente ao período de 12 (doze) meses de locação, com custo mensal estimado de R\$ 7.000,00 (sete mil reais).

6.2 - Em anexo constam laudos de avaliação imobiliária, onde se verifica que o valor encontra-se compatível com os preços praticados de mercado, ajustado às particularidades de cada contratação, garantindo a eficiência na aplicação dos recursos públicos, e a observância dos princípios da legalidade, economicidade e transparência.

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1 - A locação de imóvel dotado de infraestrutura de acessibilidade e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros para abrigar o Centro de Atendimento ao Cidadão é essencial para proporcionar a oferta de serviços públicos com segurança, dignidade, conforto e eficiência aos munícipes.

8 - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

8.1 - Quando esta Administração Pública concluiu pela necessidade de instauração deste Procedimento Licitatório, verificou-se que o parcelamento do objeto mostra-se tecnicamente inviável e economicamente desvantajoso, haja vista tratar-se da locação de uma unidade imobiliária indivisível, destinada a reunir em um único espaço integrado a estrutura do Centro de Atendimento ao Cidadão.

9 - RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1 - A presente contratação tem por objetivo principal garantir a continuidade e a melhoria dos serviços prestados pelo Centro de Atendimento ao Cidadão.

9.2 - Economicidade: Assegurar a locação pelo valor justo de mercado, otimizando o uso dos recursos públicos ao evitar gastos vultosos com reformas emergenciais.

9.3 - Eficácia: Atender plenamente às necessidades operacionais e as normas de segurança e acessibilidade, mitigando riscos estruturais e de interrupção do atendimento aos munícipes.

9.4 - Eficiência: Ofertar aos servidores e à população uma estrutura física adequada, integrada, confortável e de fácil acesso na região central do município.

10 - PROVIDENCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE Á CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

10.1 - Realização de vistoria prévia no imóvel a ser locado acompanhada de laudo de vistoria, a fim de atestar as condições físicas do bem e o atendimento das condições estabelecidas neste instrumento, bem como a verificação da regularidade da documentação imobiliária e do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) antes da assinatura do contrato.

11 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1 - Não foram detectadas necessidades de contratações correlatas e/ou interdependentes, tendo em vista que eventuais serviços complementares, como a transferência do mobiliário e da infraestrutura tecnológica serão executados com recursos e mão de obra própria ou já contratada pelo Município.

12 - IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

12.1 - Eventuais impactos ambientais e suas ações mitigadoras serão suportadas pelo CONTRATADO.

12.1.1 - Todas as instalações e atividades desenvolvidas pelo CONTRATADO deverão estar devidamente licenciadas pelos órgãos públicos, caso necessário.

12.1.2 - Para os descartes produzidos, deverão ser utilizados processos de descarte responsável, em conformidade com a regulamentação ambiental Federal, Estadual e Municipal, ou seja, a destinação final dos descartes de forma ambientalmente segura, ocasionando menor impacto ambiental possível.

12.1.3 - Os níveis de ruídos não podem ser superiores aos considerados aceitáveis pela norma NBR 10.151 (Avaliação de ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade), da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

13 - CONCLUSÃO DA VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

13.1 - A viabilidade da locação de imóvel dotado de infraestrutura de acessibilidade e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) para abrigar o Centro de Atendimento ao Cidadão pelo período de 12 (doze) meses demonstrou os benefícios a serem alcançados em termos de eficácia, eficiência, efetividade e economicidade, do melhor aproveitamento de recurso humanos, materiais e financeiro.

13.2 - Não há necessidades de providências complementares a serem adotadas em paralelo no tocante à operacionalização do objeto da contratação.

13.3 - Com base nas informações levantadas ao longo do presente Estudo Técnico Preliminar, a autoridade competente declara a pretensa contratação viável, além de ser imprescindível para assegurar a prestação contínua e segura dos serviços públicos à população.

Estância Turística de Paraguaçu Paulista/SP, 31 de agosto de 2026.

THOMAS JEFERSON PEREIRA DA SILVA

JORGE RENAN FEITOSA DE PAULA

Diretor do Departamento de Indústria, Comércio e Serviços



Documento assinado eletronicamente por **Jorge Renan Feitosa de Paula**, **Diretor do Departamento de Indústria Comércio e Serviços**, em 31/08/2026, às 15:00, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023 e Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



Documento assinado eletronicamente por **Thomas Jeferson Pereira da Silva**, **Secretário Municipal**, em 31/08/2026, às 15:53, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023 e Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0203080** e o código CRC **FD40B9E1**.