



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

Departamento de Apoio Administrativo da Assistência Social

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO

Secretaria de Assistência Social

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 DE LOCAÇÃO

1.1 O presente estudo tem como objeto a contratação de locação de imóvel comercial, para a execução do Projeto Qualifica de Paraguaçu Paulista, para prestação de seus serviços para população do município.

1.2. Justificativa: O Projeto Qualifica tem como objetivo promover a qualificação profissional, estimular a autonomia, ampliar as oportunidades de inserção produtiva e fortalecer vínculos com a comunidade e geração de renda, contribuindo diretamente para a superação de situações de vulnerabilidade social.

1.2.1 O imóvel deve ser considerado como sendo de fácil acesso aos usuários dos serviços oferecidos e se adequar perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, tanto pela localização geográfica, quanto pela utilização que atende às finalidades precípuas da contratação pretendida pelo Projeto Qualifica de Paraguaçu Paulista, sendo de extrema importância a realização da locação do imóvel. Desta forma, o principal objetivo e justificativa é ter um local adequado para ofertar os cursos aos usuários, prestando o atendimento presencial tornando necessária a locação do imóvel.

1.2.2 A solicitação pretendida, se justifica em razão da necessidade de locação de um imóvel para suprir as necessidades do Projeto Qualifica vinculado a Secretaria de Assistência Social, no funcionamento de prestação de serviços presenciais que são ofertados cursos gratuitos nas áreas da beleza e de artesanatos aos usuários. O espaço físico é indispensável para a realização das atividades formativas, garantindo ambiente adequado, acessível e estruturado para aulas práticas e teóricas.

2- PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL OU JUSTIFICATIVA DA AUSÊNCIA DE PREVISÃO

2.1 A presente contratação está prevista no orçamento do Plano de Contratação Anual (PCA), exercício de

2026 que consta para consulta no Portal da Transparência no site www.eparaguacu.sp.gov.br, no link <http://sistemas2.eparaguacu.sp.gov.br:8079/transparencia/>, conforme segue as numerações dos itens; Nº 4141.

3- REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA A CONTRATAÇÃO

3.1 O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

Justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

- a) avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela.

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

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

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UN	QUANTIDADE	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
01	Locação de imóvel - para funcionamento do Projeto Qualifica/ Paraguaçu Paulista	12	12	5.900,26	70.803,12

4.2 A sua necessidade se faz pelo período de 12 (doze) meses, tendo caracterizado a sua necessidade habitual e contínua, podendo ser prorrogado por igual período, em períodos sucessivos conforme o Art. 105 da Lei 14.133/21.

5- LEVANTAMENTO DE MERCADO

Perante a necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração Pública sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, foi feita uma pesquisa na localidade da cidade de Paraguaçu Paulista, onde pretende-se locar um imóvel que atendesse a necessidade, para funcionamento do Serviço do Projeto Qualifica. Observou-se que, em matéria de solução para o caso em questão, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para a execução deste serviço, são eles:

AQUISIÇÃO

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos decorrentes, construção, reforma e manutenção.

LOCAÇÃO

Com base na Locação já existente, o custo é de R\$ 5.900,26 mensal e 70.803,12 em 12 meses.

O prédio atualmente locado já possui estrutura adequada, encontrando-se em boas condições para a devida utilização. Ademais, o imóvel está devidamente estruturado e homologado.

ANÁLISE DA SOLUÇÃO

Portanto, concluímos pela seguinte solução: Locação de imóvel destinado para funcionamento dos cursos oferecidos pelo Projeto Qualifica, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando a vantagem de já estar estruturado para realização da prestação dos serviços.

6- ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1 O valor estimado das despesas solicitadas pelo futuro contratante é total de R\$ 70.803,12 (Setenta mil, oitocentos e três reais e doze centavos) anual e mensalmente estimado o valor de R\$ 5.900,26 (Cinco mil, novecentos reais e vinte e seis centavos), havendo total conformidade com o valor de mercado, conforme avaliação prévia.

7- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1 A descrição da solução consistirá na locação de imóvel na Rua: Prefeito Jayme Monteiro, 791 por já estar instalado o Projeto Qualifica para o funcionamento e prestação dos serviços presenciais, no local citado.

8- JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

No presente caso, não existe necessidade de parcelamento da solução, diante da locação do imóvel, e a inexigibilidade de licitação conforme o artigo 74 da lei nº. 14.133/2021.

9- RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se, com a locação desenvolver o funcionamento dos serviços do Projeto Qualifica em Paraguaçu Paulista que oferece a população cursos da área da beleza e artesanais tornando essencial o atendimento presencial para a população, que encontra-se acostumada com atendimento no local citado.

10- PROVIDENCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE Á CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

A edificação encontra-se em bom estado geral de conservação, sem indícios visuais de comprometimento estrutural, apresentando boas condições de uso e manutenção. Sendo assim, não há providências a serem adotadas previamente à celebração do contrato.

11- CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1 Não foram detectadas necessidades de contratações correlatas e/ou interdependentes.

12- IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

Os possíveis impactos ambientais na locação de imóveis podem incluir alterações nas propriedades físico químicas do ambiente, geração de resíduos, contaminação do solo e das águas, além de impactos sonoros e na vegetação. Todavia, o Município se compromete com as normas ambientais estabelecidas em lei.

13 - NÃO EXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO

Insta salientar que não há imóvel público disponível para a finalidade de utilização dos serviço do Projeto Qualifica.

14- CONCLUSÃO DA VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Considerando os levantamentos realizados para a locação do imóvel para tal ocupação, o imóvel situado na Rua Prefeito Jayme Monteiro, nº 791 - Centro, atende todos os requisitos, no que se refere à localização,

capacidade e valor.

Paraguaçu Paulista, na data da assinatura digital.



Documento assinado eletronicamente por **Catia Aparecida da Silva, Secretário Municipal**, em 24/03/2026, às 14:12, 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 **0152309** e o código CRC **EFD67690**.

Referência: Processo nº 3535507.414.00001276/2026-77

SEI nº 0152309