



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade avaliar a viabilidade e identificar a forma mais adequada para atender à demanda do Município relacionada à serviço de recepcionista.

INTRODUÇÃO

O presente **Estudo Técnico Preliminar (ETP)** tem por finalidade justificar e embasar a necessidade da **locação de imóvel não residencial** destinado à instalação e funcionamento do **Departamento de Assistência Social do Município de Pedregulho/SP**, em conformidade com a **Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos)**.

Atualmente, o referido departamento encontra-se instalado em imóvel locado sob contrato regido pela **Lei nº 8.666/1993**, cuja vigência máxima de **60 (sessenta) meses** está prestes a se encerrar, não sendo possível a prorrogação contratual além do limite legal estabelecido. Diante desse cenário, torna-se imprescindível a instauração de novo procedimento licitatório, na modalidade **Pregão Eletrônico**, para garantir a continuidade das atividades essenciais prestadas pelo órgão.

A locação de imóvel adequado é medida indispensável para assegurar condições físicas e estruturais compatíveis com o atendimento à população, especialmente considerando que o Departamento de Assistência Social desempenha papel estratégico na execução das políticas públicas voltadas à proteção social, inclusão e promoção da cidadania.

Este ETP, portanto, busca demonstrar a necessidade da contratação, definir os requisitos mínimos do imóvel a ser locado e apresentar os fundamentos técnicos e legais que justificam a adoção da modalidade licitatória proposta, garantindo transparência, eficiência e economicidade ao processo administrativo.



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

Quer que eu siga para a **próxima seção (Definição da necessidade)**, onde detalhamos por que o imóvel é essencial e quais problemas seriam enfrentados sem essa contratação?

1. – EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO.

INTEGRANTES			
FUNÇÃO NA EQUIPE	NOME	E-MAIL	SETOR
Requisitante	Elisangela Ap. dos Santos	elisangelaapsantos@hotmail.com	Dep. assistente social
Gestor do Contrato	Izadora Trombeta	izadora.trombeta@gmail.com	Dep. assistente social
Fiscal do contrato	Gabriela Ferreira Peixoto Guiraldeli	gpeixotto1@gmail.com	Dep. assistente social

2. – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE.

O **Departamento de Assistência Social do Município de Pedregulho/SP** desempenha papel fundamental na execução das políticas públicas voltadas à proteção social, ao atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade e à promoção da cidadania. Para que tais atividades sejam realizadas de forma adequada, é imprescindível a existência de espaço físico compatível com a demanda e com as exigências legais e administrativas.

Atualmente, o imóvel utilizado para a instalação do referido departamento encontra-se sob contrato de locação regido pela **Lei nº 8.666/1993**, cuja vigência máxima de **60 (sessenta) meses** está prestes a expirar. A impossibilidade de prorrogação contratual além do limite legal torna necessária a abertura de novo processo licitatório, agora em conformidade com a **Lei nº 14.133/2021**, garantindo a continuidade dos serviços prestados à população.



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

A ausência de imóvel adequado comprometeria diretamente a prestação dos serviços de assistência social, ocasionando prejuízos à população atendida, especialmente às famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica. Além disso, a falta de espaço físico inviabilizaria a execução de programas e projetos sociais, bem como o atendimento individualizado e coletivo que o departamento realiza.

Dessa forma, a contratação de novo imóvel é medida essencial para assegurar:

- **Continuidade dos serviços públicos** sem interrupções;
- **Adequação do espaço físico** às necessidades funcionais e administrativas do órgão;
- **Cumprimento da legislação vigente**, evitando irregularidades contratuais;
- **Garantia de acessibilidade e localização estratégica**, uma vez que o imóvel deverá situar-se no bairro Centro da cidade, facilitando o acesso da população.

3. – JUSTIFICATIVA.

A contratação da **locação de imóvel não residencial** para a instalação e funcionamento do **Departamento de Assistência Social do Município de Pedregulho/SP** se mostra imprescindível diante da iminente expiração do contrato atual, firmado sob a égide da **Lei nº 8.666/1993**, cujo prazo máximo de vigência (60 meses) não permite novas prorrogações.

A adoção de novo processo licitatório, agora regido pela **Lei nº 14.133/2021**, é medida necessária para garantir a **continuidade dos serviços públicos essenciais** prestados pelo departamento, evitando qualquer interrupção no atendimento à população em situação de vulnerabilidade social.

A escolha pela modalidade **Pregão Eletrônico** se justifica por assegurar maior transparência, competitividade e economicidade ao processo, além de estar em



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

consonância com os princípios da nova legislação de licitações e contratos administrativos.

A locação de imóvel adequado, situado no **bairro Centro da cidade de Pedregulho/SP**, atende ao critério de acessibilidade e proximidade da população, facilitando o deslocamento dos munícipes que necessitam dos serviços. Ademais, as condições mínimas estabelecidas (metragem, número de cômodos e infraestrutura básica) garantem que o espaço físico seja compatível com as atividades desenvolvidas pelo órgão, proporcionando ambiente adequado para servidores e usuários.

Portanto, a contratação é justificada pela:

- **Obrigatoriedade legal** de novo processo licitatório, em razão da impossibilidade de prorrogação do contrato vigente;
- **Necessidade de continuidade** dos serviços de assistência social, sem prejuízo à população;
- **Adequação do espaço físico** às demandas funcionais e administrativas do departamento;
- **Atendimento aos princípios da Lei nº 14.133/2021**, como legalidade, eficiência, transparência e economicidade.

4. – IDENTIFICAÇÃO DAS POSSÍVEIS SOLUÇÕES.

Para garantir a continuidade das atividades do **Departamento de Assistência Social do Município de Pedregulho/SP**, foram analisadas diferentes alternativas de solução para suprir a necessidade de espaço físico adequado. As opções consideradas são:

1. Prorrogação do contrato vigente



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

- **Descrição:** Manter o imóvel atualmente locado, prorrogando o contrato existente.
- **Limitação:** Impossível, pois o contrato já atingiu o limite máximo de vigência de **60 meses**, conforme previsto na **Lei nº 8.666/1993**.
- **Situação:** Alternativa inviável.

2. Construção de imóvel próprio

- **Descrição:** Construção de prédio público específico para abrigar o Departamento de Assistência Social.
- **Vantagens:** Solução definitiva, sem necessidade de locações futuras.
- **Desvantagens:** Elevado custo, necessidade de projeto arquitetônico, licenciamento, prazo longo de execução e inviabilidade diante da urgência da demanda.
- **Limitação adicional:** Não existe terreno ou local disponível, pertencente ou não ao município, que possa ser utilizado para esta construção.
- **Situação:** Alternativa inviável.

3. Utilização de imóvel público já existente

- **Descrição:** Realocação do departamento para prédio público disponível no município.
- **Vantagens:** Redução de custos com locação.
- **Desvantagens:** Não há imóveis públicos do município que possuam as características exigidas (localização central, metragem e número de cômodos). Além disso, não existe outro imóvel público disponível que possa ser adaptado para esta finalidade.
- **Situação:** Alternativa inviável.

4. Locação de imóvel não residencial por meio de Pregão Eletrônico



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

- **Descrição:** Realização de processo licitatório, na modalidade **Pregão Eletrônico**, para a locação de imóvel situado no **bairro Centro de Pedregulho/SP**, atendendo às condições mínimas estabelecidas.
- **Vantagens:**
 - Atendimento imediato da necessidade;
 - Conformidade com a **Lei nº 14.133/2021**;
 - Garantia de competitividade, transparência e economicidade;
 - Continuidade dos serviços públicos sem interrupções.
- **Situação:** Alternativa viável e recomendada.

Assim, após análise das alternativas, conclui-se que a solução mais adequada é a **locação de imóvel não residencial por meio de Pregão Eletrônico**, conforme previsto na nova legislação de licitações.

5. SOLUÇÃO TÉCNICA ESCOLHIDA.

Após análise das alternativas apresentadas, concluiu-se que a solução mais adequada para atender à necessidade do **Departamento de Assistência Social do Município de Pedregulho/SP** é a **locação de imóvel não residencial por meio de Pregão Eletrônico**, em conformidade com a **Lei nº 14.133/2021**.

A escolha dessa solução se fundamenta nos seguintes aspectos:

- **Legalidade:** O contrato vigente, regido pela Lei nº 8.666/1993, atingiu o limite máximo de vigência (60 meses), não sendo possível sua prorrogação. A nova contratação deve observar os dispositivos da Lei nº 14.133/2021.
- **Continuidade dos serviços públicos:** A locação assegura a manutenção das atividades essenciais do Departamento de Assistência Social, evitando qualquer interrupção no atendimento à população em situação de vulnerabilidade.



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

- **Rapidez e viabilidade:** Diferentemente da construção de imóvel próprio ou da utilização de imóvel público inexistente, a locação permite solução imediata e prática para a demanda.
- **Transparência e economicidade:** A modalidade **Pregão Eletrônico** garante ampla concorrência, maior transparência e possibilidade de obtenção de proposta mais vantajosa para a Administração.
- **Adequação às necessidades:** O imóvel a ser locado deverá atender às condições mínimas previamente estabelecidas, garantindo espaço físico compatível com as atividades desenvolvidas pelo órgão.

Assim, a solução técnica escolhida consiste em:

- **Realizar procedimento licitatório na modalidade Pregão Eletrônico** para a **locação de imóvel não residencial**, situado obrigatoriamente no **bairro Centro da cidade de Pedregulho/SP**, com as seguintes condições mínimas:
 - Área construída mínima de **130,00 m²**;
 - Área total mínima de **220,00 m²**;
 - No mínimo **04 (quatro) quartos/salas, 01 (uma) sala principal, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) copa, 01 (uma) garagem, 02 (dois) banheiros e 01 (uma) edícula.**

6. – ALINHAMENTO COM PAC

6.1. Este processo licitatório encontra-se alinhado com o PAC – Plano Anual de Contratação para o ano de 2026.

7. – RECURSOS DISPONÍVEIS:

7.1. A contratação pretendida está prevista no Plano de Contratação Anual do



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

Município, o orçamento municipal para o ano de 2026, conforme estabelecido pela Lei Orçamentária Nº 3.433 de 08 de dezembro de 2025, é de R\$ 121.366.500,00 (cento e vinte e um milhões, trezentos e sessenta e seis mil e quinhentos reais). Destes, R\$ 4.376.500,00 possui recursos direcionados para o Fundo Municipal de Assistência Social, estando assim alinhado com o planejamento desta administração, trata-se de despesa prevista e adequada à LOA, onerará a seguinte dotação orçamentária:

7.2. A ficha orçamentária:

a) Departamento: Secretaria de Desenvolvimento e Assistência Social. Responsável: Manutenção do da Secretaria de Assistência Social - Outros Serviços de Terceiros – Pessoa física. Recursos orçamentários próprios. Funcional programática: 082447001.2347 – Natureza: 3.3.90.36.00 – Ficha: 410 – Saldo: R\$ 82.500,00; b) Departamento: Secretaria de Desenvolvimento e Assistência Social. Responsável: Manutenção do da Secretaria de Assistência Social - Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica. Recursos orçamentários próprios. Funcional programática: 082447001.2347 – Natureza: 3.3.90.39.00 – Ficha: 411 – Saldo: R\$ 164.183,26;

8. – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Sustentabilidade

A contratação deverá observar práticas que promovam a sustentabilidade ambiental, social e econômica, em consonância com os princípios da Administração Pública e com a legislação vigente. Nesse sentido, serão exigidos os seguintes requisitos:

- **Eficiência energética:** O imóvel deverá possuir instalações elétricas seguras e, preferencialmente, iluminação natural adequada, reduzindo o consumo de energia elétrica.



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

- **Uso racional da água:** O imóvel deverá apresentar condições para instalação de equipamentos economizadores de água (torneiras, descargas e chuveiros com dispositivos de baixo consumo).
- **Gestão de resíduos:** O espaço deverá permitir a separação e acondicionamento adequado de resíduos sólidos, favorecendo a coleta seletiva e a destinação correta.
- **Acessibilidade:** O imóvel deverá atender às normas de acessibilidade (Lei nº 10.098/2000 e Decreto nº 5.296/2004), garantindo acesso seguro e inclusivo a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.
- **Localização estratégica:** A exigência de que o imóvel esteja situado no **bairro Centro de Pedregulho/SP** contribui para a redução de deslocamentos, facilitando o acesso da população e diminuindo impactos ambientais relacionados ao transporte.
- **Manutenção preventiva:** O imóvel deverá estar em condições adequadas de conservação, evitando reformas de grande porte que possam gerar desperdício de materiais e recursos.

Requisitos do Imóvel

O imóvel a ser locado deverá atender às seguintes condições mínimas, de modo a garantir a adequada instalação e funcionamento do **Departamento de Assistência Social do Município de Pedregulho/SP**:

1. Localização

- O imóvel deverá estar situado obrigatoriamente no **bairro Centro da cidade de Pedregulho/SP**, garantindo fácil acesso à população atendida e proximidade de serviços públicos e privados essenciais.

2. Área mínima



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

- **Área construída mínima:** 130,00 m²;
- **Área total mínima:** 220,00 m².

3. Estrutura física

O imóvel deverá possuir, no mínimo:

- **04 (quatro) quartos/salas** para uso administrativo e atendimento;
- **01 (uma) sala principal** para recepção e atividades coletivas;
- **01 (uma) cozinha;**
- **01 (uma) copa;**
- **01 (uma) garagem;**
- **02 (dois) banheiros** em condições adequadas de uso;
- **01(uma) edícula.**

4. Condições gerais

- O imóvel deverá estar em boas condições de conservação, segurança e higiene, não necessitando de reformas estruturais imediatas.
- Deverá possuir instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento, atendendo às normas técnicas vigentes.
- Deverá permitir a instalação de mobiliário e equipamentos necessários ao funcionamento do departamento.
- Deverá atender às normas de **acessibilidade** (Lei nº 10.098/2000 e Decreto nº 5.296/2004), garantindo acesso adequado a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Garantia da contratação

8.1. Não haverá exigência da garantia da contratação dos [artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021](#), pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar.

Vistoria



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

8.2. Não há necessidade de realização de avaliação prévia do local de execução dos serviços.

9. – ESTIMATIVA DE QUANTIDADES.

9.1. A necessidade atual do município está descrita na tabela a seguir:

Item	Serviço	Quantidade	Unidade
01	Locação de um imóvel natureza não residencial, para a instalação e funcionamento do Departamento de Assistência Social do Município de Pedregulho/SP com seguintes requisitos mínimos: <ul style="list-style-type: none">Sua localização tem que ser no bairro centro na cidade de Pedregulho SP;04 (quatro) quartos/salas para uso administrativo e atendimento;01 (uma) sala principal para recepção e atividades coletivas;01 (uma) cozinha;01 (uma) copa;01 (uma) garagem;02 (dois) banheiros em condições adequadas de uso;01(uma) edícula.	12	Aluguel / mês

10. – LEVANTAMENTO DE MERCADO.

Para subsidiar a estimativa de custos da contratação, foi realizado levantamento junto a **corretoras de imóveis da cidade de Pedregulho/SP**, especificamente na região central, onde se exige a localização do imóvel a ser locado.

As pesquisas apontaram que os preços de locação de imóveis com as características mínimas exigidas — área construída de aproximadamente **130 m²** e área total de cerca de **220 m²**, além da estrutura física solicitada — encontram-se em torno de **R\$ 2,000,00 (dois mil reais) mensais**.

Esse valor servirá como **referência de mercado** para a elaboração da estimativa de custos e definição do preço máximo aceitável na licitação, garantindo



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

que a Administração Pública obtenha proposta vantajosa e compatível com a realidade local.

11. – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

11.1. A estimativa do valor dos serviços objeto deste ETP, será de, aproximadamente, **R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais), anuais**, Insta salientar, que em virtude da especificidade do objeto, não há como apontar o valor exato da contratação, motivo que ensejou o uso de memórias de cálculo de contratações pretéritas com o mesmo objeto, segue tabela com valores definidos:

Item	Descrição	Unidade	Quant.	Valor Unitário por Mês	Valor Total por Ano
01	Locação de um imóvel natureza não residencial, para a instalação e funcionamento do Departamento de Assistência Social do Município de Pedregulho/SP com seguintes requisitos mínimos: <ul style="list-style-type: none">• Sua localização tem que ser no bairro centro na cidade de Pedregulho SP;• 04 (quatro) quartos/salas para uso administrativo e atendimento;• 01 (uma) sala principal para recepção e atividades coletivas;• 01 (uma) cozinha;• 01 (uma) copa;• 01 (uma) garagem;• 02 (dois) banheiros em condições adequadas de uso;• 01(uma) edícula.	Aluguel / Mês.	12	R\$ 2.000,00	R\$ 24.000,00
02					
Valor Total Anual =====>					R\$ 24.000,00



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

12. – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução definida para atender à necessidade do **Departamento de Assistência Social do Município de Pedregulho/SP** consiste na **locação de imóvel não residencial**, por meio de **Pregão Eletrônico**, em conformidade com a **Lei nº 14.133/2021**.

O processo licitatório terá como objetivo selecionar imóvel que atenda às condições mínimas previamente estabelecidas, garantindo espaço físico adequado para o funcionamento do departamento e assegurando a continuidade dos serviços públicos essenciais prestados à população em situação de vulnerabilidade social.

A solução contempla os seguintes aspectos:

1. Legalidade e Conformidade

- O contrato vigente, regido pela Lei nº 8.666/1993, atingiu o limite máximo de vigência (60 meses), não sendo possível sua prorrogação.
- A nova contratação será realizada em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, observando seus princípios de legalidade, eficiência, transparência e economicidade.

2. Modalidade de Contratação

- Será adotada a modalidade **Pregão Eletrônico**, que assegura maior competitividade, transparência e obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

3. Requisitos do Imóvel

- Localização obrigatória no **bairro Centro da cidade de Pedregulho/SP**;
- Área construída mínima de **130,00 m²** e área total mínima de **220,00 m²**;



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

- Estrutura mínima composta por: **04 quartos/salas, 01 sala principal, 01 cozinha, 01 copa, 01 garagem e 02 banheiros;**
- Condições adequadas de conservação, segurança, higiene e acessibilidade, conforme legislação vigente.

4. Sustentabilidade e Acessibilidade

- O imóvel deverá permitir práticas sustentáveis, como uso racional de energia e água, gestão de resíduos e manutenção preventiva.
- Deverá atender às normas de acessibilidade, garantindo acesso seguro e inclusivo a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

5. Condições Financeiras e Tributárias

- **Pagamento:** O pagamento dos valores de locação será efetuado até o **10º (décimo) dia útil do mês subsequente** ao da utilização do imóvel.
- **Tributos:** O **LOCATÁRIO (Município de Pedregulho/SP)** não arcará com tributos municipais, estaduais ou federais que incidirem sobre o imóvel durante a vigência da relação locatícia, sendo de responsabilidade exclusiva do **LOCADOR** o cumprimento dessas obrigações.

6. Benefícios da Solução

- **Continuidade dos serviços públicos** sem interrupções;
- **Rapidez na implementação**, diante da inviabilidade de construção de imóvel próprio ou utilização de imóvel público inexistente;
- **Adequação às necessidades funcionais e administrativas** do departamento;
- **Atendimento à população em local estratégico**, facilitando o acesso e reduzindo deslocamentos.



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

13. – JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:

Não há parcelamento da contratação, pois, neste caso, não é tecnicamente viável e economicamente vantajoso.

14. – DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação da **locação de imóvel não residencial**, por meio de **Pregão Eletrônico**, para a instalação e funcionamento do **Departamento de Assistência Social do Município de Pedregulho/SP**, pretende alcançar os seguintes resultados:

1. Continuidade dos serviços públicos

- Garantir que não haja interrupção nas atividades do Departamento de Assistência Social, assegurando atendimento ininterrupto à população em situação de vulnerabilidade.

2. Adequação do espaço físico

- Disponibilizar imóvel com metragem e estrutura compatíveis com as necessidades funcionais e administrativas, proporcionando ambiente adequado para servidores e usuários.

3. Acessibilidade e inclusão

- Assegurar que o imóvel esteja adaptado às normas de acessibilidade, garantindo atendimento digno e inclusivo a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

4. Localização estratégica



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

- Instalar o departamento em imóvel situado no **bairro Centro de Pedregulho/SP**, facilitando o acesso da população e reduzindo custos e tempo de deslocamento.

5. Sustentabilidade e eficiência

- Promover práticas sustentáveis, como uso racional de energia e água, gestão de resíduos e manutenção preventiva, alinhando-se às diretrizes da Lei nº 14.133/2021.

6. Transparência e economicidade

- Realizar processo licitatório em modalidade eletrônica, ampliando a competitividade, garantindo transparência e possibilitando a obtenção da proposta mais vantajosa para o município.

7. Segurança jurídica e administrativa

- Atender às exigências legais, evitando irregularidades contratuais e assegurando conformidade com a nova legislação de licitações e contratos administrativos.

8. Condições financeiras claras

- Estabelecer pagamento até o **10º (décimo) dia útil do mês subsequente**, garantindo previsibilidade orçamentária.
- Assegurar que o **LOCATÁRIO (Município de Pedregulho/SP)** não arcará com tributos municipais, estaduais ou federais incidentes sobre o imóvel, durante toda a vigência da relação locatícia.

15. – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

Antes da assinatura do contrato de locação, deverão ser observadas e cumpridas as seguintes providências:

Vistoria técnica dos imóveis ofertados

- Realização de visitas técnicas para verificar se os imóveis atendem às condições mínimas exigidas (localização, metragem, estrutura física, acessibilidade e conservação).
- Emissão de relatório técnico de conformidade.

Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

- cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
- certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;
- se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
- declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica (anexo VI);



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

- relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual/Distrital, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos);
- alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local; e
- outros documentos exigidos pela legislação municipal/distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.
-

16. – CONTRATAÇÕES CORRELATAS / INTERDEPENDENTES

Não se fazem necessárias contratações correlatas e/ou interdependentes com o objeto da contratação em referência.

17. – IMPACTOS AMBIENTAIS

A locação de imóvel não residencial para a instalação e funcionamento do **Departamento de Assistência Social do Município de Pedregulho/SP** apresenta impactos ambientais reduzidos, especialmente quando comparada a alternativas como a construção de imóvel próprio. Ainda assim, é necessário considerar e mitigar possíveis efeitos relacionados ao uso e manutenção do espaço físico.

1. Impactos positivos

- **Redução de consumo de recursos naturais:** A opção pela locação evita a necessidade de construção de novo imóvel, o que reduziria significativamente o consumo de materiais como cimento, madeira, aço e água.
- **Aproveitamento de infraestrutura existente:** O uso de imóvel já construído contribui para a racionalização de recursos e diminui a geração de resíduos da construção civil.



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

- **Localização central:** A exigência de imóvel no bairro Centro facilita o acesso da população, reduzindo deslocamentos longos e, consequentemente, a emissão de gases poluentes provenientes do transporte.

2. Impactos potenciais

- **Consumo de energia elétrica:** O funcionamento do departamento demandará uso contínuo de iluminação, equipamentos de informática e climatização.
- **Consumo de água:** O imóvel será utilizado diariamente por servidores e munícipes, gerando demanda por água potável e esgoto.
- **Geração de resíduos sólidos:** O atendimento ao público e as atividades administrativas resultarão na produção de resíduos comuns (papel, plástico, orgânicos).

3. Medidas mitigadoras

- **Eficiência energética:** Incentivo ao uso de lâmpadas LED e aproveitamento da iluminação natural.
- **Uso racional da água:** Instalação de dispositivos economizadores em torneiras e descargas.
- **Gestão de resíduos:** Implantação de coleta seletiva e destinação adequada dos resíduos sólidos.
- **Manutenção preventiva:** Garantia de que o imóvel esteja em boas condições de conservação, evitando desperdício de recursos em reformas emergenciais.
- **Educação ambiental:** Orientação aos servidores e usuários sobre práticas sustentáveis no uso das instalações.

18. – ANÁLISE DE RISCOS.

A contratação da **locação de imóvel não residencial** para o funcionamento do **Departamento de Assistência Social do Município de Pedregulho/SP** pode



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

envolver riscos de natureza técnica, administrativa, financeira e operacional. A seguir, são identificados os principais riscos e suas medidas de mitigação:

1. Riscos Técnicos

- **Imóvel não atender às condições mínimas exigidas** (metragem, número de cômodos, localização).
 - *Mitigação:* Realização de vistoria técnica obrigatória antes da assinatura do contrato.
- **Problemas estruturais ocultos** (instalações elétricas ou hidráulicas deficientes).
 - *Mitigação:* Exigir laudos técnicos de segurança e habitabilidade do imóvel.

2. Riscos Administrativos

- **Falta de competitividade no pregão eletrônico** (poucos imóveis disponíveis na região central).
 - *Mitigação:* Ampla divulgação do edital e flexibilização de prazos para participação.
- **Atraso na homologação do processo licitatório.**
 - *Mitigação:* Planejamento antecipado e acompanhamento rigoroso dos prazos legais.

3. Riscos Financeiros

- **Propostas com valores acima da média de mercado.**
 - *Mitigação:* Realização de pesquisa prévia de preços e definição de valor estimado de referência.
- **Inadimplência no pagamento do aluguel.**



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

- **Mitigação:** Previsão contratual de pagamento até o **10º (décimo) dia útil do mês subsequente**, garantindo previsibilidade orçamentária.

4. Riscos Tributários

- **Cobrança indevida de tributos sobre o imóvel ao locatário (Município).**
- **Mitigação:** Cláusula contratual estabelecendo que o **LOCADOR** é responsável pelo pagamento de todos os tributos municipais, estaduais e federais incidentes sobre o imóvel.

5. Riscos Operacionais

- **Interrupção dos serviços por atraso na entrega do imóvel.**
 - **Mitigação:** Estabelecer prazo contratual para disponibilização imediata do imóvel após assinatura.
- **Imóvel não adaptado às normas de acessibilidade.**
- **Mitigação:** Exigir adequação às normas de acessibilidade como condição obrigatória para habilitação.

Assim, a solução escolhida apresenta **baixo impacto ambiental**, sendo compatível com os princípios da sustentabilidade previstos na **Lei nº 14.133/2021** e alinhada às boas práticas de gestão pública.

19. – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação da **locação de imóvel não residencial**, por meio de **Pregão Eletrônico**, para a instalação e funcionamento do **Departamento de Assistência Social do Município de Pedregulho/SP**, mostra-se plenamente viável diante dos seguintes aspectos:

1. Viabilidade Legal



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

- O contrato vigente, regido pela Lei nº 8.666/1993, atingiu o limite máximo de vigência (60 meses), não sendo possível sua prorrogação.
- A nova contratação será realizada em conformidade com a **Lei nº 14.133/2021**, que prevê a modalidade **Pregão Eletrônico** para serviços comuns, incluindo locação de imóveis, garantindo legalidade e segurança jurídica.

2. Viabilidade Técnica

- Existem imóveis disponíveis no **bairro Centro de Pedregulho/SP**, capazes de atender às condições mínimas exigidas (metragem, número de cômodos, acessibilidade e conservação).
- A exigência de vistoria técnica prévia assegura que o imóvel selecionado atenderá às necessidades funcionais e administrativas do departamento.

3. Viabilidade Financeira

- A locação apresenta custo significativamente inferior à construção de imóvel próprio, que demandaria elevados investimentos e prazos longos.
- O pagamento será efetuado até o **10º (décimo) dia útil do mês subsequente**, garantindo previsibilidade orçamentária e fluxo financeiro adequado.
- O **LOCATÁRIO (Município)** não arcará com tributos municipais, estaduais ou federais incidentes sobre o imóvel, sendo responsabilidade exclusiva do **LOCADOR**, o que reduz encargos financeiros adicionais.

4. Viabilidade Operacional

- A locação permite solução imediata, evitando interrupção dos serviços prestados pelo Departamento de Assistência Social.
- A localização central facilita o acesso da população, reduzindo deslocamentos e garantindo maior eficiência no atendimento.
- O imóvel deverá estar em boas condições de conservação, evitando a necessidade de reformas estruturais emergenciais.



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

5. Viabilidade Ambiental e Social

- A opção pela locação evita impactos ambientais significativos decorrentes da construção de novo imóvel.
- A localização central contribui para a redução de deslocamentos e emissão de poluentes.
- A continuidade dos serviços sociais garante atendimento digno e inclusivo à população em situação de vulnerabilidade.

Assim, a contratação é considerada **viável e adequada**, atendendo plenamente aos aspectos legais, técnicos, financeiros, operacionais, ambientais e sociais, além de garantir a continuidade dos serviços públicos essenciais.

CONCLUSÃO:

Diante da análise realizada, conclui-se que a **locação de imóvel não residencial**, por meio de **Pregão Eletrônico**, é a solução mais adequada e viável para garantir a continuidade das atividades do **Departamento de Assistência Social do Município de Pedregulho/SP**.

A contratação se mostra necessária em razão da expiração do contrato vigente, regido pela Lei nº 8.666/1993, cujo prazo máximo de 60 meses não permite novas prorrogações. A adoção da **Lei nº 14.133/2021** assegura conformidade legal, transparência, eficiência e economicidade ao processo licitatório.

O imóvel a ser locado deverá atender às condições mínimas estabelecidas quanto à localização, metragem, estrutura física, acessibilidade e sustentabilidade, garantindo ambiente adequado para servidores e usuários. Além disso, foram definidas condições financeiras claras, com pagamento até o **10º (décimo) dia útil do mês subsequente** e responsabilidade exclusiva do **LOCADOR** pelo pagamento de tributos incidentes sobre o imóvel.



Prefeitura Municipal de Pedregulho

Estado de São Paulo

A análise de riscos demonstrou que os possíveis problemas são controláveis e mitigáveis mediante cláusulas contratuais e medidas preventivas. Os impactos ambientais foram considerados de baixo potencial, com a locação representando alternativa sustentável frente à construção de novo imóvel.

Assim, a contratação é plenamente **viável, necessária e vantajosa**, assegurando:

- **Continuidade dos serviços públicos essenciais;**
- **Atendimento digno e inclusivo à população em situação de vulnerabilidade;**
- **Eficiência administrativa e financeira;**
- **Segurança jurídica e conformidade com a legislação vigente.**

Com base neste Estudo Técnico Preliminar, recomenda-se a imediata adoção das providências administrativas para a abertura do processo licitatório, garantindo que o Departamento de Assistência Social mantenha suas atividades sem interrupções e em condições adequadas de funcionamento.

ANEXOS:

- Laudos de Avaliações mercadológicas realizados nas corretoras de imóveis da cidade.

Pedregulho, 13 de fevereiro de 2026

Elisangela Ap. dos Santos
Secretaria De Desenvolvimento e Assistência Social