



## **MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM**

### **GABINETE**

#### **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

Processo nº 001031.000007/2025-93

Processo nº 001031.000002/2025-61

#### **OBJETO**

Contrato de Aluguel.

#### **INTRODUÇÃO**

O Estudo Técnico Preliminar, doravante chamado ETP caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento do procedimento licitatório que deve preceder as contratações da Administração Pública Direta e Indireta do Município de Mogi Mirim, é elaborado em atendimento às disposições contidas na Lei Federal n. 14.133, de 1º de abril de 2021 e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

A elaboração do ETP busca aprofundar o conhecimento sobre o problema a ser resolvido para que então seja definida a solução mais adequada às necessidades da administração considerando o interesse público, os objetivos estratégicos da instituição e as opções do mercado, avaliando a viabilidade técnica, socioeconômica e ambiental de se realizar a determinada contratação.

#### **DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**

Inciso I do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021

Trata-se de instauração de processo para contratação de pessoa física para **LOCAÇÃO DE IMÓVEL** para alocar o órgão do Cartório Eleitoral de Mogi Mirim.

Nos termos do Art. 1º § 1º da Lei Orgânica Municipal de Mogi Mirim, é assegurado a todo habitante do Município, o direito à educação, à saúde, ao trabalho, ao lazer, à segurança, à previdência social, à proteção, à maternidade, à infância, à assistência aos desamparados, ao transporte, à habitação e ao meio ambiente equilibrado.

A contratação tem por finalidade o atendimento do interesse público às informações, amparado pela CF em seu artigo 5º, XXXIII, dos cidadãos de Mogi Mirim em que são eleitores e eleitos no município de Mogi Mirim, que possuem títulos de votação nesta zona eleitoral.

Há a necessidade de um imóvel com salas para atendimento e acolhimento, aonde os funcionários federais e cedidos pelo Município irão realizar as entrevistas e providências no fornecimento de informações e recebimento e entrega de

documentos relacionados aos seus títulos de eleitores.

A presente contratação se justifica tendo em vista que o município de Mogi Mirim não possui o número de móveis suficientes para atender a demanda existente para abrigar as instalações de suas Secretarias e das instalações conveniadas, como no caso presente, o Cartório Eleitoral de Mogi Mirim.

O Gabinete do Prefeito, dentre outras atribuições, é responsável pelo cumprimento de ofício entre Município de Mogi Mirim e o Tribunal Regional Eleitoral, para que o Cartório Eleitoral esteja em Mogi Mirim e atenda seus eleitores e eleitos. Para continuidade das atividades observa-se a necessidade de adquirir a locação do imóvel, sendo a melhor solução para o atendimento dos cidadãos que utilizam os serviços do Cartório Eleitoral

Caso não seja realizada a locação, ocorrerá a paralisação dos serviços prestados, uma vez que o Município não possui prédio para ocupação e possui determinação do Tribunal Regional Eleitoral, para este cumprimento.

## **PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL**

Inciso II do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021

Não há previsão no PCA, todavia está previsto no PPA 2022/2025 e há recursos orçamentários e financeiros aptos a atender a demanda.

## **REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

Inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021

O prédio a ser locado deverá atender as necessidades do Cartório Eleitoral do Tribunal Regional Eleitoral, referente ao espaço físico suficiente para funcionários públicos possam realizar atendimento aos eleitores, sendo local de fácil acesso, mobiliário adequado e salubridade, cuja as instalações elétricas sejam compatíveis com o uso comercial. Também deverá haver no local rampas e banheiros adaptados para o atendimento de pessoas com deficiência.

A vigência contratual será de 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogada no interesse da Administração, conforme Orientação Normativa AGU nº 6, de 1 de abril de 2009, considerando as recentes experiências adquiridas com as locações atuais com fundamento na Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991.

Para a locação a Contratante irá designar um responsável pela Secretaria de Planejamento Urbano para vistoriar e fiscalizar o prédio emitindo laudo se o respectivo se encontra em condições adequadas para o Tribunal Regional Eleitoral. Caso o laudo identifique que o imóvel não atende o exigido, resultará na desclassificação da Locadora.

O objeto da contratação enquadra-se na categoria de bens e serviços comuns cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos por meio de especificações usuais no mercado.

Importante é ressaltar de que o Cartório Eleitoral de Mogi Mirim encontra-se há anos instalado em prédio existente na Rua 13 de maio, 442, Centro, possuindo já todas as

adaptações necessárias quanto as necessidades do Tribunal Regional Eleitoral e adaptações de acessibilidade, bem como os munícipes já estão acostumados a se dirigirem para aquele local, que é localizado no centro de Mogi Mirim e possui fácil mobilidade urbana, sendo que passam vários ônibus de linha naquela localidade.

### **ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES**

Inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021

O prédio a ser locado deverá atender as necessidades do Tribunal Regional Eleitoral – Cartório Eleitoral, referente a espaço físico, atendendo as seguintes características:

| TIPO DE ESPAÇO       | QUANTIDADE | Nº PESSOAS | MEDIDAS MÍNIMAS |
|----------------------|------------|------------|-----------------|
| recepção             | 01         | 04         | xx              |
| copa/cozinha         | 01         | -          | xx              |
| salas de atendimento | 01         | 02         | xx              |
| banheiros            | 05         | xx         | xx              |

### **LEVANTAMENTO DE MERCADO**

Inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021

Considerando as alternativas de contratação, quais sejam: construção predial, ocupação de imóvel próprio da administração e locação de imóvel, descartou-se as opções - construção predial - por não haver tempo hábil para tal obra e a ocupação de imóvel próprio, devido ao fato de que os móveis próprios disponíveis não atenderem as características necessárias para a instalação do órgão federal do Instituto Nacional do Seguro Social, restando, assim, somente a locação de imóvel.

Caso não seja realizada a locação, ocorrerá a paralisação dos serviços prestados.

### **ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

Inciso VI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021

Considerando e-mail dos proprietários que acompanha de certa forma as condições referenciais de mercado, totaliza o valor orçado em R\$59.161,92 (cinquenta e nove mil, cento e sessenta e um reais e noventa e dois centavos), sendo o valor de R\$ 4.930,16 (quatro mil, novecentos e trinta reais e dezesseis centavos) mensais e mais o valor do IPTU.

## **DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

Inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21

Locação de imóvel pra instalação do Cartório Eleitoral do Tribunal Regional Eleitoral, conforme já discriminado.

## **JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

Inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21

Via de regra, não se aplica o parcelamento aos contratos de locação.

## **DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

Inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21

Ao considerar que as contratações públicas devem buscar resultados positivos que atendam o interesse público, devem ser apontados os resultados pretendidos para que o demandante tenha parâmetros para orientar a fiscalização da execução do contrato e indicadores de desempenho para orientar futuras contratações.

## **PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO**

### **Fundamentação:**

Providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização; (inciso X do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso XI da IN 40/2020).

### **Comentários:**

O prédio deverá ser provido de rede de água, rede elétrica, cabeamento de rede de internet, compatíveis com uso comercial, todos ambientes climatizados (exceto: banheiros e cozinha) e com piso frio, os banheiros deverão ter revestimento nas paredes e os ambientes deverão ainda constar com mobiliário próprio (mesas).

## **CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES**

Inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21

A contratação não demanda adaptações no ambiente em que será executado o objeto, obtenção de licenças, outorgas ou autorizações, capacitação de servidores ou empregados para fiscalização e gestão do contrato, não havendo necessidade de providências que antecedem a contratação. Não há também contratações que se relacionem com a presente constituindo pressuposto ou acessório.

## **IMPACTOS AMBIENTAIS**

Inciso XII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21

A contratação não trará nenhum tipo de impacto ambiental.

### **VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Inciso XIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21

Essa equipe de planejamento declara viável esta contratação com base no Estudo Técnico Preliminar consoante o art. 18, §1º, XIII da Lei n. 14.133/2021.



Documento assinado eletronicamente por **Ana Claudia Quaglio, Gestora**, em 11/02/2025, às 09:28, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.mogimirim.sp.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.mogimirim.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0125581** e o código CRC **E5287C1B**.

**Referência:** Processo nº 001031.000007/2025-93

SEI nº 0125581