



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Considerando que, o despacho da Secretaria Municipal de Planejamento e Controle Urbano informando que a municipalidade não possui próprios disponíveis que atendam às necessidades desta Secretaria (doc. anexo), insurge a necessidade de locação de imóvel com infraestrutura suficiente para o uso.

A locação se faz necessária para atendimento das demandas da Secretaria Municipal da Mulher que visa desenvolver e implementar programas, ações e políticas públicas voltadas à mulher, bem como a articulação e manutenção da Rede de Atendimento à Mulher, em cumprimento a legislação vigente e para o fortalecimento da Política Nacional de Enfrentamento à Violência contra a Mulher, que tem como pressuposto a formação, articulação e manutenção de uma Rede de Atendimento à Mulher.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A contratação pretendida está prevista no Plano de Contratações Anual de 2025 desta SMM, publicado através do Diário Oficial do Município de Paulínia, Edição 2.508 de 15 de abril de 2025 e por se tratar de situação ocasional gerada pela legislação vigente e aplicável, que demonstra o alinhamento entre a contratação, planejamento e a Lei Orçamentária deste município. Publicação (doc. anexo).



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULÍNIA

Av. Prefeito José Araújo nº 1551 - Bairro Parque Brasil 500 - Paulínia/SP -

CEP: 13.141-170

CNPJ: 45.751.435/0001-06 - I.E.: ISENTA

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A natureza do objeto deste ETP, dadas suas características, enquadra-se como locação, nos termos da Lei nº 14.133/2021, cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos por meio de especificações usuais de mercado.

O imóvel a ser providenciado deverá ter espaço físico de agradável ambientação que proporcionem bem estar e integração entre as mulheres do Município de Paulínia; possuir área útil mínima de 300 metros, a fim de que o espaço seja suficiente para conter Recepção/Sala de Espera, cuja área possa comportar uma mesa de atendimento ou equipamento equivalente, uma ou duas cadeiras; Sala da Direção/Administração - sala para abrigar a direção e o pessoal responsável pela administração do local, espaços para arquivos e cadeiras para visitas; salas de Atendimento para atendimento das usuárias, conforme a metodologia e dinâmica de atendimento proposto e eventuais atendimentos exclusivos; sala com área suficiente para abrigar reuniões com as mulheres usuárias dos serviços, para palestras, cursos, oficinas, lazer e/ou atendimentos em grupo; espaço para abrigo temporário; Copa - espaço para preparo de lanches, refeição rápida, café; Almoxarifado/Depósito - sala para estocagem de material, equipamentos e material de limpeza e higiene do local; Banheiros – masculinos, femininos para usuárias e para funcionários.

O imóvel deverá atender às condições mínimas de segurança e conforto em edificações, conforme a legislação vigente e aplicável, e quaisquer irregularidades encontradas antes e durante o uso do imóvel devem ser corrigidas pela contratada.

A contratada deve estar ciente de que o imóvel poderá passar por obras de reformas a fim de se adequar o espaço físico ao trabalho a ser realizado no local.

Os bens/serviços de locação de imóveis têm natureza de bens/serviços comuns, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo Edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do Art. 6º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

A contratação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, dado a especificidade necessária para a contratação de local indicado neste estudo técnico preliminar, nos termos do Art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021.



4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A previsão na mensuração da estimativa é de vital importância. Ela é a base para a definição do objeto e desempenha um papel crucial na avaliação da previsão orçamentária e na realização de análises correlatas.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	QUANTIDADE
01	Salas de atendimentos	21
02	Cozinha adequada para refeições	02
03	Banheiros/sanitários	09

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade de um imóvel para a instalação dos atendimentos do Departamento de Políticas Públicas para a Mulher da Secretaria Municipal da Mulher onde a instituição se deu em 12 de março de 2025, com a promulgação da Lei Complementar 02/2025; foi realizado uma análise abrangente para explorar as opções disponíveis.

Diante da 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 sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Levando-se em consideração ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

5.1- Aquisição: No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção, essa solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque as condições necessárias para o funcionamento.

5.2 – Locação: No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, uma vez que não haja local de posse da administração pública que seja compatível com as necessidades.

Desta feita, mediante o despacho da Secretaria Municipal de Planejamento e Controle Urbano informando que a municipalidade não possui próprios disponíveis que



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULÍNIA

Av. Prefeito José Araújo nº 1551 - Bairro Parque Brasil 500 - Paulínia/SP -

CEP: 13.141-170

CNPJ: 45.751.435/0001-06 - I.E.: ISENTA

atendam às necessidades desta Secretaria (doc. anexo) e o critério de singularidade do imóvel a ser locado, bem como o valor de mercado demonstrado abaixo, demonstra que, a locação é mais vantajosa, quando comparado com a aquisição de imóvel.

Destarte, a legalidade do Ato administrativo, o interesse público aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência e a necessidade da Secretaria da Mulher em desenvolver as políticas públicas de enfrentamento a violência de gênero.

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam as necessidades desta SMM.

A locação do imóvel se faz compatível, uma vez que não há local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.

AVALIAÇÕES DO IMÓVEL

EMPRESA	VALOR MENSAL
CAMILA ACIOLE DA SILVA LTDA – 54.579.734/0001-04	R\$ 19.000,00
KG BENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E SERVIÇOS LTDA – 05.645.515/0001-62	R\$ 22.000,00
PAULÍNIA IMÓVEIS – 46.107.918/0001-35	R\$ 23.000,00

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Estima-se conforme o levantamento de mercado, que o valor da contratação é de aproximadamente R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais).

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução para atender a presente demanda é realizar a locação de 01 (um) imóvel para atendimento das demandas da Secretaria Municipal da Mulher que visa desenvolver e implementar programas, ações e políticas públicas voltadas à mulher, bem como a articulação e manutenção da Rede de Atendimento à Mulher, em cumprimento a legislação vigente e para o fortalecimento da Política Nacional de Enfrentamento à Violência contra a Mulher, que tem como pressuposto a formação, articulação e manutenção de uma Rede de Atendimento à Mulher



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULÍNIA

Av. Prefeito José Araújo nº 1551 - Bairro Parque Brasil 500 - Paulínia/SP -

CEP: 13.141-170

CNPJ: 45.751.435/0001-06 - I.E.: ISENTA

As especificações técnicas contidas no presente documento, inclusive quanto ao detalhamento, requisitos, características, e quantitativos do objeto de contratação, foram definidos por esta Secretaria demandante, com base nos parâmetros objetivos para a melhor consecução do interesse público.

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

O objeto é indivisível, sendo inviável o parcelamento do imóvel a ser providenciado, com base na logística do trabalho, recursos humanos e materiais desta SMM.

9 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação visa buscar resultados positivos e céleres quanto ao fortalecimento da Política Municipal de Enfrentamento à Violência Contra a Mulher e c/c atender aos princípios inerentes a administração pública: da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Ao planejar a Locação de um imóvel, é crucial considerar várias etapas e elementos importantes antes de iniciar o contrato. Essas etapas garantem que a locação seja realizada de maneira eficiente e eficaz, cumprindo todas as obrigações contratuais e técnicas. Aqui estão alguns pontos-chaves que devem ser considerados:

- GESTORES DE CONTRATO: eles são responsáveis pela administração geral do contrato, garantindo que ambas as partes cumpram suas obrigações e que seja concluído conforme planejado.

- FISCAIS DE CONTRATO: eles monitoram de perto o desempenho do contrato, garantindo que o trabalho esteja de acordo com os termos do contrato. Eles também são responsáveis por relatar quaisquer problemas à gestão do contrato.

- CAPACITAÇÃO DO GESTOR E DO FISCAL DO CONTRATO: é fundamental que o gestor e o fiscal do contrato sejam devidamente capacitados. Eles devem ter o conhecimento e a experiência necessários para lidar com os desafios que possam surgir durante a execução do contrato.

- RESPONSABILIDADE DA CONTRATANTE (LOCATÁRIO): conforme estipulado na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.2456 de 18/10/1991), durante a vigência do contrato de locação, a locatária é responsável pela manutenção e reparos decorrentes do uso do imóvel. Isso engloba a manutenção preventiva e corretiva, bem como quaisquer intervenções



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULÍNIA

Av. Prefeito José Araújo nº 1551 - Bairro Parque Brasil 500 - Paulínia/SP -

CEP: 13.141-170

CNPJ: 45.751.435/0001-06 - I.E.: ISENTA

necessárias para assegurar que o imóvel se mantenha em condições adequadas para o uso pretendido.

- **RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO (LOCADOR):** ainda segundo a Lei do inquilinato, o locador é geralmente responsável pela manutenção estrutural do imóvel. Isso inclui elementos como a estrutura do edifício, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, e quaisquer outros componentes que sejam parte integrante da estrutura do imóvel.

- **ALTERAÇÕES E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL:** durante a vigência do contrato, a Secretaria Municipal da Mulher tem permissão para realizar alterações no imóvel para eventuais renovações ou melhorias que possam ser necessárias para adaptar o imóvel às necessidades dos atendimentos. No entanto, é importante notar que, após o término do contrato, a Secretaria Municipal da Mulher deve devolver o imóvel ao proprietário no mesmo estado em que foi entregue inicialmente, levando em consideração o desgaste normal pelo uso. Qualquer alteração ou melhoria feita no imóvel que não possa ser removida sem danos deve ser aprovada pelo proprietário e, a menos que acordado de outra forma, permanecerá como parte do imóvel após a conclusão do contrato.

- **REVISÃO JURÍDICA:** faça uma revisão jurídica do contrato de locação para garantir que ele esteja em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis.

- **APROVAÇÃO DO CONTRATO:** obtenha a aprovação do contrato pelas autoridades competentes.

- **ASSINATURA DO CONTRATO:** após a aprovação, o contrato pode ser assinado pelas partes envolvidas.

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não existem contratações correlatas/interdependentes.

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS

Com relação aos critérios de sustentabilidade, a contratada deverá respeitar as normas e princípios ambientais, minimizando ou mitigando os efeitos dos danos ao meio ambiente.

13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação de um 1(um) imóvel é a solução mais vantajosa para a Administração Pública pela razão de não haver estabelecimento ou próprio da municipalidade para a



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULÍNIA

Av. Prefeito José Araújo nº 1551 - Bairro Parque Brasil 500 - Paulínia/SP -

CEP: 13.141-170

CNPJ: 45.751.435/0001-06 - I.E.: ISENTA

destinação pretendida, conforme manifestado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Controle Urbano.

Em, 22 de Abril de 2025.

Angela Jardim Ruy
RM 4639-6
SMM