



PREFEITURA MUNICIPAL DE BROTAS

Secretaria Municipal de Saúde

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. OBJETO

1.1 -Inexigibilidade para LOCAÇÃO DE IMÓVEL com objetivo de relocação do arquivo municipal que deixará a sala onde se encontra atualmente

2.NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1 - O arquivo municipal da Prefeitura de Brotas será realocado, sendo assim faz-se necessário a locação de um imóvel que seja capaz de atender o volume de documentos que se encontra no arquivo de maneira ordenada.

2.2 - Entre os imóveis de propriedade da Prefeitura Municipal de Brotas-SP, não há nenhum desocupado que possa abrigar o arquivo municipal, sendo imprescindível a locação de um imóvel apto para recebe-lo.

3. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA LOCAÇÃO

3.1. A estratégia de contratação dar-se-á por inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V, do art. 74 da Lei 14.133/2021: “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”.

3.2. O imóvel localizado na Avenida Dante Martinelli, numero 240, Bairro São João, nesta cidade de Brotas-SP, configura o único na cidade que atende as necessidades e exigências da Secretaria Municipal de planejamento. Desta forma, a locação de referido imóvel torna-se imprescindível para que se possa dar continuidade ao atendimento público

e o desenvolvimento de suas atividades administrativas.

3.3. É oportuno destacar que o imóvel supracitado atende os itens de: segurança; operacionalidade; habitualidade; saúde dos funcionários e usuários, trazendo conforto térmico, de iluminação; funcionalidade e acessibilidade; sustentabilidade; durabilidade, dentre outros parâmetros de desempenho definidos na ABNT NBR.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. A locação do imóvel será realizada de forma continuada com contratação realizada mediante inexigibilidade de licitação, haja vista serem as características da instalação e sua localização essencial ao desenvolvimento das atividades finalísticas. Tal premissa possui como base o Art. 74, V, §5ª, da Lei nº 14.133/21;

4.2. O imóvel a ser locado encontra-se em perfeito estado de conservação, atendendo, desta forma, a todas as características requisitadas no documento de formalização de demanda, tais quais: localização, estado de conservação, segurança, cumprimento da legislação de combate e prevenção de incêndios, atendimento as normas de acessibilidade, etc.

4.3. Não serão necessárias adaptações, neste primeiro momento, que sejam imprescindíveis à utilização do imóvel locado, sendo desta forma, o local ideal para o desenvolvimento das atividades inerentes ao órgão a ser instalado.

4.4. O prazo de duração da contratação dar-se-á inicialmente por 12 (doze) meses, o que demonstra a vantajosidade para a Administração.

4.5. O imóvel a ser locado, conforme características especificadas, é o ideal para o atendimento às necessidades desta Administração, razão pela qual se faz necessária a contratação pretendida.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. Considerando o tamanho do Município da Estância Turística de Brotas-SP, população, mercado local, a quantidade de imóveis indisponíveis objetivando a locação pretendida, a melhor forma de contratação se dá pela negociação direta com o proprietário do imóvel. Também consideramos o local do imóvel em razão das atividades a serem desempenhadas, seu tamanho e repartição. O levantamento considerou também os valores de mercado e as condições de contrato, como prazo de locação e reajustes.

6.DESCRICÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.1. A locação de imóvel apresenta vantagens significativas em relação à aquisição ou construção. Entre os principais benefícios estão:

- **Agilidade:** A locação permite a ocupação imediata do espaço, enquanto a construção ou aquisição pode levar meses ou anos.
- **Flexibilidade:** A locação possibilita adaptação às mudanças de demanda, com a opção de renovar ou rescindir o contrato conforme necessário.
- **Redução de Custos:** A locação elimina gastos com obras e manutenção inicial, permitindo alocar recursos para outras áreas prioritárias.

Após a assinatura do contrato, caberá a prefeitura reorganizar o arquivo no prédio

7. ESTIMATIVA DE QUANTIDADE E PREÇO

7.1. Conforme estudo realizado pela Comissão de Avaliação deste Município, em razão da contratação de locação de imóvel para abrigar o Arquivo Municipal de Brotas, localizado na Avenida Dante Martinelli, numero 240, Bairro São João, nesta cidade de Brotas-SP, considerando o estado de conservação do bem, não haverem custos de adaptações e a amortização dos investimentos, é a melhor escolha para a Administração, conforme especificação do laudo emitido pela Comissão.

7.2. A contratação leva em consideração as necessidades do órgão destinatário da contratação, visto o número de servidores e o volume de documentos abrigados no arquivo, elementos estes levados em consideração para basear o tamanho do imóvel locado, suas repartições e demais considerações inerentes à escolha da contratação desejada.

7.3. A área útil do imóvel a ser ocupado, conta com as seguintes áreas:

I – Imóvel conta com 02 escritórios, 01 cozinha, 02 banheiros (Masculino e feminino) e 01 mezanino

7.4. A Administração Municipal estima como valor final da contratação, tendo por base as despesas inerentes ao preço de locação do imóvel, vez que não será necessária nenhuma despesa excepcional com reforma, pintura, adequação ou outra qualquer que seja.

7.5. Salienta-se que não haverá despesas relacionadas a transporte, mudança, mão de obra especializada em montagem e desmontagem de móveis.

7.6. Assim sendo, conforme laudo de avaliação realizado pelo Departamento de Engenharia da Prefeitura, estima-se como valor a ser despendido com a contratação almejada o valor mensal entre R\$ 2.913,70 e R\$ 5.827,40.

8. PARCELAMENTO DO OBJETO

8.1. Não haverá parcelamento do objeto, pois se trata de serviço continuado.

9 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INDEPENDENTES

9.1. Não se aplicam à presente contratação.

10 – PREVISÃO NO PCA

10.1 O processo em questão não está incluso no PCA.

11 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. Pretende-se com a locação, objeto desta inexigibilidade de licitação, alcançar resultados positivos em termos de economicidade, eficácia, eficiência, melhor aproveitamento dos recursos financeiros disponíveis, inclusive com respeito a impactos ambientais positivos, visando a melhoria na qualidade dos serviços prestados, buscando sempre atender as competências e finalidades dos órgãos públicos a serem alcançados pelo objeto contratado.

11.2. Desta forma, busca a contratação em estudo, prover o Arquivo Municipal, instalações físicas e infraestrutura adequada ao desenvolvimento de suas atividades, proporcionando aos servidores e colaboradores um ambiente de trabalho salubre. Do mesmo modo, busca sofisticar e qualificar o atendimento aos servidores públicos.

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1 – Não há impactos ambientais na locação de imóvel

13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

13.1. Os estudos preliminares não evidenciaram inviabilidade na contratação, haja vista que os contratos de locação são celebrados pelos diversos municípios do País. Desta forma, considerando a necessidade de gerenciamento das atividades administrativas, tais como o desempenho das atividades finalísticas do órgão, necessária se faz a contratação de locação de imóvel para sediar órgãos da Saúde pública municipal.

Brotas, na data da assinatura digital.

FRANCISCO LUIZ DE SISTO BERETTA

SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO, ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS



Documento assinado eletronicamente por **Francisco Luiz de Sisto Beretta, Secretário de Planejamento, Adm. e Finanças**, em 01/04/2025, às 17:11, 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/campinas/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0111177** e o código CRC **F00191D3**.

Referência: Processo nº
3507902.405.00002224/2025-39

SEI nº 0111177