

ESP-DEP DE ADMIN DA REGIÃO IV - DAR-IV

Estudo Técnico Preliminar 14/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 01700131318/2026-54

2. Descrição da necessidade

2.1 O Serviço de Pronto Atendimento de Ourinhos - SPA/Ourinhos, unidade vinculada a Secretaria da Fazenda e Planejamento, através do Departamento de Administração Regional da Região IV - DAR IV, desempenha papel estratégico nos serviços de atendimento, coordenação, orientação e supervisão na área tributária junto aos municípios de sua região de abrangência.

Considerando o contrato vigente é regido pela Lei nº 8.666/1993, e por razões de conveniência administrativa e diante da ausência de parecer jurídico favorável à sua continuidade, manifestamo-nos pelo não aditamento do contrato vigente, o qual deverá ser extinto ao termo final em 04/10/2026.

O imóvel a ser locado deverá atender, minimamente, aos seguintes requisitos:

2.2 Localização em área de fácil acesso, preferencialmente central o que facilita o acesso ao público.

2.3 Área construída compatível com a equipe de servidores e com as demandas administrativas e de atendimento;

2.4 Ambientes adequados para recepção, salas administrativas, sala de reuniões, sanitários, copa e espaço de arquivo;

2.5 Infraestrutura em bom estado de conservação, com instalações elétricas, hidráulicas e redes lógicas em perfeito funcionamento, ventilação, iluminação e condições de segurança adequadas;

2.6 Regularidade documental, possibilitando a formalização de contrato de locação com a Administração Pública.

2.7 Diante do exposto, a celebração de novo contrato de locação mostra-se imprescindível para garantir a continuidade das atividades do Serviço de Pronto Atendimento de Ourinhos – SPA Ourinhos, em 2026, preservando a qualidade dos atendimentos prestados na unidade de fundamental importância para a infraestrutura de atendimento e prestação de serviços públicos na Comarca de Ourinhos/SP.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Serviço de Administração Regional - SAR Marília	Lourdes Orlando Baptista

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Para a celebração de contrato de locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento do Serviço de Pronto Atendimento de Ourinhos - SPA Ourinhos, deverão ser observados os seguintes requisitos:

4.1 Localização

O imóvel deve estar situado em área de fácil acesso, preferencialmente em região central de Ourinhos/SP ou em local estratégico, de fácil acesso da população.

4.2. Área Física.

Deve possuir área construída compatível com a estrutura administrativa da unidade, incluindo ambientes destinados a recepção, salas administrativas, sala de reuniões, sanitários, copa e arquivo, com espaço suficiente para acomodar servidores, equipamentos, documentos e atendimento ao público.

4.3 Infraestrutura.

As instalações elétricas e hidráulicas devem estar em pleno funcionamento, com iluminação e ventilação adequadas em todos os ambientes. O imóvel deve apresentar condições de conservação, higiene e segurança compatíveis com uso administrativo, além de possibilitar a instalação de equipamentos de informática e telecomunicações.

4.4 Segurança.

O imóvel deve apresentar condições estruturais adequadas, livres de riscos que comprometam a integridade física de servidores e usuários, com possibilidade de instalação de sistemas de prevenção contra incêndio, alarme e monitoramento, quando necessário.

4.5 Regularidade Documental.

O proprietário deve apresentar toda a documentação comprobatória de propriedade e regularidade do imóvel, com situação cadastral e tributária regularizada, possibilitando a formalização de contrato com a Administração Pública.

4.6 Contratação.

Considerando que o atual vínculo contratual expira em 04/10/2026, faz-se imperiosa a manutenção da repartição no mesmo local para evitar a descontinuidade do serviço público essencial e prejuízos ao erário com custos de mudança, novas instalações de rede lógica e adequações estruturais.

Quanto aos tramites processual, a contratação deverá ser formalizada por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V do art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021, observando-se, ainda, as disposições do Decreto Estadual nº 41.043/1996 e da Deliberação CPI-8, de 04 de dezembro de 2009, do Conselho do Patrimônio Imobiliário do Estado de São Paulo.

O contrato deve ter vigência adequada às necessidades administrativas, em conformidade com a legislação aplicável, permitindo prorrogações, se houver interesse da Administração.

5. Levantamento de Mercado

5.1 Levantamento a existência de Imóvel Próprio.

Registra-se que foi devidamente encaminhado ofício à Procuradoria Geral do Estado – PGE, com a finalidade de obter informações acerca da disponibilidade de imóvel próprio do Estado que possa atender às necessidades de instalação do Serviço de Pronto Atendimento de Ourinhos.

Em análise cadastrais o **Centro de Engenharia, Cadastro Imobiliário e Geoprocessamento - CECIG/PGE**, constatou a inexistência de qualquer imóvel próprio estadual disponível, para as devidas instalações.

5.2. Da Regularidade do Preço de Mercado.

Em pesquisa efetuada na localidade, não foram encontrados imóveis disponíveis para locação com as mesmas características do imóvel ora locado (metragem e localização), com valor inferior ao praticado atualmente, apresentando valor superior ao efetivamente pago no presente contrato, que se consideradas as despesas com readaptações de instalações telefônicas, de internet, rede lógica e entre outras, seriam certamente mais elevadas ainda, ou seja, o valor ora praticado neste imóvel em que se cogita a manter -se instalado é significativamente inferior aos valores de mercado.

5.2.1. A opção de permanecer no imóvel atual, justifica-se pelas seguintes características singulares que inviabilizam a competição:

- **Da Construção:** O imóvel é constituído de dois pavimentos, construído em alvenaria, com laje e telhado telhas galvanizado sobre estrutura metálica. O pavimento inferior tem 251,66 m² e o superior tem 244,99 m², perfazendo um total de 496,65 m², somente o pavimento inferior será suficiente para abrigar o SPA/Ourinhos.
- **Da Acomodação:** O tipo de construção atende as necessidades da unidade, constituída de 251,66 m² (pavimento inferior), com as adaptações para portadores de necessidades ao público, 02 banheiros, 01 copa, ambientes distintos para serviços administrativos.
- **Localização Estratégica:** O imóvel possui localização consolidada, de fácil acesso aos contribuintes e público em geral, com ampla facilidade para estacionamento de veículos.
- **Adequação Estrutural Existente:** O espaço físico já se encontra totalmente adaptado, e dotado da infraestrutura urbana necessária, como rede de água, esgoto, energia elétrica, telefone, rede lógica e pavimentação, para o perfeito funcionamento das atividades do Serviço de Pronto Atendimento.
- **Economicidade:** A mudança para outro prédio geraria despesas extraordinárias não planejadas com obras de adaptação, cabeamento estruturado de dados, identidade visual e logística de transporte de mobiliário e arquivos, violando o princípio da eficiência e da modicidade dos gastos públicos. A construção não possui elementos encarecedores do valor locatício, é simples e sem nenhum requinte, contendo apenas o indispensável, não havendo aparentemente, qualquer problema que possa comprometer o uso do referido prédio.

5.3 O enquadramento legal, portanto, ampara-se estritamente no **Artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021**, que autoriza a inexigibilidade para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha.

6. Descrição da solução como um todo

6.1 A solução consiste na locação de imóvel para abrigar o Serviço de Pronto de Atendimento de Ourinhos - SPA Ourinhos, oferecendo infraestrutura física e funcional adequada para o pleno desempenho de suas atividades.

6.2 Inclui a solicitação formal de certidão de inexistência de imóveis públicos estaduais vagos junto ao SECI da Procuradoria Regional competente (Art. 7º, inciso VI), da Resolução PGE nº 61, de 19 de setembro de 2025.

6.3 O imóvel deve apresentar regularidade documental jurídica, possibilitando a formalização segura do contrato de locação.

6.4 Deve haver avaliação prévia do imóvel e as condições do seu estado de conservação; iluminação, ventilação, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento, além de equipamentos de informática que necessitam de redes lógicas e telecomunicações.

6.5 O endereço atual já é de amplo conhecimento dos usuários e cidadãos assistidos. A alteração de localidade traria prejuízos à eficiência administrativa, gerando confusão ao público externo e potencial perda de produtividade durante o período de transição e fixação da nova sede.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1 Considerando as necessidades administrativas e operacionais, a contratação visa a locação da estimativa de espaço físico necessário para o imóvel, área construída em ambientes destinados a:

- Recepção e atendimento ao público;
- Salas administrativas para servidores;
- sala de reunião;
- Copa e sanitários;
- Espaço para arquivo funcional, e guarda de documentos de uso contínuo.

7.2 O contrato deverá abranger a totalidade do imóvel, incluindo todos o ambientes e infraestrutura mencionados, pelo período de 12 meses, com possibilidade de prorrogação conforme legislação aplicável e interesse da Administração.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 54.000,00

8.1 Para a definição do valor máximo aceitável, utilizou-se a metodologia definida, pesquisando-se imobiliárias especializadas em locações comerciais e de amplo domínio. Tal escolha se refere à necessidade de delimitação dos critérios específicos da demanda, em relação a área e localização, obtendo-se os resultados nos anexos juntados ao processo. Para fins de cumprimento do **Artigo 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021**, demonstrando de forma clara e inequívoca a razoabilidade e a compatibilidade do preço do aluguel com a realidade do município de Ourinhos/SP.

8.2 Com base nestes valores, o valor da contratação está estimada em **R\$ 54.000,00** (cinquenta e quatro mil reais), para um período de 12(doze meses), ao valor mensal de **R\$ 4.500,00** (quatro mil e quinhentos reais), sendo a área total de 251,66 m², localizado na Avenida Antônio de Almeida Leite, nº 1.117, Jardim Paulista, Ourinhos/SP

8.3 Reajuste: será feito com base no índice IPC/FIPE (ou outro índice, se necessário).

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1 Pela natureza da prestação do serviço de locação de imóvel, não há possibilidade de parcelamento da solução.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1 Não há necessidade de contratações interdependentes, não havendo correlação com outras contratações.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1 A presente contratação refere-se à locação de imóvel destinado a suprir as necessidades administrativas do SPA /Ourinhos, assegurando a continuidade das atividades desempenhadas.

Em observância registra-se que a contratação está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) do exercício de 2026.

Dessa forma, a contratação ora proposta revela-se imprescindível para garantir a manutenção das atividades administrativas e a adequada prestação dos serviços públicos no município de Ourinhos e região.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1 Adequação funcional: o imóvel locado atenderá as necessidades operacionais e institucionais da unidade, incluindo espaço para servidores, atendimento ao público e realização de atividades administrativas, permitindo eventuais adequações físicas para acessibilidade, segurança e conforto.

12.2 Segurança jurídica e estabilidade: a formalização contratual assegura os direitos e obrigações das partes, conferindo estabilidade à ocupação do imóvel e permitindo o planejamento das atividades a médio e longo prazo.

12.3 Previsibilidade financeira: o contrato define de maneira clara os valores de aluguel e encargos relacionados, como IPTU, condomínio e manutenção, proporcionando maior controle orçamentário e evitando despesas imprevistas.

12.4 Agilidade e flexibilidade: a locação permite a ocupação rápida de um imóvel já adequado ou de fácil adaptação, reduzindo o tempo necessário para início das atividades do SPA Ourinhos na cidade.

12.5 Proteção do patrimônio público: ao estabelecer responsabilidades quanto à conservação e utilização do imóvel, o contrato contribui para a proteção do patrimônio público, garantindo sua utilização adequada.

12.6 Cumprimento legal e transparência: a formalização do contrato atende à legislação aplicável, incluindo normas de licitação e locação de órgãos públicos, assegurando conformidade legal e facilitando auditorias e prestação de contas.

12.7 Flexibilidade contratual futura: cláusulas de renovação, reajuste ou rescisão podem ser previstas, permitindo ajustes conforme eventuais alterações nas necessidades institucionais do SPA Ourinhos.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Imóvel já em uso pela unidade – Desde 2009, o imóvel em questão abriga as instalações do SPA - Ourinhos, estando plenamente adaptado às suas necessidades funcionais, o que evita custos adicionais com mudanças e adaptações.

13.2. Razoabilidade econômica – A locação é a alternativa mais vantajosa frente à aquisição ou construção de imóvel próprio, que demandariam investimentos elevados e prazos prolongados, sem atender à urgência administrativa.

13.3 Adequação legal e técnica – O imóvel atende aos requisitos de acessibilidade, infraestrutura e segurança exigidos pela legislação vigente.

13.4. Eficiência administrativa – A formalização de novo contrato de locação possibilita a manutenção da sede em local estratégico, assegurando eficiência, economicidade e qualidade na prestação dos serviços públicos.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1 Geração de resíduos sólidos administrativos

- **Impacto:** Produção de papel, embalagens, toners e materiais descartáveis provenientes das atividades administrativas.

14.2 Consumo de energia elétrica e água

- **Impacto:** Consumo de energia e água devido à ocupação do imóvel e operação de equipamentos administrativos.

14.3 Emissões e ruídos

- **Impacto:** Pequenas emissões de gases indiretas pela utilização de equipamentos elétricos e ruídos internos do ambiente administrativo.

14.4 Adequação do imóvel e espaços externos

- **Impacto:** Possível degradação de áreas externas ou necessidade de pequenas reformas para acessibilidade e segurança.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

A viabilidade da contratação para a locação do imóvel destinado ao funcionamento do SPA Ourinhos.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

ANGELA MARIA DOS SANTOS FELCAR

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 21/09/2026 às 08:44:13.

JAIRO LACERDA DE LUNA

Autoridade competente



Assinou eletronicamente em 21/09/2026 às 09:31:47.