



ANEXO I

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

1.1 Necessidade de locação de prédio comercial. O prédio atual não comporta as necessidades do Departamento de Recursos Humanos e do Departamento Ético Disciplinar, que estão precariamente alocados junto com o Departamento de Medicina e Segurança do Trabalho.

1.2 Documento de Formalização de Demanda nº 01/2025.

2. ÁREA REQUISITANTE

2.1 A secretaria requisitante é a Secretaria Municipal de Administração.

3. DESIGNAÇÃO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Nome	Matrícula	Email	Departamento
Gláucia de Faria Santos	7731	glauucia.faria@caraguatatuba.sp.gov.br	Recursos Humanos
Eric Kashiura de Vita	13081	eric.kashiura@caraguatatuba.sp.gov.br	Recursos Humanos

4. DIRETRIZES QUE NORTEARÃO ESTE ETP

4.1 Para efetivação da contratação pretendida serão observadas as seguintes normas:

a. Lei 8.245 de 18 de outubro de 1.991

**ADMINISTRAÇÃO****CARAGUATATUBA**

GOVERNOMUNICIPAL

TEMPO DE PROSPERIDADE

b. Lei 14.133 de 1º de abril de 2021

c. Decreto Municipal 1789 de 11 de abril de 2023

5. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE, JUSTIFICATIVAS, OBJETIVOS E RESULTADOS PRETENDIDOS.**5.1 INFORMAÇÕES BÁSICAS**

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

- a. Processo Administrativo nº **3407/2025**
- b. Solicitação de Compras nº **300/2025**
- c. Objeto: Locação de Imóvel para acomodar o Departamento de Recursos Humanos com seu Arquivo corrente e Departamento Ético Disciplinar, todos da Secretaria de Administração.
- d. Locação no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) mensal, totalizando um valor de R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais) ano, gerando uma economia aos cofres públicos de R\$ 28.269,12 (vinte e oito mil duzentos e sessenta e nove reais e doze centavos) em comparação aos atuais imóveis locados nos contratos 169/2019 e 68/2017 no valor de R\$ 12.555,76 (doze mil quinhentos e cinquenta e cinco reais e setenta e seis centavos) e R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), respectivamente. Atualmente o departamento enfrenta dificuldades em um prédio com infraestrutura inadequada, comprometendo o atendimento e o bem-estar dos servidores, o atual prédio tem 348 m² com 07 salas e 05 banheiros para atender em média 60 servidores lotados em três departamentos distintos, considerando a alocação dos servidores do Departamento de Medicina e Segurança do Trabalho no mesmo local.
- e. Locação de imóvel não residencial, prédio de construção nova, com acessibilidade, janelas e portas de vidro, piso e revestimento nas cores



claras, louças sanitárias novas e com válvula acoplada e paredes sem rachaduras ou trincas, com 15 salas de uso administrativo, 05 lavabos, 01 banheiro PNE, 02 banheiros e cozinha. Localizado na região central, próximo das demais Secretarias, facilitando o acesso dos servidores.

5.2 DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

5.2.1 A demanda ora em análise refere-se ao PI nº 3407/2025, que tem como objeto a locação de imóvel de uso não residencial, destinado ao funcionamento do Departamento de Recursos Humanos com seu Arquivo corrente e Departamento Ético Disciplinar, uma vez que a municipalidade não possui prédio para atender as necessidades dos Departamentos mencionados, conforme descrito no memorando 19/2025 do Patrimônio Imobiliário, para atender em média 45 servidores, mais a alocação de aproximadamente 60 armários para arquivamento de prontuários.

5.2.2 É importante frisar que o imóvel objeto da locação serve como base para atender o Departamento de Recursos Humanos com seu Arquivo corrente e Departamento Ético Disciplinar em um único local, visto que dispõe de espaço e localização favoráveis. Atualmente três departamentos distintos estão lotados em um único prédio, enfrentando dificuldades com a infraestrutura inadequada, comprometendo o atendimento e o bem-estar dos servidores.

6. PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO

Locação prevista no Plano de Contratações Anuais para o exercício de 2025, podendo ser verificada:

<https://www.caraguatatuba.sp.gov.br/pmc/2023/06/plano-de-contratacoes-anual/>.

7. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

**ADMINISTRAÇÃO****CARAGUATATUBA**

GOVERNOMUNICIPAL

TEMPO DE PROSPERIDADE

7.1 São critérios de aceitabilidade as características e requisitos

indispensáveis que deve dispor a locação de imóvel a contratar são: a necessidade, sustentabilidade, economicidade e espaço físico para o funcionamento do Departamento de Recursos Humanos com seu Arquivo corrente e Departamento Ético Disciplinar para alocar os funcionários e realizar os atendimentos aos Servidores do Município com as condições necessárias e estrutura adequada para comportar em média 45 servidores que fazem parte dos departamentos citados para atendimento aos servidores municipais, com requisitos indispensáveis como: A acessibilidade, localização na região central (entre os bairros do Sumaré e Jardim Primavera) e espaço físico coerente à demanda de servidores.

7.2 São indispensáveis à área desejada possuir no mínimo 10 salas para uso administrativo, sala para atendimento com acessibilidade, banheiro de uso feminino e masculino para atender a demanda de servidores, refeitório e recepção com acessibilidade.

8. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES E DO VALOR PARA CONTRATAÇÃO

8.1 O Objeto trata de bem ou serviço comum e o caráter da contratação deverá ser continuado, sendo assim os Servidores Municipais e demais usuários terão como referência o endereço dos Departamentos.

8.2 O contrato deverá ter o período máximo que a Lei permite, visando a continuidade dos atendimentos de forma centralizada aos Servidores Municipais e munícipes que necessitam dos atendimentos oferecidos pelos Departamentos.

9. LEVANTAMENTO DE MERCADO

9.1 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****CARAGUATATUBA**

GOVERNOMUNICIPAL

TEMPO DE PROSPERIDADE

Administração, sob os aspectos da convivência, economicidade e eficiência, conforme justificativas a seguir.

9.1.1. Aquisição de imóvel: inviável considerando o orçamento previsto para o ano de 2025, bem como em razão do alto valor de compra de um imóvel com as dimensões adequadas para os Departamentos.

Exemplo de imóvel a venda na zona central do Município:
<https://www.novafreitas.com.br/comprar/Caraguatatuba/Comercial/Predio/Centro/24165>.

Link de acesso a LOA:
<https://caraguatatuba.legislacaocompilada.com.br/Arquivo/Documents/legislacao/image/L27612024.pdf?identificador=30003A004C00>.

9.1.2. Continuidade do uso do imóvel atual: O prédio atual não comporta as necessidades do Departamento de Recursos Humanos e do Departamento Ético Disciplinar, que estão precariamente alocados junto com o Departamento de Medicina e Segurança do Trabalho. Dessa forma não é possível realizar adequadamente os atendimentos aos servidores do Município. Os servidores estão alocados em salas com espaço reduzido ou em locais antes destinados apenas ao trânsito de pessoas.

9.1.3. Locação de novo imóvel: opção mais adequada considerando a possibilidade de redução no valor total dos alugueis, bem como da melhor alocação dos Departamentos. O prédio escolhido possui características adequadas para implantação imediata dos departamentos, listadas abaixo.

1. Quantidade adequada de salas.
2. Bom estado de conservação do imóvel (praticamente novo).
3. Infraestrutura para instalação de rede lógica já prevista.
4. Localização na área central do Município.
5. Valor de locação abaixo do valor pago atualmente.



ADMINISTRAÇÃO

CARAGUATATUBA

GOVERNOMUNICIPAL

TEMPO DE PROSPERIDADE

9.2 A locação do imóvel destinado ao funcionamento dos Departamentos

será realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, não havendo credenciamento pelo processo administrativo de chamamento público para prospectar o mercado de imóveis, com as especificações e características selecionadas pela secretaria, tendo em vista a necessidade de locação de imóvel com urgência para acomodar os servidores lotados nos departamentos.

Não há como flexibilizar as exigências para a locação pretendida, pois são os requisitos mínimos para atendimento das necessidades dos departamentos. O memorando 19/2025 emitido pelo Patrimônio Imobiliário atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades do departamento conforme documento as fls.

9.3 Em conformidade ao art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II – certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III – justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

9.4 Justifica-se a escolha do prédio apresentado e escolhido, devido as suas características, área construída e disposição das salas, localização e acessibilidade, apresentando-se como melhor oportunidade para atendimento das exigências da Secretaria.

10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

10.1. Solução escolhida: Locação de novo imóvel.

10.2. A locação do novo prédio com a quantidade de salas adequada para os dois Departamentos, incluindo o Arquivo corrente do DRH permitirá um melhor desempenho das atribuições e consequentemente um melhor atendimento aos servidores do Município. A escolha pela inexigibilidade se deu em razão do prédio

**ADMINISTRAÇÃO****CARAGUATATUBA**

GOVERNOMUNICIPAL

TEMPO DE PROSPERIDADE

encontrado possuir as características necessárias para o uso dos departamentos, assim como em razão de se encontrar em ótimo estado de conservação, sem problemas estruturais aparentes, além de outros aspectos já listados acima.

11. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Não será aplicado o parcelamento ao contrato de locação

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

12.1 O Imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades dos Departamentos durante a vigência do contrato e a regularização do ACVB ou CLCB.

12.2 Adequações do ambiente a ser locado como implantação do sistema e equipamentos de informática, conexão com a internet, instalação de aparelhos de ar condicionado, sistema de telefonia e a instalação de mobiliário, que ocorrerão parte por remanejamento do que está em uso no prédio atual e parte por compra de novos itens que sejam necessários.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

13.1 Não há necessidade de contratações/aquisições correlatas como aquisição de mobiliário, regularização de AVCB/CLCB.

13.2 Há necessidade de contratações para compra e instalação de aparelhos de ar condicionado.

13.3 Há necessidade de compra de material para instalação de paredes de drywall para adequações de ambientes no pavimento superior.

13.4 Será verificada possível necessidade de compra de materiais para instalação de rede lógica e telefonia, considerando que o material atualmente



ADMINISTRAÇÃO

CARAGUATATUBA

GOVERNOMUNICIPAL

TEMPO DE PROSPERIDADE

00013

utilizado pode não ser suficiente e/ou ser acidentalmente danificado durante o processo de mudança.

14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Não haverá impactos ambientais decorrentes a contratação, por se tratar de um prédio urbano, já consolidado em sua construção.

15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Diante dos estudos e informações supracitadas, declara-se a viabilidade da contratação, constata-se que a relação custo-benefício da contratação é considerada favorável e os requisitos relevantes, foram adequadamente levantados e analisados.

Caraguatatuba, 24 de janeiro de 2025.

André Lúcio de Abreu

Diretor do Departamento de Recursos
Humanos

Rubia Eloya de Oliveira

Diretor do Departamento Ético Disciplinar

Silvio Tavares de Andrade

Secretário Municipal de Administração