

ESP-INSTIT DE PESOS E MEDIDAS DO EST. S.PAULO

## Estudo Técnico Preliminar 155/2026

### 1. Informações Básicas

Número do processo: 149.00002845/2026-48

### 2. Descrição da necessidade

Contratação de solução que assegure a disponibilização de espaço físico adequado, seguro e com capacidade suficiente para a prestação dos serviços decorrentes das atividades da Superintendência Regional de Marília do IPEM-SP, visando garantir a continuidade das atividades de fiscalização, verificação e controle de produtos pré-medidos; das atividades de verificação e fiscalização de veículos-tanque; das atividades técnicas decorrentes de convênios firmados com o INMETRO e com outros órgãos; bem como do exercício das atribuições fixadas pelo Decreto Estadual nº 70.362, de 4 de fevereiro de 2026.

### 3. Área requisitante

| Área Requisitante           | Responsável                    |
|-----------------------------|--------------------------------|
| Superintendência de Marília | Oswaldo Pereira da Silva Filho |

### 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

#### Área do imóvel

Necessário que o imóvel seja suficiente para:

- Acomodação adequada do quadro de servidores;
- Espaço para instalação dos setores administrativos e operacionais;
- Ambientes destinados ao atendimento das atividades institucionais da autarquia;
- Área compatível para circulação, estacionamento e apoio às viaturas utilizadas nas ações de fiscalização.

#### Requisitos de segurança e conservação

O imóvel deverá dispor de condições adequadas de segurança patrimonial e operacional, incluindo:

- Controle de acesso (portões, fechaduras reforçadas ou equivalentes);
- Estrutura física segura (muros, grades ou cercamento);
- Iluminação interna e externa adequada;
- Possibilidade de instalação ou existência de sistema de monitoramento (CFTV);
- Equipamentos de prevenção e combate a incêndio, conforme normas do Corpo de Bombeiros;
- Condições que garantam a integridade dos bens armazenados e a segurança dos servidores.

## **Sustentabilidade**

Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos:

- instalações elétricas e hidrossanitárias em adequado estado de conservação, visando ao uso eficiente de energia elétrica e água;
- atendimento às normas de acessibilidade e de segurança vigentes;
- possibilidade de adoção de práticas de segregação e correta destinação dos resíduos gerados nas atividades desenvolvidas, em conformidade com a legislação ambiental aplicável e com o sistema de coleta pública existente.

## **Garantia da contratação**

Não haverá exigência da garantia da contratação dos arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, tendo em vista que trata-se de contratação de locação de imóvel, cuja natureza não envolve execução de obra ou prestação de serviço com riscos relevantes de inadimplemento capazes de comprometer a execução contratual. Ademais, o objeto se caracteriza por obrigação continuada simples, na qual o principal encargo do contratado é a disponibilização do bem em condições de uso.

## **5. Levantamento de Mercado**

Para atendimento da necessidade de disponibilização de espaço físico destinado à continuidade das atividades do IPEM-SP e à alocação da equipe responsável pela execução dos serviços institucionais da Autarquia, foram analisadas as alternativas disponíveis no mercado, considerando aspectos técnicos, operacionais e econômicos.

### **Alternativa 1 – Manutenção da locação do imóvel atualmente ocupado**

Consiste na permanência da Administração no imóvel atualmente utilizado, desde que comprovadas a adequação do espaço às necessidades institucionais e a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado imobiliário.

#### **Vantagens:**

- Continuidade das atividades administrativas sem interrupções;
- Ausência de custos relacionados à mudança de sede;
- Dispensa de reformas, adequações estruturais e instalação de infraestrutura em novo imóvel;
- Manutenção da localização estratégica, já consolidada para atendimento das demandas institucionais;
- Imóvel já adaptado às necessidades operacionais da Autarquia;
- Redução de riscos operacionais decorrentes da transferência de instalações.

#### **Desvantagens:**

- Permanência vinculada às condições de renovação contratual e à disponibilidade do imóvel pelo proprietário.

### **Alternativa 2 – Locação de outro imóvel disponível no mercado**

Consiste na realização de nova contratação para locação de imóvel diverso, observando requisitos de localização, área útil, infraestrutura, acessibilidade, segurança, condições estruturais, custo da locação e despesas acessórias.

#### **Vantagens:**

- Possibilidade de obtenção de imóvel com características mais modernas ou melhor adequadas às necessidades futuras da Administração;

- Ampliação das opções disponíveis no mercado imobiliário;
- Eventual redução do valor da locação, caso identificado imóvel mais econômico.

#### **Desvantagens:**

- Custos com mudança, transporte de mobiliário, equipamentos e arquivos;
- Necessidade de adaptações físicas, instalações e adequações do novo imóvel;
- Possibilidade de interrupção ou prejuízo temporário às atividades institucionais durante a transição;
- Risco de indisponibilidade de imóvel que reúna todas as características exigidas pela Administração;
- Tempo adicional necessário para seleção, contratação e adaptação do novo imóvel.

#### **Alternativa 3 – Construção ou ampliação de espaço próprio**

Consiste na construção de nova edificação em imóvel pertencente ao Estado ou na ampliação/adaptação de estrutura pública existente para atendimento da demanda.

#### **Vantagens:**

- Disponibilização de imóvel planejado especificamente para atender às necessidades da Administração;
- Maior autonomia patrimonial a longo prazo;
- Possibilidade de redução de despesas futuras com locação.

#### **Desvantagens:**

- Elevado investimento financeiro para execução da obra;
- Longo prazo para elaboração de projetos, licenciamento, contratação e execução;
- Necessidade de disponibilidade de área adequada;
- Solução incompatível com a necessidade imediata de manutenção das atividades administrativas.

#### **Alternativa 4 – Utilização de imóvel disponibilizado pela Subsecretaria de Patrimônio**

Consiste na utilização de imóvel pertencente ao patrimônio do Estado, disponibilizado pela Subsecretaria de Patrimônio, mediante consulta ao Sistema de Gerenciamento de Imóveis (SGI).

#### **Vantagens:**

- Possibilidade de redução ou eliminação das despesas com locação;
- Aproveitamento de patrimônio público existente;
- Maior racionalização na utilização dos imóveis estaduais.

#### **Desvantagens:**

- Inexistência de imóvel disponível com as características necessárias para atendimento da demanda;
- Limitação da oferta de imóveis compatíveis com os requisitos técnicos e operacionais da Autarquia.

Conforme registrado no Processo SEI nº 149.00000101/2023-46, após consulta ao Sistema de Gerenciamento de Imóveis (SGI), não foram localizados imóveis compatíveis com as necessidades do IPEM-SP.

Após a análise das alternativas disponíveis, conclui-se que a **manutenção da locação do imóvel atualmente ocupado** representa a solução mais adequada, eficiente e economicamente vantajosa para atendimento da necessidade administrativa.

A alternativa de utilização de imóvel disponibilizado pela Subsecretaria de Patrimônio mostrou-se inviável, tendo em vista que, conforme consta do Processo SEI nº 149.00000101/2023-46, não foram identificados imóveis com as características necessárias para atender às demandas institucionais do IPEM-SP.

Da mesma forma, a construção ou ampliação de espaço próprio não se revela adequada no cenário atual, considerando os elevados custos envolvidos, a necessidade de investimentos significativos e o longo prazo para sua implementação, fatores incompatíveis com a demanda imediata da Autarquia.

Quanto à locação de outro imóvel disponível no mercado, embora constitua alternativa viável em tese, verificou-se que o imóvel atualmente ocupado atende plenamente às necessidades da unidade, reunindo localização estratégica, infraestrutura adequada, área útil de **495,00 m²** compatível com a lotação do corpo funcional e condições apropriadas para o desenvolvimento das atividades técnicas e administrativas. Além disso, a mudança de sede acarretaria custos adicionais com transporte, adaptações das novas instalações e possível impacto na continuidade dos serviços públicos prestados. Dessa forma, resta dispensada a realização de chamamento público para prospecção de mercado.

Ressalta-se, ainda, que o imóvel vem sendo utilizado de forma satisfatória pela Autarquia, evidenciando sua singularidade e adequação às necessidades institucionais. Ademais, o laudo juntado aos autos apresentou avaliação prévia do bem e do seu estado de conservação, demonstrando, ainda, que o valor pretendido pelo locador (R\$ 10.000,00) é inferior ao encontrado no laudo.

Outro aspecto relevante refere-se à segurança da localização, considerando que a região apresenta baixos índices de criminalidade, como ocorrências de roubos, furtos e invasões de propriedade, circunstância que contribui para a proteção do patrimônio público e para o adequado funcionamento da unidade administrativa.

Dessa forma, sob os aspectos da viabilidade técnica, operacional e econômica, da inexistência de alternativa mais vantajosa para a Administração e da singularidade do imóvel, conclui-se que a permanência no imóvel atualmente ocupado melhor atende ao interesse público, assegurando a continuidade das atividades do IPEM-SP com eficiência, economicidade, segurança administrativa e observância dos princípios previstos na Lei nº 14.133/2021.

## **6. Descrição da solução como um todo**

A solução consiste na locação de imóvel com área total de aproximadamente 495,00 m², localizado na:

Avenida Carlos Gomes, 36 – Barbosa, Marília – SP - CEP 17501-000

Características do imóvel: imóvel comercial em alvenaria, com recuo para garagem composto por salão, copa, WC com acessibilidade. Na parte superior composta por 03 (três) salas sendo uma delas com WC; WC social, corredor de circulação. Na parte inferior composta por 03 (três) salas. As paredes são rebocadas com pintura tipo látex, parte elétrica e hidráulica em bom estado.

Situado na malha urbana de Marília/SP, o imóvel beneficia-se de infraestrutura completa e está em uma região de ocupação mista (comercial e residencial). A área é considerada de bom padrão construtivo, com fácil acesso às principais vias, marginais e rodovias. O índice de estabelecimentos comerciais é médio, incluindo hipermercado, hospital, padaria e restaurantes nas proximidades.

Conforme laudo de avaliação, a edificação possui um ótimo padrão de acabamento comercial, construída em alvenaria com revestimentos cerâmicos e argamassa. Os pisos são predominantemente cerâmicos e de madeira. A construção foi parcialmente adaptada para uso comercial, com materiais de qualidade satisfatória e execução por profissionais qualificados. Além disso, foi constatada a ocorrência de recalque, que provocou fissuras e trincas em algumas paredes e pisos. Contudo, essas manifestações não afetam a estrutura da edificação, não comprometem a habitabilidade do local e não oferecem riscos aos colaboradores. As demais instalações encontram-se em perfeitas condições de conservação.

No mais, a parte elétrica e hidráulica funcionam normalmete, sem nenhum problema.

É fundamental destacar que o locador é responsável por realizar obras de adaptação relativas à acessibilidade, bem como por adquirir os equipamentos de prevenção e combate a incêndio e providenciar o CLCB.

O imóvel será utilizado para a continuidade das atividades administrativas e operacionais do IPEM-SP, garantindo a adequada execução dos serviços institucionais.

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A demanda corresponde à locação de 01 (um) imóvel com área aproximada de 495,00 m<sup>2</sup>, com capacidade suficiente para atender às demandas operacionais e ao efetivo de servidores que desempenham suas atividades no local.

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

**Valor (R\$):** 360.000,00

**O valor estimado da locação é de: R\$ 10.000,00 (dez mil reais) mensais.**

Considerando o período contratual inicial para o ano de 2026 de 05 meses, estima-se o valor total de: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Para os 36 meses de contrato, a estimativa é de R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais)

O Laudo de Avaliação do Imóvel demonstra que o valor proposto é inferior à média do mercado.

## 9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não se aplica parcelamento da contratação, tendo em vista que o objeto consiste na locação de um único imóvel, o que caracteriza objeto indivisível.

## 10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Para o funcionamento do imóvel a ser locado, observam-se as seguintes contratações correlatas e/ou interdependentes:

Serviços de vigilância eletrônica, com sistema de alarme e monitoramento por câmeras, para garantir a integridade dos bens armazenados e a proteção do imóvel, conforme processo SEI nº 149.00001600/2023-51.

Serviços de limpeza, visando à manutenção das condições adequadas de higiene e conservação do espaço, conforme processo SEI 149.00002637/2024-87.

Serviços de limpeza de caixa d'água, a fim de assegurar a qualidade da água e o atendimento às normas sanitárias, conforme processo SEI 149.00000680/2025-99.

Serviços de dedetização, desratização e descupinização, necessários para controle de pragas e preservação das condições adequadas de armazenamento, conforme processo SEI 149.00000680/2025-99.

Serviços de manutenção predial, a fim de zelar pelo patrimônio público e mantê-lo em pleno funcionamento para atender as atividades da Autarquia, conforme processo SEI nº 149.00003024/2023-86.

Serviços de Telefonia VOIP, de modo a permitir a comunicação telefônica interna e externa, conforme processo SEI nº 149.0000.1501/2025-31.

Serviços de locação e manutenção de filtro de água, com o objetivo de garantir o fornecimento de água potável aos servidores que atuarão no local, conforme processo SEI 149.00002700/2023-02.

## 11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação está alinhada às atividades institucionais do IPREM-SP, uma vez que visa proporcionar infraestrutura adequada para suporte às ações realizadas pelo Instituto.

A disponibilização de espaço adequado para a continuidade das atividades do IPEM-SP e para a alocação da equipe responsável pela execução dos serviços institucionais contribui para a eficiência operacional do órgão e para o pleno cumprimento de suas atribuições legais.

A contratação está alinhada com o PCA 2026.

## 12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação permitirá:

- Continuidade das atividades do IPEM-SP;
- Adequação de espaço físico para alocação da equipe;
- Eficiência operacional dos serviços institucionais;
- Melhor organização e distribuição das unidades de trabalho;
- Manutenção da regularidade dos serviços públicos prestados.

## 13. Providências a serem Adotadas

Para a implementação da solução serão adotadas as seguintes providências:

- Designação de gestor e fiscal do contrato.

## 14. Possíveis Impactos Ambientais

Os impactos ambientais relacionados à contratação são considerados mínimos, uma vez que se trata apenas de locação de imóvel já existente.

Importante ressaltar que o Ipem-SP está em discussão interna para elaboração do Plano de Logística Sustentável. Contudo, ainda que não haja plano formalizado, a contratação prevê requisitos de sustentabilidade, refletindo o compromisso do IPEM-SP com as diretrizes sustentáveis e garantindo que o serviço contribua para minimizar impactos ambientais. De todo modo, o IPEM-SP reafirma seu compromisso com a formalização do PLS, visando fortalecer ainda mais as práticas sustentáveis em contratações futuras.

## 15. Declaração de Viabilidade

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

### 15.1. Justificativa da Viabilidade

Com base nas análises realizadas neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação é viável, uma vez que atende às necessidades operacionais do Instituto e apresenta compatibilidade com os valores praticados no mercado.

## 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](#).

**OSWALDO PEREIRA DA SILVA FILHO**

Superintendente Regional - Marília



*Assinou eletronicamente em 01/09/2026 às 15:11:13.*

**NATHALIA CAVALCANTE DE CASTRO**

Equipe de apoio



*Assinou eletronicamente em 02/09/2026 às 10:39:45.*