

ESP-DIVISÃO REG. DE ASSIST. SOCIAL - FRANCA

Estudo Técnico Preliminar 5/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 012.00006220/2026-09

2. Descrição da necessidade

Considerando a impossibilidade de nova prorrogação do contrato vigente de locação do imóvel que abriga a sede da Divisão Regional de Assistência e Desenvolvimento Social de Franca – DRADS Franca, torna-se necessária a celebração de nova contratação, com fundamento na Lei Federal nº 14.133 /2021.

O imóvel, situado na Rua Campos Sales, nº 2244, Centro, Franca/SP, possui estrutura compatível com as necessidades da unidade e já se encontra organizado para o desenvolvimento das atividades administrativas, técnicas e de atendimento ao público.

A permanência no local assegura a continuidade dos serviços, evita despesas com mudança, transporte de mobiliário, equipamentos e documentos, bem como custos com reinstalação de rede, telefonia e adequações em outro imóvel.

Além disso, sua localização central facilita o acesso de servidores, usuários e representantes dos municípios atendidos. Diante da inexistência de imóvel público disponível e da adequação do espaço atualmente utilizado, mostra-se necessária a celebração de novo contrato de locação para manutenção da sede no mesmo endereço.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
DRADS FRANCA	TATIANA ROBERTA BORGES

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

O imóvel a ser locado deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

Localização

- Estar situado em região central ou de fácil acesso;
- Possuir localização adequada ao atendimento dos servidores, usuários e representantes dos municípios abrangidos pela DRADS Franca.

Infraestrutura física

- Possuir área útil compatível com a instalação dos setores administrativos e técnicos, considerando aproximadamente 6 servidores, 3 trabalhadores terceirizados e até 2 estagiários;
- Dispor de, no mínimo, 6 salas destinadas às atividades administrativas, técnicas, chefias, reuniões e atendimento;
- Dispor de, no mínimo, 4 ambientes destinados a arquivos e almoxarifado;
- Possuir copa, cozinha, banheiros e garagem;
- Possuir áreas de circulação compatíveis com o funcionamento da unidade.

Condições de uso

- Possuir instalações elétricas, hidráulicas, de telefonia, internet e rede lógica em condições adequadas;
- Possuir ventilação e iluminação satisfatórias;
- Encontrar-se em bom estado de conservação, higiene e segurança.

Segurança e acessibilidade

- Atender às normas de segurança predial e de prevenção e combate a incêndio;
- Possuir extintores e sinalização de segurança adequados;
- Possuir CLCB válido, ou comprovação de que a regularização será concluída no prazo definido pela Administração;
- Possuir rampa de acesso e banheiro adaptado para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, admitida a realização das adequações necessárias, desde que sejam previamente definidos o responsável, o prazo e os custos.

Regularidade do imóvel

- Possuir matrícula atualizada e documentação que comprove a titularidade;
- Possuir planta do imóvel;
- Encontrar-se regular perante os órgãos competentes;
- Não possuir impedimentos legais para a contratação.

O imóvel atualmente ocupado apresenta estrutura física, localização, condições de segurança e regularidade junto ao Corpo de Bombeiros compatíveis com as necessidades da DRADS Franca, permanecendo pendentes apenas as adequações de acessibilidade eventualmente necessárias, nos prazos e condições a serem definidos no Termo de Referência e no contrato.

5. Levantamento de Mercado

Para atendimento da necessidade da DRADS Franca, foram consideradas as seguintes alternativas:

Para atendimento da necessidade da DRADS Franca, foram consideradas as seguintes alternativas:

a) Utilização de imóvel público

Foi realizada consulta ao órgão competente acerca da existência de imóvel público estadual vago e disponível no Município de Franca.

Conforme manifestação juntada ao processo, não foi identificado imóvel público apto a atender às necessidades administrativas, técnicas, de atendimento, arquivo e almoxarifado da unidade.

b) Mudança para outro imóvel particular

Foram pesquisados imóveis disponíveis no mercado imobiliário local, com valores mensais de R\$ 8.000,00, R\$ 10.000,00 e R\$ 8.000,00, resultando em valor médio de R\$ 8.666,67.

Os imóveis pesquisados foram utilizados como referência para verificação da compatibilidade do valor da locação. Contudo, além do valor mensal, a eventual mudança para outro imóvel exigiria análise das condições de localização, acessibilidade, quantidade e distribuição dos ambientes, instalações elétricas e hidráulicas, rede lógica, telefonia, segurança, garagem e disponibilidade para ocupação.

A transferência da unidade também acarretaria despesas com transporte de mobiliário, equipamentos, documentos e arquivos, reinstalação de rede lógica e telefonia, adequações dos ambientes e reorganização dos setores, além do risco de interrupção temporária das atividades e do atendimento ao público.

c) Permanência no imóvel atualmente ocupado

O imóvel situado na Rua Campos Salles, nº 2244, Centro, Franca/SP, encontra-se organizado e estruturado para o funcionamento da DRADS Franca, dispondo de 6 salas destinadas às atividades administrativas, técnicas, chefias, reuniões e atendimento, 4 ambientes destinados a arquivos e almoxarifado, copa, cozinha, 7 banheiros e garagem.

Sua localização central favorece o acesso de servidores, usuários e representantes dos municípios abrangidos pela DRADS Franca, bem como a continuidade das atividades administrativas, técnicas e de atendimento ao público.

O imóvel já possui instalações de rede lógica, telefonia, mobiliário e distribuição interna compatíveis com o funcionamento da unidade. A permanência no local evita despesas com mudança, transporte, reinstalação de equipamentos e adequação de outro imóvel, além de reduzir o risco de interrupção dos serviços.

O valor proposto para a nova contratação é de R\$ 8.000,00 mensais, inferior à média de R\$ 8.666,67 obtida na pesquisa de mercado e ao valor indicado na avaliação imobiliária, demonstrando compatibilidade com os valores praticados no mercado.

As adequações de acessibilidade ainda necessárias deverão ser concluídas pelo proprietário, nos prazos e condições estabelecidos no Termo de Referência e no contrato.

--	--	--

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	IMOBILIÁRIA / ENDEREÇO DO IMÓVEL	VALOR DA LOCAÇÃO
1 - IMÓVEL ATUAL DA DRADS FRANCA – imóvel destinado à sede da unidade, composto por 06 salas administrativas/técnicas/chefia/reuniões, 04 salas para arquivo e almoxarifado, copa/cozinha, 07 banheiros e garagem. Localização central e estrutura já adequada ao funcionamento da repartição pública.	Rua Campos Salles, nº 2244 – Centro – Franca /SP	R\$ 8.000,00
2 – CODIGO-109878 – imóvel com terreno de 720 m², área útil de 354,43 m² e 03 dormitórios. Referência utilizada como parâmetro de imóvel residencial de porte semelhante, passível de adaptação para uso administrativo.	Imobiliária / Referência: Cód. 109879 – Residencial Amazonas – Franca/SP	R\$ 8.000,00
3 – CODIGO 007714– imóvel próximo ao Centro, com 02 amplas salas, lavabo, escritório com armário, copa, cozinha com armários, 04 dormitórios com armários, sendo 02 suítes, lavanderia, jardim, quintal, varanda com churrasqueira e garagem para 04 veículos. Área informada: 607,12 m².	Imóveis Franca / Espaço Nobre Imobiliária – Ref. ESPCA007714 – Jardim Roselândia – Franca/SP	R\$ 10.000,00
4 -CODIGO 363049– imóvel residencial com 04 dormitórios com armários, sendo 03 suítes com closet, sala de visita, sala de jantar, sala de TV, lavabo, copa/cozinha com armários, área de serviço, dormitório de empregada, área de lazer com churrasqueira, salão de festas, salão para academia e garagem coberta para 07 veículos. Área informada: 351 m².	Imóveis Franca / Diniz & Martins Negócios Imobiliários – Ref. DIN363049 – Residencial Paraíso – Franca/SP	R\$ 8.000,00
MÉDIA DOS IMÓVEIS UTILIZADOS COMO REFERÊNCIA DE MERCADO (ITENS 2 A 4)		R\$ 8.666,67

d) Justificativa para a não realização de chamamento público

A realização de chamamento público para prospecção de outros imóveis mostra-se dispensável no presente caso, em razão da singularidade do imóvel atualmente ocupado e da necessidade de conclusão da nova contratação em tempo hábil para assegurar a continuidade das atividades da DRADS Franca.

Ressalta-se que o processo de contratação já se encontrava em andamento quando da edição do Parecer Referencial AGI nº 06/2026, ocorrida em junho de 2026, o qual estabeleceu novas orientações para a instrução dos processos de locação de imóveis. Assim, o prazo reduzido para adequação do processo não decorre de ausência ou falha de planejamento, mas da necessidade de atendimento às orientações jurídicas supervenientes.

O imóvel situado na Rua Campos Salles, nº 2244, Centro, Franca/SP, possui características de localização e instalações especialmente adequadas às necessidades da unidade, considerando sua posição central, facilidade de acesso, quantidade e distribuição dos ambientes, espaços destinados ao atendimento ao público, arquivos e almoxarifado, banheiros, copa, cozinha e garagem.

O imóvel já se encontra organizado e estruturado para o funcionamento da repartição, com mobiliário, equipamentos, rede lógica, telefonia e arquivos instalados, circunstâncias que o tornam particularmente adequado à manutenção das atividades administrativas, técnicas e de atendimento desenvolvidas pela DRADS Franca.

A eventual transferência para outro imóvel exigiria mudança, transporte de mobiliário, equipamentos, documentos e arquivos, reinstalação da rede lógica e da telefonia, reorganização dos setores e possíveis adequações físicas, elétricas, hidráulicas, de segurança e acessibilidade.

Além dos custos adicionais, tais providências demandariam prazo incompatível com a necessidade de conclusão da nova contratação antes do encerramento do contrato vigente, previsto para 31 de agosto de 2026, podendo ocasionar interrupção ou prejuízo à continuidade dos serviços públicos prestados pela unidade.

Também foram considerados a inexistência de imóvel público estadual disponível no Município de Franca, a compatibilidade do valor mensal negociado com os preços praticados no mercado e o fato de o valor proposto ser inferior ao indicado na avaliação imobiliária.

Dessa forma, considerando a superveniência das novas orientações jurídicas, a singularidade das características de localização e instalações do imóvel, a estrutura já implantada, a vantagem econômica e operacional e a necessidade de garantir a continuidade dos serviços, conclui-se que a realização de chamamento público não se mostra necessária nem vantajosa para a Administração no presente caso.

6. Descrição da solução como um todo

A solução consiste na celebração de nova contratação para locação do imóvel situado na Rua Campos Salles, nº 2244, Centro, Franca/SP, destinado à manutenção da sede da DRADS Franca.

A permanência no imóvel atualmente ocupado mostra-se adequada em razão de suas características de localização, instalações, distribuição interna e estrutura já implantada, compatíveis com as necessidades administrativas, técnicas, de atendimento, arquivo e almoxarifado da unidade.

O imóvel possui localização central e de fácil acesso, dispõe de ambientes adequados ao funcionamento integrado dos setores e já conta com mobiliário, equipamentos, rede lógica, telefonia e arquivos instalados.

A solução evita despesas com mudança, transporte de mobiliário, equipamentos e documentos, reinstalação de rede lógica e telefonia, reorganização dos setores e possíveis adequações em outro imóvel, além de reduzir o risco de interrupção das atividades e do atendimento ao público.

Também foram considerados a inexistência de imóvel público estadual disponível, a compatibilidade do valor mensal negociado com os preços praticados no mercado e o fato de o valor proposto ser inferior ao indicado na avaliação imobiliária.

As adequações de acessibilidade eventualmente necessárias deverão ser concluídas pelo proprietário, nos prazos e condições definidos no Termo de Referência e no contrato.

Dessa forma, a nova contratação do imóvel atualmente ocupado apresenta-se como a solução mais eficiente, econômica e adequada para assegurar a continuidade das atividades da DRADS Franca.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A contratação refere-se à locação de 1 imóvel destinado ao funcionamento da sede da DRADS Franca.

A vigência pretendida será de 60 meses, com pagamento mensal do valor da locação, observadas as condições estabelecidas no Termo de Referência e no contrato, bem como a possibilidade de reajuste nos termos da legislação aplicável.

Considerando a natureza do objeto, a contratação será realizada de forma integral, não sendo aplicável o parcelamento da solução.

.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 8.000,00

O valor mensal estimado para a locação do imóvel é de **R\$ 8.000,00**.

Considerando a vigência pretendida de 60 meses, o valor total estimado da contratação corresponde a **R\$ 480.000,00**, sem considerar os reajustes previstos contratualmente.

Para o exercício de 2026, considerando o período estimado de setembro a dezembro, o valor previsto corresponde a **R\$ 32.000,00**.

O valor anual estimado da contratação corresponde a **R\$ 96.000,00**.

O valor mensal proposto encontra-se compatível com a pesquisa de mercado realizada, cuja média apurada foi de R\$ 8.666,67, e é inferior ao valor indicado na avaliação imobiliária, demonstrando a vantagem econômica da contratação para a Administração.

O IPTU não está incluído no valor mensal da locação e permanecerá sob responsabilidade do proprietário.

Os reajustes observarão a periodicidade e o índice definidos no Termo de Referência e no contrato, em conformidade com a legislação aplicável.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

A contratação refere-se à locação de um único imóvel destinado ao funcionamento da sede da DRADS Franca, não sendo possível o parcelamento do objeto.

A utilização de mais de um imóvel comprometeria a integração dos setores, o atendimento ao público, a guarda de documentos, arquivos e materiais, além de gerar custos adicionais de funcionamento e dificultar a gestão administrativa da unidade.

Dessa forma, a solução deverá ser contratada de maneira integral, com pagamento mensal do valor da locação.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não há contratações correlatas ou interdependentes .

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação encontra-se alinhada às necessidades administrativas da DRADS Franca e está prevista no Plano de Contratações Anual – PCA.

A locação do imóvel é necessária para assegurar a continuidade das atividades administrativas, técnicas e de atendimento ao público desenvolvidas pela unidade, sendo compatível com o planejamento institucional e com os recursos orçamentários destinados à manutenção de suas atividades.

A contratação também observa os princípios da eficiência, economicidade e continuidade do serviço público, considerando a inexistência de imóvel público estadual disponível e a adequação do imóvel atualmente ocupado.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Com a contratação, pretende-se garantir a continuidade das atividades administrativas, técnicas e de atendimento desenvolvidas pela DRADS Franca.

A permanência no imóvel atualmente ocupado permitirá:

- manutenção dos serviços sem interrupções;
- preservação da organização dos setores, arquivos, almoxarifados e áreas de atendimento;
- redução dos riscos operacionais decorrentes de eventual mudança de sede;
- redução de custos com transporte de mobiliário, equipamentos e documentos;
- aproveitamento da estrutura física, rede lógica, telefonia e demais instalações já existentes;
- manutenção da localização central e de fácil acesso;
- preservação das condições adequadas de atendimento aos usuários e aos municípios abrangidos;
- melhor utilização dos recursos públicos;
- continuidade do funcionamento integrado da unidade.

A solução também considera a singularidade das características de localização e instalações do imóvel, sua adequação funcional às necessidades da DRADS Franca e a compatibilidade do valor proposto com os preços praticados no mercado e com a avaliação imobiliária.

Dessa forma, a contratação busca assegurar eficiência, economicidade, continuidade do serviço público e adequado funcionamento da sede regional.

13. Providências a serem Adotadas

Para a formalização da contratação, será necessária a adoção das seguintes providências:

- adaptação do banheiro acessível, com instalação das barras de segurança;
- conferência da documentação do imóvel e do proprietário;
- apresentação das certidões de regularidade exigidas.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A locação do imóvel não causará qualquer tipo de dano ambiental.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

A contratação é considerada viável, considerando que o imóvel atende às necessidades da DRADS Franca, possui estrutura, localização e instalações adequadas, apresenta valor compatível com o mercado e inferior ao valor indicado na avaliação imobiliária, além de assegurar a continuidade das atividades da unidade sem interrupções e sem custos adicionais decorrentes de mudança e instalação em outro imóvel.

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](#).

DAIANE APARECIDA BARBOSA MENDES

Responsável pela contratação direta



Assinou eletronicamente em 24/07/2026 às 13:38:11.

TATIANA ROBERTA BORGES

Autoridade competente



Assinou eletronicamente em 24/07/2026 às 14:17:29.