

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNANÇA CIDADÃ E DESENVOLVIMENTO RURAL
EQUIPE DE COMPRAS E CONTRATOS - UASE/SMGOV

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público.

1.1. O problema a ser resolvido é a inadequação da atual sala ocupada pela Subprefeitura Glória, que apresenta limitações de acessibilidade e condições de salubridade, não atendendo às necessidades estruturais mínimas exigidas para a prestação de um serviço público de qualidade.

1.2. O local da atual sede encontra-se fora da área de abrangência da Região do OP Glória.

1.3. A decisão pela nova locação programa um espaço maior e mais qualificado, conforme aprovado pela Diretoria de Participação Cidadã.

2. Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração.

2.1. A demanda em tela consta no Plano de Contratações Anual (PCA), publicado no Portal Nacional de Compras Públicas, comprovando o alinhamento da contratação pretendida com o planejamento estratégico do órgão.

3. Requisitos da contratação.

3.1 Requisitos necessários ao atendimento da demanda:

3.1.1. Imóvel com metragem aproximada de 200 m².

3.1.2. Localização em área central referente à abrangência territorial da Subprefeitura

3.1.3. Infraestrutura elétrica, hidráulica, PPCI e pisos compatíveis com uso administrativo.

3.1.4. Justificativa legal para a contratação por inexigibilidade de licitação (singularidade e vantagem).

3.1.5. Certidão de matrícula atualizada do imóvel.

3.1.6. Valor de aluguel e condomínio dentro dos parâmetros do mercado e comprovadamente vantajoso (SEI 35486661).

3.2. Justificativa se o serviço/aquisição possui natureza continuada.

3.2.1. Classifica-se o objeto desta contratação como serviço comum de locação de imóvel. Trata-se de serviço sem dedicação exclusiva de mão de obra.

4. Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar.

a) Utilização de imóvel público: Não foram identificados imóveis públicos vagos e disponíveis que atendessem às necessidades de localização e metragem para a instalação da Subprefeitura Glória. A inexistência de alternativas públicas compatíveis inviabiliza essa solução.

b) Reforma ou adaptação de espaços próprios: A atual sala ocupada pela Subprefeitura Glória, de aproximadamente de 25 m² é manifestamente inadequada e insuficiente para as necessidades de modernização e ampliação. A simples reforma não supriria a demanda por um local maior e mais qualificado, capaz de abrigar o volume crescente de reuniões e atendimento ao público.

c) Locação no mercado privado (Solução Escolhida – imóvel situado na Rua Luiza Rocco, 177 Bairro Glória):

Diante da inviabilidade de alternativas públicas e da inadequação do espaço próprio, a locação no mercado privado se apresenta como a solução mais viável. A escolha do imóvel situado na Rua Luiza Rocco, 177 Bairro Glória foi baseada em aspectos de singularidade que demonstram vantagem para a Administração, fundamentando a contratação por inexigibilidade de licitação, conforme o art. 74, inciso V, e § 5º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021:

- Localização Estratégica: O imóvel possui localização privilegiada com fácil acesso a pelos modais de transporte público.
- Trata-se de imóvel novo, construído entre os anos de 2020/2021 em bom estado e estruturalmente seguro

d) Aquisição de imóvel: A aquisição não se mostra viável em termos de economicidade e agilidade, e implicaria custos elevados de aquisição e manutenção de ativo permanente. O contrato de locação BTS, oferece maior flexibilidade do que a aquisição.

5. Estimativa das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala.

5.1. Estimativa de quantidades:

- Área privativa do imóvel: 200 m².
- Funções a serem abrigadas: sala de trabalho, sala de administração, banheiros, copa.
- População principal: Equipe da Subprefeitura Glória

6. Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação.

6.1. A estimativa do valor da locação, conforme a Proposta de Locação (SEI 34430731) e o detalhamento de custos da obra, é a seguinte:

Item	Valor Mensal (R\$)
Aluguel	R\$ 5.000,00
Condomínio/ IPTU	R\$ 1.333,33
Custo Mensal Total	R\$ 6.333,33

6.2. Avaliação Prévia e Razoabilidade do Valor (SEI 35486661):

A exigência de avaliação prévia do bem (Art. 74, § 5º, I, Lei nº 14.133/2021) foi cumprida por meio de Método Comparativo de Dados do Mercado conforme preconiza a NBR 14653-2:2011 (SEI 35486661), metodologia utilizada pela Secretaria Municipal da Fazenda (SMF).

A análise demonstrou que o Custo Total Mensal não se encontra acima dos valores praticados no mercado imobiliário.

7.Exigências relacionadas à manutenção e assistência técnica.

7.1. A gestão contratual seguirá os dispositivos da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato).

8. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação.

8.1. Não é possível o parcelamento do objeto da presente contratação. A locação de um único imóvel, com a metragem e características específicas, é indispensável à funcionalidade e eficiência da estrutura operacional da Subprefeitura Glória. A divisão do objeto em parcelas causaria inviabilidade técnica e econômica. A contratação será realizada em lote único.

9. Contratações correlatas e/ou interdependentes.

9.1. Haverá a necessidade de contratações independentes para serviços de consumo (água, luz, rede PROCEMPA)

10. Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.

10.1. Os resultados pretendidos com esta contratação são:

- Garantir um ambiente de trabalho adequado e ampliado para a equipe da Subprefeitura Glória.
- Melhorar a capacidade de atendimento ao público proporcionando um espaço mais qualificado para reuniões.
- Proporcionar um espaço mais qualificado para reuniões.
- Favorecer a Participação Cidadã através da localização central da área de abrangência.

11. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual.

11.1. As providências a serem tomadas incluem:

- Avaliação prévia formal do imóvel, atendendo ao Art. 74, § 5º, inciso I da Lei nº 14.133/2021. (SEI 36374330 e 35486661)
- Vistoria do imóvel: Realizada por Engenheiro da SMOI (SEI 36374330) e membros da Subprefeitura Glória-SMGOV, ECC-SMGOV e UASE-SMGOV (SEI 36526441)
- Análise jurídica e contratual da proposta de locação e da documentação do imóvel (SEI 36584361).
- Justificativa de singularidade e vantagem (SEI 34156102).
- Confirmação da disponibilidade orçamentária para arcar com os custos da locação
- Designação de equipe de fiscalização à contratação da locação

12. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável.

12.1. Não há previsão de impactos ambientais significativos decorrentes diretamente da contratação de locação de imóvel já edificado.

13. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

13.1. O presente Estudo Técnico Preliminar revisado evidencia a viabilidade, adequação e economicidade da contratação de locação do imóvel situado na Rua Luiza Rocco, 177 Bairro Glória

13.3. A escolha do imóvel é estratégica devido à sua localização privilegiada, aspecto que configura a singularidade e a vantagem para a Administração

13.4. A Avaliação de Razoabilidade (SEI 35486661) demonstrou que o valor locatício total não se encontra acima dos valores praticados no mercado imobiliário.

13.5. A conjugação da singularidade das características e da comprovação da vantagem econômica, aliada à inexistência de imóveis públicos disponíveis e à inviabilidade econômica da aquisição, reforça a locação como a alternativa mais vantajosa, atendendo plenamente ao interesse público.

Recomenda-se, portanto, o prosseguimento do planejamento para a contratação por inexigibilidade de licitação, com fundamento no Art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.



Documento assinado eletronicamente por **Eduardo Cesar Chiapinotto Brandolt, Chefe de Equipe**, em 26/11/2025, às 17:18, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.procempa.com.br/autenticidade/seipmpa> informando o código verificador **36744858** e o código CRC **56E1D3DE**.