



# Câmara da Estância Turística de Salto

Av. D. Pedro II, 385 - Centro - Fone: (11) 4602-8300  
CEP 13320-900 - Salto - SP - CNPJ 48.986.798/0001-19  
E-mail: administracao.coordenadoria@camarasalto.sp.gov.br  
Site: www.camarasalto.sp.gov.br

## PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 43/2.025

### ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

O presente Estudo Técnico Preliminar foi elaborado conforme as diretrizes constantes na Lei Federal n.º 14.133/2021: artigos 18, inciso I e o seu §§1º, 2º e 3º e no Ato da Mesa n.º 06/2021<sup>1</sup>3, artigos 56 ao 65.

#### 1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

- 1.1. Nome do Requisitante: Harrison Rogê Silveira
- 1.2. Departamento do Requisitante: Diretoria da Área Contábil, Finanças, Orçamento e Pessoal.
- 1.3. Objeto: Locação de imóvel destinado aos departamentos de Contabilidade, Finanças, Pessoal e à Assessoria de Comunicação Social.
- 1.4. Tipo de contratação: Locação de imóvel urbano com inexigibilidade de licitação.
- 1.5. Imóvel: Já locado pela Câmara desde 2020 (Dispensa nº 07/2020), devidamente adaptado.

#### 2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 2.1. Este documento trata-se de estudo técnico preliminar, visando manter a locação do imóvel situado **defronte ao prédio principal**, com a finalidade de garantir o pleno funcionamento das atividades legislativas, administrativas e institucionais.
- 2.2. A contratação visa atender à **necessidade contínua de espaço físico** para comportar setores administrativos e operacionais da Câmara, garantindo segurança, acessibilidade, continuidade de serviços e preservação do

<sup>1</sup> <http://camarasalto.sp.gov.br/proposituras-dos-vereadores/arquivos/af5051c8c7be37fb1d85cbc2753c3e56.pdf>



# Câmara da Estância Turística de Salto

Av. D. Pedro II, 385 - Centro - Fone: (11) 4602-8300  
CEP 13320-900 - Salto - SP - CNPJ 48.986.798/0001-19  
E-mail: administracao.coordenadoria@camarasalto.sp.gov.br  
Site: [www.camarasalto.sp.gov.br](http://www.camarasalto.sp.gov.br)

investimento público anteriormente realizado. Trata-se de imóvel **já locado por esta Casa Legislativa**, que foi **devidamente adaptado para uso institucional**, inclusive com a **realização de obras e melhorias**, como rede lógica, divisórias, adequações elétricas e acessibilidade, cujos valores já foram arcados pelo erário.

**2.3.** O prédio é utilizado desde o ano de 2020 mediante contrato celebrado por dispensa de licitação e, desde então, recebeu investimentos públicos para sua adaptação.

**2.4.** A estrutura física da sede da Câmara, situada à Av. Dom Pedro II, 385 – Centro – Salto/SP, não comporta a alocação dos referidos departamentos. Além disso, não há imóvel público disponível para cessão pelo Executivo ao Legislativo, tampouco é viável a mudança para prédio distante da sede da Câmara.

**2.5.** Essa Coordenadoria tem por competência a gestão de patrimônio da Câmara, e, por solicitação do Diretor da área demandante, o presente estudo foi desenvolvido, visando garantir a manutenção dos serviços. Ao que dispõe o artigo 22 e seguintes do Ato nº 06/23 desta Casa, deve o Departamento de Administração proceder a fase interna da contratação, ainda que por dispensa ou inexigibilidade, dando início ao procedimento administrativo correspondente.

## 3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

**3.1.** A contratação objeto deste estudo preliminar apresenta os seguintes requisitos, a saber:

### 3.2. Descrição do Imóvel Pretendido para a Locação:

**3.2.1. Localização:** Defronte ao prédio principal da Câmara da Estância Turística de Salto.

**3.2.2. Dimensões ou disposições mínimas:** 90 (noventa) metros quadrados, 03 (três) salas administrativas, WC, Copa e Área de Arquivo/Depósito.

**3.2.3. Finalidade:** Apoio às atividades institucionais e administrativas da Câmara

**3.2.4. Condições de uso:** Imóvel já adaptado com divisórias, infraestrutura de rede e instalações elétricas específicas, atendendo integralmente às necessidades da Administração.



# Câmara da Estância Turística de Salto

Av. D. Pedro II, 385 - Centro - Fone: (11) 4602-8300  
CEP 13320-900 - Salto - SP - CNPJ 48.986.798/0001-19  
E-mail: administracao.coordenadoria@camarasalto.sp.gov.br  
Site: [www.camarasalto.sp.gov.br](http://www.camarasalto.sp.gov.br)

- 3.2.5. Proximidade:** Sua localização estratégica permite fácil acesso aos servidores, vereadores e população.
- 3.2.6. Estado de conservação:** Excelente, com pleno funcionamento dos sistemas elétrico, hidráulico e estrutural.
- 3.2.7. Seguro predial obrigatório por conta da LOCADORA.**

## 4. PESQUISA DE MERCADO

**4.1** A pesquisa de mercado foi empreendida pelo presente estudo, onde foram analisados processos de contratações semelhantes feitas por outros órgãos e entidades, por meio de consultas a outros editais, com a finalidade de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendessem às necessidades, e as que foram identificadas foram incorporadas nesta contratação em análise.

**4.2** A busca por outros imóveis foi descartada diante da **inviabilidade de adaptação de novo espaço em curto prazo**, bem como da **perda financeira decorrente do desmonte e reinstalação da estrutura já existente**.

**4.3** Além disso, é importante destacar que todos os imóveis situados no entorno imediato da sede da Câmara Municipal, bem como nas proximidades do imóvel já locado, são predominantemente residenciais ou destinados a comércios já consolidados, não havendo, portanto, imóveis disponíveis para locação com as características e localização necessárias dentro do quarteirão.

**4.4** Por fim, cumprindo os requisitos impostos pela Lei Federal nº 14.133/21 considera-se que não há outra solução encontrada no mercado para suprir a necessidade momentânea senão a contratação do serviço na forma pretendida.

## 5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

**5.1.** A solução proposta é a manutenção da locação do atual imóvel, tendo em vista que ele:



# Câmara da Estância Turística de Salto

Av. D. Pedro II, 385 - Centro - Fone: (11) 4602-8300  
CEP 13320-900 - Salto - SP - CNPJ 48.986.798/0001-19  
E-mail: administracao.coordenadoria@camarasalto.sp.gov.br  
Site: www.camarasalto.sp.gov.br

- 5.1.1.** Já se encontra em pleno uso funcional;
- 5.1.2.** Está localizado nas imediações da sede da Câmara;
- 5.1.3.** Possui aproximadamente **92 (noventa e dois) m<sup>2</sup>** de área útil;
- 5.1.4.** Atende perfeitamente às demandas dos departamentos instalados;

## 6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

**6.1.** Com base nos valores atualmente praticados na locação e na pesquisa de mercado, estima-se o valor mensal de locação em torno de **R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais)**, totalizando um valor anual aproximado de **R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais)**, compatível com os preços de mercado para a região central de Salto/SP.

## 7. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

**7.1** Não se aplica parcelamento da solução, uma vez que se trata de um único imóvel com finalidade específica e indivisível, sendo essencial a unidade espacial para o funcionamento integrado dos setores internos.

## 8. RESULTADOS PRETENDIDOS, PROVIDÊNCIA A SEREM TOMADAS PREVIAMENTE AO CONTRATO, CONTRATAÇÕES CORRELATAS E IMPACTOS AMBIENTAIS

- 8.1.** Garantia de funcionamento contínuo dos setores administrativos;
  - 8.2.** Evitar prejuízos com relocações e adaptações desnecessárias;
  - 8.3.** Eficiência e economicidade ao aproveitar infraestrutura já existente;
  - 8.4.** Manutenção da proximidade com a sede da Câmara.
- 8.5.** Verificação da regularidade do imóvel junto ao Cartório de Registro de imóveis, Prefeitura e Corpo de Bombeiros;
- 8.6.** Apólice de seguro obrigatória pelo locador;



# Câmara da Estância Turística de Salto

Av. D. Pedro II, 385 - Centro - Fone: (11) 4602-8300  
CEP 13320-900 - Salto - SP - CNPJ 48.986.798/0001-19  
E-mail: administracao.coordenadoria@camarasalto.sp.gov.br  
Site: [www.camarasalto.sp.gov.br](http://www.camarasalto.sp.gov.br)

- 8.7. Não há impactos ambientais relevantes.
- 8.8. Os resultados serão aferidos pela manutenção da prestação de serviços administrativos sem descontinuidade.

## 9. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE E DO CONTRATADO

### 9.1. Contratante

- 9.1.1. Efetuar o pagamento do aluguel mensal;
- 9.1.2. Utilizar o imóvel conforme o fim pactuado.

### 9.2. Contratado:

- 9.2.1. Manter o imóvel em condições de uso;
- 9.2.2. Realizar eventuais reparos estruturais;
- 9.2.3. Manter seguro predial ativo durante todo o período contratual
- 9.2.4. Registrar a cláusula de vigência (artigo 8º da Lei nº 8245/91) na matrícula do imóvel locado, às suas expensas.

## 10. SANÇÕES

- 10.1. Serão aplicadas as sanções previstas na Lei Federal nº 14.133/2021 e no contrato, em caso de inadimplemento contratual, conforme cláusulas específicas da Lei Federal nº 8.245/91.

## 11. GARANTIA

- 11.1. Considerando que a LOCATÁRIA é órgão da Administração Pública Direta e que os pagamentos decorrentes do presente contrato ocorrerão **após a efetiva utilização do imóvel (mês vencido)**, **não será exigida qualquer forma de garantia locatícia por parte da LOCATÁRIA**, nos termos da legislação aplicável, especialmente a Lei nº 8.245/91 e a Lei nº 14.133/2021.



# Câmara da Estância Turística de Salto

Av. D. Pedro II, 385 - Centro - Fone: (11) 4602-8300  
CEP 13320-900 - Salto - SP - CNPJ 48.986.798/0001-19  
E-mail: administracao.coordenadoria@camarasalto.sp.gov.br  
Site: [www.camarasalto.sp.gov.br](http://www.camarasalto.sp.gov.br)

## 12. CONCLUSÃO

**12.1.** O presente estudo técnico preliminar evidencia que a contratação da solução descrita se mostra tecnicamente viável e fundamentadamente necessária.

Diante do exposto, **DECLARO SER VIÁVEL** a contratação pretendida.

Estância Turística de Salto, 04 de agosto de 2.025

Harrison Rogê Silveira

Diretor de Contabilidade, Finanças, Orçamento e Pessoal