



MUNICÍPIO DE GUAÍRA

Paço Municipal “Messias Cândido Faleiros”

CNPJ: 48.344.014.0001/59 Fone: (17) 3332-5100

Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.791-220

Guairá - Estado de São Paulo

www.guaira.sp.gov.br

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – Lei 14.133/2021

REQUISITANTE: DIRETORIA DE GOVERNO

INTRODUÇÃO

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

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE (Art. 18, §1º, Inciso I, da Lei 14.133/2021)

A presente contratação tem por objeto a continuidade da locação do imóvel onde atualmente funciona o Cartório Eleitoral do Município, tendo em vista que a Prefeitura não dispõe de imóvel próprio com características técnicas, estruturais e de localização compatíveis para abrigar referido serviço essencial.

Ressalta-se que o imóvel em questão vem sendo locado pelo Município há vários anos, sendo utilizado de forma contínua e ininterrupta para a prestação dos serviços do Cartório Eleitoral, encontrando-se plenamente adequado às necessidades da Administração Pública, tanto no que se refere ao espaço físico quanto à sua localização estratégica, a qual favorece o acesso da população, especialmente dos-usuários e assistidos.

A substituição do imóvel atualmente ocupado acarretaria prejuízos à continuidade do serviço público, além de custos adicionais com eventual adequação de novo espaço, mudanças, interrupção temporária dos atendimentos e impacto negativo à população usuária. Ademais, o imóvel já se encontra adaptado às exigências operacionais do serviço, atendendo às finalidades precípuas da Administração.

Dessa forma, a manutenção da locação mostra-se a alternativa mais vantajosa sob os aspectos técnico, operacional e econômico, assegurando a continuidade, a eficiência e a regularidade dos serviços públicos prestados, em consonância com os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL (Art. 18, §1º, Inciso II, da Lei 14.133/2021)

A presente contratação está prevista no plano de contratação anual do município sob seguinte identificação:

- I) ID PCA no PNCP: 48344014000159-0-000001/2026
- II) Data de publicação no PNCP: 16/04/2025;
- III) Id do item no PCA: 44;
- IV) Classe/Grupo: NPCA2026044 – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PESSOA FÍSICA;
- V) Identificador da Futura Contratação: PCA 2026 44.



MUNICÍPIO DE GUAÍRA

Paço Municipal “Messias Cândido Faleiros”

CNPJ: 48.344.014.0001/59 Fone: (17) 3332-5100

Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.791-220

Guaíra - Estado de São Paulo

www.guaira.sp.gov.br

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, Inciso III, da Lei 14.133/2021)

O objeto do presente estudo enquadra-se nos casos legais de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, em conformidade com o art. 74, inciso V, da Lei 14.133/21, a qual prevê a inexigibilidade para fins de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

O imóvel locado deverá ser de fácil acesso e estar localizado em área urbana central do município de Guaíra/SP;

O espaço deverá ser dotado de acessibilidade arquitetônica e urbanística, conforme disposição da NBR 9050 e da Lei Federal nº 10.098 de 2000 e demais leis pertinentes;

O imóvel deve estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;

As instalações hidrossanitárias devem estar de acordo com o previsto na legislação, devendo ser testada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeita condição de utilização.

Deve possuir no mínimo: espaço para recepção, salas específicas para atendimento, banheiro provido de adaptação para pessoas com mobilidade reduzida, pessoas com deficiência e idosos; local adaptado para alocação de copa e/ou cozinha e vaga de garagem para PCD;

O imóvel deve encontrar-se em perfeitas condições de uso, com ausência de pontos de infiltração, mofo e manchas nas paredes e teto; janelas e portas devem estar em perfeito funcionamento de abertura e fechamento, tanto na sua estrutura, como nas fechaduras; ausência de trincas, rachaduras ou fissuras ou demais avarias que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura do local;

O locador deverá estar de acordo com eventuais modificações e adequações necessárias ao desempenho das atividades, tais como, possibilidade de colocação de divisórias, adequações de pontos elétricos e de internet, instalação de aparelhos de ar condicionado, dentre outros que se julgar necessário;

Rede elétrica, hidráulica e sistema de esgoto deverão estar em pleno funcionamento e de acordo com as normas vigentes;

O imóvel deverá contar com medidores de água e luz individual, para que o pagamento dos mesmos fique a cargo da Administração Municipal, caso não haja medidores exclusivos do imóvel locado o pagamento ficará por conta da locadora;

O imóvel objeto de locação deverá passar por avaliação imobiliária, para que se verifique o preço de mercado imobiliário;

O locador deverá apresentar para fins de habilitação os seguintes documentos:

a) Cópia da escritura do imóvel que deverá estar em nome do locador;

b) Documentos pessoais do locador (RG e CPF), quando pessoa física e Inscrição de CNPJ quando pessoa jurídica e comprovante de endereço atualizado;

c) Apresentar Certidões Negativas de débitos Federais, Estaduais e Municipais, deverá também apresentar Certidões Negativas de INSS, Débitos Trabalhistas e FGTS.

4 – ESTIMATIVA DE QUANTIDADES (Art. 18, §1º, Inciso IV, da Lei 14.133/2021)



MUNICÍPIO DE GUAÍRA

Paço Municipal “Messias Cândido Faleiros”
CNPJ: 48.344.014.0001/59 Fone: (17) 3332-5100
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.791-220
Guaíra - Estado de São Paulo
www.guaira.sp.gov.br

Item	Descrição	Unidade	Qtde.
1	CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM SALAS INDIVIDUALIZADAS, COM ACOMODAÇÕES SUFICIENTES A ATENDER A DEMANDA DE INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO CARTÓRIO ELEITORAL.	Mês	60

A previsão do quantitativo de 12 (doze) meses, inclui o pagamento de parte do exercício de 2026 até 2031, considerando que o imóvel já esteve locado à municipalidade nos últimos 5 anos, e o funcionamento da unidade do CARTÓRIO ELEITORAL não foi interrompido, tendo sido mantido o seu atendimento ao público.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO (Art. 18, §1º, Inciso V, da Lei 14.133/2021)

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da economicidade e eficiência.

Foram analisadas como opções disponíveis para solução da contratação em tela: ocupar imóvel do município ou estado; permanecer no imóvel atual; divisão de espaço com outro órgão; construção ou aquisição de espaço específico ou a contratação de novo espaço para locação.

Quanto a alternativa de mercado de ocupar imóveis pertencentes ao município ou Estado, mesmo havendo a vantagem de menor custo para a administração e menor número de contratos a serem geridos, verificou-se não haver imóveis disponíveis no momento para destinar a alocação da sede da unidade do CARTÓRIO ELEITORAL do município, conforme declaração em anexo, sendo assim uma opção não viável a solução da demanda.

No contexto de aquisição ou construção de imóvel, a onerosidade dos custos à Administração Pública com construção, reforma ou adequações tornam-se excessivamente elevados em razão do alto custo com materiais, mão de obra e equipamentos, sendo esta solução uma opção não viável e pouco vantajosa a Administração.

Quanto a permanência no imóvel onde atualmente se encontra alocado a instituição, a vantajosidade encontrada, seria a eliminação de custos com mudanças e a localização já conhecida pelos usuários que propiciam melhor acesso destes aos serviços atendidos pelo CARTÓRIO ELEITORAL.

Dentre as avaliações realizadas, verificou-se ser mais viável a permanência do CARTÓRIO ELEITORAL no atual imóvel localizado estrategicamente dentro do seu território de atendimento, o qual encontra-se já precedidos das adequações necessárias, estando disponível para contratação.

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, Inciso VI, da Lei 14.133/2021)

Conforme consta na avaliação anexa feita pela Comissão avaliadora R\$ 4.322,17, perfazendo um total anual de R\$ 51.866,04 (cinquenta e um mil oitocentos e sessenta e seis reais e quatro centavos).

7 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (Art. 18, §1º, Inciso VII, da Lei 14.133/2021)



MUNICÍPIO DE GUAÍRA

Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"

CNPJ: 48.344.014.0001/59 Fone: (17) 3332-5100

Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.791-220

Guaíra - Estado de São Paulo

www.guaira.sp.gov.br

Locação do imóvel situado na Avenida 11, N° 885 – CENTRO, para fins não residenciais e com destinação específica de manter instalado o CARTÓRIO ELEITORAL sob novo termo contratual.

8 – JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO (Art. 18, §1º, Inciso VIII, da Lei 14.133/2021)

Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

9 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (Art. 18, §1º, Inciso IX, da Lei 14.133/2021)

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Garantir a **continuidade dos serviços eleitorais** prestados à população no município.
- b) Assegurar a **disponibilidade de imóvel adequado** ao funcionamento do Cartório Eleitoral.
- c) Evitar a **interrupção de serviços públicos essenciais**, como alistamento e regularização eleitoral.
- d) Manter imóvel com **localização estratégica e condições adequadas de atendimento ao público**.
- e) Promover a **economicidade e eficiência administrativa**, considerando que o imóvel já se encontra adaptado às necessidades do serviço.

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO (Art. 18, §1º, Inciso X, da Lei 14.133/2021)

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina e com as adequações combinadas previamente, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades do CARTÓRIO ELEITORAL durante a vigência do Contrato.

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES (Art. 18, §1º, Inciso XI, da Lei 14.133/2021)

Não há contratações correlatadas ou interdependentes

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS (Art. 18, § 1º, XII, da Lei 14.133/2021)

Não foi identificado nenhum impacto no presente caso.

13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, § 1º, XIII, da Lei 14.133/2021)



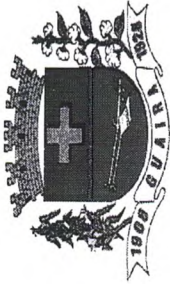
MUNICÍPIO DE GUAÍRA

Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"
CNPJ: 48.344.014.0001/59 Fone: (17) 3332-5100
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.791-220
Guaíra - Estado de São Paulo
www.guaíra.sp.gov.br

Declaramos que após concluir o Estudo Técnico Preliminar aqui registrado, nos posicionamos pela viabilidade da **locação do imóvel situado na RUA 11, N° 885 – CENTRO.**

Guaíra-SP, 12 de Janeiro de 2026.

MARIZETE CRISTINA MANFRIN BARBOSA
Diretora de Governo



MUNICÍPIO DE GUAÍRA

Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"

CNPJ: 48.344.014.0001/59 Fone: (17) 3332-5100

Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000

Guaiçara - Estado de São Paulo

www.guaira.sp.gov.br

A análise de riscos visa identificar, avaliar, classificar e propor medidas preventivas e corretivas para eventos que possam comprometer a execução contratual da **locação de imóvel destinado ao funcionamento do Cartório Eleitoral**. A metodologia adotada observa os princípios previstos nos arts. **11, 18, §3º, 25 e 122** da Lei Federal nº **14.133/2021**.

MAPA DE RISCOS

Nº IDENTIFICADO	DESCRIÇÃO DO EVENTO	CATEGORIA	PROB. IMP.	NÍVEL	AÇÃO PREVENTIVA	AÇÃO DE CONTINGÊNCIA / RESPOSTA
Atraso na formalização do contrato	Não conclusão do processo antes do término do contrato vigente	Administrativo	Média	Alta	Planejamento prévio e controle de prazos do processo.	Formalização emergencial ou prorrogação excepcional, se cabível
Inadequação do imóvel	Imóvel deixar de atender às necessidades Técnico do serviço	Técnico	Baixa	Média	Vistoria técnica prévia e cláusulas contratuais de manutenção.	Notificação do locador e exigência de adequações
Reajuste de valor acima do mercado	Valor do aluguel tornar-se incompatível com o mercado	Financeiro	Baixa	Alta	Pesquisa de mercado e cláusula de reajuste conforme índice oficial.	Renegociação contratual ou revisão administrativa
Rescisão antecipada pelo locador	Interrupção da locação antes do prazo contratado	Contratual	Baixa	Alta	Cláusulas contratuais com aviso prévio e penalidades.	Busca de imóvel alternativo e contratação emergencial

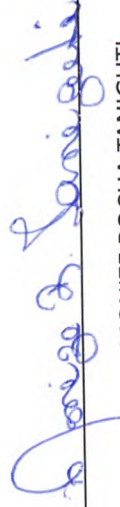
209



MUNICÍPIO DE GUAÍRA
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"
CNPJ: 48.344.014.0001/59 Fone: (17) 3332-5100
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000
Guaíra - Estado de São Paulo
www.guaira.sp.gov.br

Nº IDENTIFICADO	DESCRIÇÃO DO EVENTO	CATEGORIA	PROB. IMP.	NÍVEL	AÇÃO PREVENTIVA	AÇÃO DE CONTINGÊNCIA / RESPOSTA
5	Falhas de manutenção predial	Problemas estruturais ou funcionais durante a vigência	Operacional	Média Média Média	Definição clara das responsabilidades de manutenção	Execução de reparos pelo responsável definido em contrato
6	Interrupção dos serviços eleitorais	Paralisação do atendimento ao público	Operacional	Baixa Alta Médio	Planejamento contínuo e fiscalização do contrato	Adoção de medidas emergenciais para manutenção do atendimento

Guaíra, 13 de Janeiro de 2026.



MONIZE ROCHA TANIGUTI
Diretora de Administração e Planejamento



MUNICÍPIO DE GUAÍRA

Paço Municipal “Messias Cândido Faleiros”

CNPJ: 48.344.014.0001/59 Fone: (17) 3332-5100

Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000

Guaíra - Estado de São Paulo

www.guaira.sp.gov.br planejamento@guaira.sp.gov.br



Diretoria de

**Administração e
Planejamento**

Parecer Técnico Administrativo - Análise de ETP

IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Campo	Preenchimento
Setor Solicitante do ETP:	Diretoria de Governo
Natureza da Demanda:	Contínua / Locação de Imóvel
Data do Recebimento do ETP:	12/01/2026
Data da Elaboração do Parecer:	13/01/2026
Analista Responsável:	Monize Rocha Taniguti

1. Do Pedido/Objeto

- **1.1. Objeto:** Locação de imóvel situado na Avenida 11, Nº 885 – Centro, para funcionamento do Cartório Eleitoral do Município.
- **1.2. Justificativa da Necessidade (Lei 14.133/2021, Art. 18, I):** O ETP demonstrou adequadamente a necessidade pública da contratação?
 - ☒ **Sim**
 - ☐ **Não**
- **Comentário:** A contratação justifica-se pela necessidade de assegurar a continuidade dos serviços públicos essenciais prestados pelo Cartório Eleitoral. O imóvel atual já se encontra adaptado às exigências operacionais e de acessibilidade, e sua substituição acarretaria custos adicionais e prejuízos ao atendimento à população.

2. Da Dotação Orçamentária e Rateio

- **2.1. Existência de Crédito:**
 - ☒ **Sim**
 - ☐ **Não**
- **Comentário:** A despesa correrá à conta da dotação orçamentária indicada na Ficha 65, Fonte Tesouro.



MUNICÍPIO DE GUAÍRA

Paço Municipal “Messias Cândido Faleiros”

CNPJ: 48.344.014.0001/59 Fone: (17) 3332-5100

Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000

Guairá - Estado de São Paulo

www.guaira.sp.gov.br planejamento@guaira.sp.gov.br



Diretoria de

**Administração e
Planejamento**

• 2.2. Classificação Orçamentária:

- **Natureza da Despesa:** Locação de Imóveis.
- **Estimativa de Custo:** R\$ 51.866,04 (cinquenta e um mil oitocentos e sessenta e seis reais e quatro centavos) anuais.

3. Da Análise Compatibilidade com o PCA

3.1. Conformidade com o Plano de Contratações Anual (PCA): A contratação deve estar prevista no PCA vigente.

[X] **Sim** A contratação está devidamente prevista no Plano Anual de Contratação. [] **Não**

- **ID PCA no PNCP:** 48344014000159-0-000001/2026
- **Item:** 44

3.2. Conformidade com o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP):

- **Publicação do ETP (Lei 14.133/2021, Art. 18, § 3º):** A publicação ocorrerá para garantir a transparência do processo administrativo.

4. Da Análise Técnica Administrativa e Enquadramento

O Estudo Técnico Preliminar (ETP) atende formalmente aos requisitos da Lei nº 14.133/2021 (Art. 18, § 1º).

Item Obrigatório do ETP	Conformidade e Análise	Observações/Recomendação
a) Descrição da Necessidade	[X] Conforme	Visa garantir espaço físico adequado para os serviços eleitorais, dada a inexistência de imóvel próprio compatível.
b) Alternativas de Solução	[X] Conforme	Foram analisadas: uso de imóvel próprio (indisponível), construção (onerosa) e mudança (inviável economicamente).
c) Requisitos da Contratação	[X] Conforme	Imóvel deve possuir acessibilidade (NBR 9050), localização central e instalações em perfeito estado.



MUNICÍPIO DE GUAÍRA

Paço Municipal “Messias Cândido Faleiros”

CNPJ: 48.344.014.0001/59 Fone: (17) 3332-5100

Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000

Guaíra - Estado de São Paulo

www.guaira.sp.gov.br planejamento@guaira.sp.gov.br



Diretoria de

**Administração e
Planejamento**

Item Obrigatório do ETP	Conformidade e Análise	Observações/Recomendação
d) Estimativas de Quantidades	[X] Conforme	Contratação por 60 meses, justificada pela natureza contínua do serviço.
e) Levantamento de Mercado	[X] Conforme	Verificou-se que a permanência no imóvel atual é a opção mais vantajosa técnica e economicamente.
f) Justificativa da Solução	[X] Conforme	A manutenção da locação evita custos de mudança e adequação, além de manter a referência de local para o cidadão.
g) Estimativa de Valor	[X] Conforme	R\$ 4.322,17 mensais, conforme avaliação da Comissão Avaliadora.
h) Justificativa do Parcelamento	[X] Conforme	Inviável, pois trata-se de item único e indivisível (imóvel específico).
i) Resultados Pretendidos	[X] Conforme	Garantia da continuidade dos serviços, economicidade e manutenção de local estratégico.
j) Providências Prévias	[X] Conforme	Imóvel deve estar em condições de uso imediato e com adequações combinadas.
k) Contratações Correlatas	[X] Conforme	Não há contratações interdependentes.
l) Impacto Ambiental	[X] Conforme	Não identificado impacto ambiental no presente caso.

5. Modalidade de Contratação e Conclusão

- 5.1. Modalidade de Contratação Sugerida:
 - [X] **Inexigibilidade de Licitação.** Com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/21, considerando que as características das instalações e da localização tornam necessária a escolha deste imóvel específico.



MUNICÍPIO DE GUAÍRA

Paço Municipal “Messias Cândido Faleiros”

CNPJ: 48.344.014.0001/59 Fone: (17) 3332-5100

Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000

Guaíra - Estado de São Paulo

www.guaira.sp.gov.br planejamento@guaira.sp.gov.br



Diretoria de

**Administração e
Planejamento**

- **5.2. Parecer sobre a Modalidade:** A modalidade sugerida e a estratégia de contratação estão em conformidade?

☒ Sim

☐ Não

Comentário: A inexigibilidade é aplicável pois o ETP demonstrou que a mudança de local geraria custos excessivos e perda de eficiência, caracterizando o imóvel atual como a única solução viável e vantajosa para a Administração no momento.

6. Conclusão e Encaminhamento

Após análise, a Diretoria de Planejamento **PARECERIA** pela:

- **[X] APROVAÇÃO do ETP.** O estudo demonstra claramente a inviabilidade técnica e econômica de outras soluções (como construção ou mudança), fundamentando robustamente a inexigibilidade para a manutenção do aluguel atual.

Encaminhamento: APROVADO. Encaminhe-se o processo para:

1. Elaboração do **Termo de Referência (TR)** ou Projeto Básico;
2. Certificação de **Disponibilidade Orçamentária** para o exercício;
3. Envio à Assessoria Jurídica para análise da inexigibilidade e da minuta contratual.

Esse é o parecer

Guaíra-SP, 13 de janeiro de 2025

Monize Rocha Taniguti

Diretora de Administração e Planejamento

Matrícula Funcional nº 1505

Monize R. Taniguti
Diretora de Administração e Planejamento
CPF: 298.574.268-40