

ANEXO I

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 - Descrição da necessidade da Locação

Objeto: Locação de imóvel localizado na **Rua da Constituição, nº 62 – Centro Histórico – Santos/SP.**

A locação do imóvel situado na Rua da Constituição, nº 62 – Centro Histórico – Santos/SP é necessária para a instalação do Arquivo Intermediário, garantindo

ANEXO I

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 - Descrição da necessidade da Locação

Objeto: Locação de imóvel localizado na **Rua da Constituição, nº 62 – Centro Histórico – Santos/SP.**

A locação do imóvel situado na Rua da Constituição, nº 62 – Centro Histórico – Santos/SP é necessária para a instalação do Arquivo Intermediário, garantindo a preservação, organização e acesso adequado aos documentos administrativos e históricos do município.

Atualmente, não há espaço público disponível com estrutura adequada para abrigar o acervo documental, que exige condições específicas de armazenamento, segurança e acessibilidade.

O imóvel apresenta características que o tornam adequado e singular para a finalidade proposta. Sua localização permite maior acessibilidade das demais Secretarias e órgãos, facilita o acesso de servidores e cidadãos, otimizando o fluxo de trabalho e a consulta documental. Além disso, dispõe de espaço físico adequado, permitindo a guarda organizada dos arquivos, evitando danos e extravios.

No momento presente, não há imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam aos requisitos necessários para a instalação do espaço de guarda de arquivos. A ausência de opções viáveis no patrimônio público reforça a necessidade da utilização do imóvel em questão, considerando que a destinação de um espaço inadequado poderia comprometer a integridade e a preservação dos documentos públicos.

Dessa forma, considerando a obrigatoriedade e importância da guarda de documentos e a ausência de alternativas viáveis no momento, a locação do referido imóvel é a única

a preservação, organização e acesso adequado aos documentos administrativos e históricos do município.

Atualmente, não há espaço público disponível com estrutura adequada para abrigar o acervo documental, que exige condições específicas de armazenamento, segurança e acessibilidade.

O imóvel apresenta características que o tornam adequado e singular para a finalidade proposta. Sua localização permite maior acessibilidade das demais Secretarias e órgãos, facilita o acesso de servidores e cidadãos, otimizando o fluxo de trabalho e a consulta documental. Além disso, dispõe de espaço físico adequado, permitindo a guarda organizada dos arquivos, evitando danos e extravios.

No momento presente, não há imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam aos requisitos necessários para a instalação do espaço de guarda de arquivos. A ausência de opções viáveis no patrimônio público reforça a necessidade da utilização do imóvel em questão, considerando que a destinação de um espaço inadequado poderia comprometer a integridade e a preservação dos documentos públicos.

Dessa forma, considerando a obrigatoriedade e importância da guarda de documentos e a ausência de alternativas viáveis no momento, a locação do referido imóvel é a única que atende as necessidades da administração pública e sua locação é essencial para garantir a organização e armazenamento dos documentos públicos.

2 - Demonstração da previsão da contratação no Plano de Contratações Anual

O presente Estudo Técnico Preliminar não contempla o inciso II, §1º, do artigo 18, da Lei 14.133/2021, pois a Fundação Arquivo e Memória de Santos não possui Plano de Contratação Anual formalizado.

3 - Descrição dos requisitos da contratação

A contratada deverá atender aos requisitos de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista e econômico-financeira, bem como apresentar:

- Comprovação de propriedade do imóvel por meio de Certidão atualizada emitida por Cartório de Registro de Imóveis.

4 - Estimativas das quantidades para a contratação

A estimativa da quantidade encontra-se no quadro abaixo:

Item	Descrição/Especificação	Unidade de medida	Quantidade
1	Locação de imóvel para instalação do Arquivo Intermediário do Município de Santos.	Mês	12

5 - Levantamento do Mercado

O valor mensal a ser pago ao Locador está respaldado no documento de avaliação prévia do imóvel, elaborado pela Coordenadoria de Avaliação Imobiliária – CAI, anexo, que ratifica a compatibilidade do preço com as condições de mercado.

6 - Estimativa do valor da contratação

Item	Descrição/Especificação	Un. de medida	Qde	Valor unit.	Valor total
------	-------------------------	---------------	-----	-------------	-------------

1	Locação de imóvel para instalação do Arquivo Intermediário do Município de Santos.	Mês	12	24.000,00	288.000,00
---	--	-----	----	-----------	------------

7 - Descrição da solução como um todo

Muito mais que uma opção, a contratação é necessária para atender a Política Pública e a economicidade, uma vez que estarão presentes as condições mais vantajosas para a Administração, pois o imóvel apresenta características que o tornam adequado e singular para a finalidade proposta. Sua localização permite maior acessibilidade das demais Secretarias e órgãos, facilitando o acesso de servidores e cidadãos, otimizando o fluxo de trabalho e a consulta documental. Além disso, dispõe de espaço físico adequado, permitindo a guarda organizada dos arquivos, evitando danos e extravios.

Considerando a necessidade de instalação imediata do arquivo municipal e as especificidades técnicas indispensáveis ao imóvel (localização, infraestrutura, segurança e espaço adequado), a contratação da locação será realizada por **inexigibilidade de licitação**, com base no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, devido à inviabilidade de competição.

Embora não tenha sido realizado estudo técnico formal, a administração fundamenta sua decisão em levantamento informal e conhecimento de mercado local, que indicam a inexistência de imóvel equivalente para atender às demandas específicas do serviço público, garantindo assim a economicidade e o interesse público. Justifica-se, ainda, que a Fundação não disponibiliza de imóvel próprio para a instalação do acervo documental, que exige condições específicas de armazenamento, segurança e acessibilidade.

Adicionalmente, destaca-se que o arquivo municipal já se encontra alocado neste imóvel, o que reforça a necessidade de continuidade da locação para evitar prejuízos à integridade do acervo documental e à continuidade dos serviços públicos prestados,

assegurando a estabilidade e a segurança necessária para a guarda dos documentos municipais.

8 - Justificativa para o parcelamento ou não da contratação

Não se aplica.

9 - Demonstrativo dos resultados pretendidos:

Com esta contratação, o Município pretende obter os seguintes resultados:

- Assegurar a organização e preservação dos documentos públicos, evitando perdas, extravios e deterioração;
- Facilitar o acesso aos documentos;
- Proporcionar um ambiente com ventilação adequada e proteção contra umidade, garantindo a longevidade dos documentos;
- Oferecer um espaço seguro, minimizando riscos de acesso não autorizado, furtos ou extravios dos registros arquivados;
- Melhorar a organização e administração dos arquivos, possibilitando uma gestão mais eficiente e transparente dos documentos públicos;
- Atender à necessidade de um espaço apropriado diante da inexistência de imóveis públicos disponíveis.

10 - Providências a serem adotadas previamente à celebração do contrato

Não há providências que serão necessárias para viabilizar a execução do objeto da contratação.

11 - Contratações correlatas e/ou interdependentes

Não há a necessidade de contratações correlatas para atingir a finalidade da contratação.

12 - Possíveis impactos ambientais e tratamentos

Não haverá impactos ambientais significativos decorrentes da locação do imóvel.

13 - Declaração de viabilidade

Conclui-se pelo posicionamento conclusivo quanto à razoabilidade e à viabilidade técnica, socioeconômica e ambiental da contratação, justificando com base nos elementos colhidos durante o estudo preliminar.

14 – Responsáveis

Por ocupar a Chefia da Diretoria Técnica , WANIA MENDES SEIXAS, CPF nº 052.037.848-25, e-mail: sede@fundasantos.org.br.

Santos, 27 de maio de 2025.