



# CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR N. 03/2023

### INFORMAÇÕES BÁSICAS

Número do Processo Administrativo:010/2023

Área Requisitante: Diretoria Parlamentar por determinação da Presidência

### 1 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A necessidade da compra se evidencia uma vez que a Câmara Municipal de Campo Limpo Paulista vem, há tempos, demonstrando firme propósito de promover a mudança de sua atual Sede para espaço mais adequado e que possa bem atender as necessidades e anseios do Legislativo e, por consequência, o necessário interesse público através da melhoria de qualidade na execução das funções institucionais afetas ao Poder Legislativo Municipal. O atual espaço físico do Legislativo não consegue mais suportar as necessidades hodiernas, bem como não atende a exigências legais de acessibilidade e segurança, dependendo essas últimas de atuação do Poder Executivo, tudo por funcionar a atual sede do Legislativo dentro do Paço Municipal.

Devido a inviabilidade de compartilhamento de imóvel por parte da prefeitura, para a construção da nova sede da Câmara Municipal De Campo Limpo Paulista se faz necessário a aquisição de um terreno.

### 2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O plano de contratações anual (PAC) ainda não foi finalizado em sua totalidade, no entanto, a contratação desse serviço, em que pese ser considerado como um objeto extraordinário, vai ao encontro dos objetivos deste órgão legislativo no que se refere a possibilitar melhores condições para o exercício da vereança e atendimento aos munícipes.

### 3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO



## CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA

*O objeto a ser adquirido, pelas suas características não possui natureza continuada, a contratação será de natureza definitiva. Para que o presente objeto seja comprado, existem requisitos mínimos para sua satisfação, como tais como: A aquisição do imóvel deverá obedecer rigorosamente às especificações constantes nas normas da ABNT, bem como todas as prescrições contidas, no que couber, nas legislações municipal, estadual e federal, Corpo de Bombeiros, concessionária de energia elétrica, concessionária de água e demais Órgãos e Instituições pertinentes.*

*Devem ser observadas todas exigências ambientais da legislação pertinente. A proposta deverá conter obrigatoriamente a descrição do terreno com as especificações mínimas exigidas.*

### **4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E ESPECIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS**

*Um terreno que deve ter as devidas dimensões mínimas 1000M<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e máxima de 1500M<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados).*

*O terreno deve ter uma área adequada para abrigar o prédio da Câmara Municipal, bem como outras instalações e espaços necessários, como estacionamento, jardins ou áreas verdes adjacentes.*

*Que comporte no mínimo 17(dezessete) gabinetes com antessalas; banheiros dotados de acessibilidade para vereadores, servidores e população; fraldário; no mínimo 2(duas) salas de reuniões; plenário com mínimo de assentos para 150( cento e cinquenta) pessoas; sala de áudio e vídeo para apoio do plenário; cozinha; refeitório com assento para mínimo de 20(vinte) pessoas; recepção com sala de espera; sala para a secretaria; sala para controle interno; sala para procuradoria; sala para técnicos parlamentares; sala para diretorias e chefia; sala de monitoramento e segurança; vestiário para servidores; lavanderia; sala para almoxarifado; sala de arquivo; sala para servidor de internet; estacionamento com vagas suficientes para atender veículos oficiais, de vereadores, servidores e visitantes; sala para eventos e cursos da Escola do Legislativo contando com mínimo de 50(cinquenta) assentos;*



## CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA

*sala para guarda de patrimônio histórico e cultural; sala ou ambiente para exposição e/ou amostras culturais do município.*

### **5 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

*O imóvel precisa preferencialmente está situado em uma localização na região central da cidade, com proximidade do terminal rodoviário, estação de trem, prefeitura, fórum, hospital ou UBS, Poupatempo, comércio, bancos, correios, para que a localização fique de fácil acesso para os munícipes.*

O terreno deve ter acesso adequado à infraestrutura básica, como eletricidade, água, esgoto, acesso a vias pavimentadas, conectividade de telecomunicações, com capacidade de abastecimento desses serviços suficiente para atender às demandas de um prédio comercial. Isso é fundamental para o funcionamento eficiente da Câmara Municipal. Devemos considerar também a topografia do terreno, terrenos planos ou com inclinações suaves são mais fáceis de construir e podem ser mais adequados para a construção de um prédio comercial.

Ele deve estar localizado em uma zona apropriada designada ou em uma área que permita a construção de edifícios comerciais conforme o plano diretor da cidade ou o órgão responsável pelo zoneamento urbano para garantir que a área seja adequada para o uso comercial pretendido. Uma vez que, o zoneamento do lote e as regulamentações locais podem limitar o tipo de construção permitido e influenciar o valor. Terrenos com permissões para construções comerciais ou residenciais de alta densidade costumam ter um valor mais elevado.

### **6 – LEVANTAMENTO DE MERCADO**

*Foram analisadas o preço médio do metro quadrado dos terrenos a venda em imobiliárias da região, os valores variam de acordo com a região que se encontra, vizinhança, dimensões, topografia.*



## CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA

### **7 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO**

Para a identificação do custo médio de imóveis na região definida para a aquisição da sede da Câmara Municipal, inicialmente foi feita uma prospecção junto às imobiliárias que atuam no município de Campo Limpo Paulista/SP, os corretores e avaliadores imobiliários emitiram pareceres referente a média dos valores do m<sup>2</sup> da região, essa média foi estimada em 2.033,33 (Dois mil e trinta e três reais e trinta e três centavos) m<sup>2</sup> (metro quadrado). Foi feito um levantamento dos terrenos a venda na localização descrita nesse ETP em imobiliárias na região, sendo uma média de 1.807,68(mil e oitocentos e sete reais e sessenta e oito centavos) m<sup>2</sup>.

### **8 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

*A Contratação será de natureza definitiva. As dimensões do terreno descritas nesse ETP oferece espaço suficiente para futuras expansões ou modificações, caso seja necessário atender às demandas futuras da Câmara Municipal. Isso pode incluir a necessidade de acomodar mais funcionários, adicionar salas de reunião e melhorar as instalações existentes.*

A contratação deverá ser realizada em observância às legislações de regência do momento da lei 8666/93.

Ademais a pretendida contratação se mostra como essencial para o perfeito atendimento dos princípios constitucionais que regem a administração, notadamente os da legalidade, eficiência e eficácia.

### **9– JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO**

*Em regra, as compras e serviços deverão ser divididos em tantas parcelas quantas se comprovarem técnica e economicamente viáveis e vantajosas, procedendo-se à licitação com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade sem perda da economia de escala.*

*O disposto, no entanto, não se aplica na presente demanda, pois é um objeto único, assim afasta-se o caráter de parcelamento.*



## **CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA**

### **10 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

A compra do terreno é o primeiro passo para a construção da Câmara, que irá proporcionar necessário interesse público através da melhoria de qualidade na execução das funções institucionais afetas ao Poder Legislativo Municipal. O atual espaço físico do Legislativo não consegue mais suportar as necessidades hodiernas, bem como não atende a exigências legais de acessibilidade e segurança, dependendo essas últimas de atuação do Poder Executivo, tudo por funcionar a atual sede do Legislativo dentro do Paço Municipal.

### **11 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO**

O imóvel deve ser livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas e restrições de construções, administrativas e/ou judiciais. Avaliar as regras de zoneamento e uso e ocupação de solo.

### **12 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES**

*Não haverá necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes.*

### **13 – IMPACTOS AMBIENTAIS**

A presente contratação não apresenta a possibilidade de ocorrência de impactos ambientais.

### **14 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Os estudos preliminares evidenciaram que a contratação da solução se mostra possível tecnicamente e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.



## CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA

**Campo Limpo Paulista, 25 de julho de 2023.**

**Felix Jodoval Gil Fernandes Júnior**  
**Diretor de Administração e Finanças**