SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

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

A Secretaria de Administração identifica a necessidade de processo de locação de imóvel (barracão), pois não possui local específico para usar como almoxarifado, muitas vezes, os materiais que chegam do Cincatarina ficam estocados numa pequena sala no Setor de Compras e um pouco no Setor de Licitações, por vezes, é necessário deixar os materiais no corredor para fazer a contagem e guarda dos mesmos e nem sempre os materiais cabem nas salas de tão pequenas que são.

Da mesma forma, o Setor de Patrimônio não possui local específico para guardar os materiais de expediente, tais como, mesas, cadeiras, armários que são destinados pelas Secretarias para guarda. Esses mobiliários ficam nos corredores até que o Setor consiga achar uma Secretaria que aceite o bem, causando transtornos para quem passa nos corredores. Outro ponto importante, é a guarda dos veículos que vão a leilão, nesse momento, a Secretaria de Educação cedeu espaço no Depósito de Educação, mas lá os veículos ficam no tempo, se deteriorando ainda mais, além disso, ocupa espaço da Secretaria de Educação. Assim como, é necessário ter um local apropriado para guardar as peças retiradas de veículos que vão para conserto, pois o Setor de Frotas exige a devolução das peças, até como garantia de que o veículo foi realmente consertado, no momento, também não existe local para guardar as referidas peças.

Além disso, cabe esclarecer que a Secretaria de Administração possui vários setores e todos eles ficam dentro do Paço Municipal em pequenas salas, não dispondo de um local apropriado para armazenamento dos materiais de expediente, por exemplo.

Considerando que não existe, atualmente, imóvel vago que pertença à municipalidade, bem como, que essas demandas são consideradas urgentes para atender as necessidades da Administração, se faz necessário a locação de um imóvel com essas características.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O objeto em estudo não consta no Plano Anual de Contratações de 2025, pois a Administração tentou utilizar outros espaços da municipalidade durante o corrente ano, justamente para não precisar locar um imóvel particular, como, por exemplo, o depósito da Secretaria de Educação, mas o espaço era provisório e se tornou insuficiente. Além disso, o depósito precisa estar disponibilizado na integralidade a sua Secretaria que é a titular do bem.

Ademais, o presente estudo constará no Plano Anual de Contratações de 2026 e o valor já está bloqueado para esta finalidade.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. São elementos necessários ao objeto a ser contratado para que atenda adequadamente à necessidade:

I. O imóvel precisa estar localizado em bairro que não fique muito distante do Paço Municipal e que contenha aproximadamente 1.000 metros quadrados, devido a alta demanda de materiais e veículos;

II. O imóvel deve estar localizado em uma área de fácil acesso para os servidores públicos;

III. A solução pode compreender um único imóvel, podendo ser um barracão com amplo espaço físico;

IV. O ambiente deverá ser térreo com facilidade para carga e descarga, com portas grandes para entrada e saída de veículos, salas de escritórios, banheiros e vagas de estacionamento;

V. A estrutura interna e externa do imóvel deve estar livre de rachaduras, trincas, fissuras, vazamentos, infiltrações, goteiras, fiação exposta, manchas em pisos, forros e paredes e outros defeitos que comprometam ou venham a comprometer a segurança, salubridade e apresentação;

VII. As esquadrias devem estar em bom estado de funcionamento, sem defeitos, rachaduras, falta de ferragens ou quaisquer outros problemas. As janelas e portas devem garantir pleno funcionamento em termos de abertura, fechamento e vedação. Os vidros devem estar bem conservados, sem danos ou imperfeições;

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

As estimativas de quantidades apresentadas neste documento têm como objetivo garantir que as contratações atendam de forma eficiente às necessidades da administração pública, otimizando os recursos disponíveis e assegurando o cumprimento das exigências legais, conforme a Lei nº 14.133/2021. As quantidades projetadas foram elaboradas com base em necessidade objetiva de cada órgão, conforme explanação abaixo:

ITEM	OBJETO	CATSER	MEDIDA	QTD.	VALOR REFERENCIAL	
					UNITÁRIO	TOTAL
1	Locação de barracão	4316	Mês	12	R$ 8.900,00	R$ 106.800,00
TOTAL						R$ 106.800,00

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

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 conveniência, economicidade e eficiência. Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado na internet, observou-se ao menos quatro opções para execução deste serviço, são eles:

5.1 Aquisição: No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção, essa solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento. Embora essa alternativa represente uma solução definitiva e patrimonial para o Município, ela apresenta alto custo inicial, burocracia para formalização e registro da propriedade, além da dificuldade em encontrar, no mercado local, imóveis com características técnicas adequadas à finalidade.

5.2 Locação: No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, uma vez que não haja local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da

Administração Pública municipal atualmente, a avaliação imobiliária está em anexo com o relatório de pesquisa de preços.

A seguir, os imóveis pesquisados que atendem aos requisitos mínimos da contratação presente:

Nº	IMOBILIÁRIA	IMÓVEL	VALOR ALUGUEL (mensal)	VALOR POR m² (mensal)
1	IMÓVEIS ZARDO - CRECI: 2532-J imoveis@imoveiszardo.com.br (49) 3563-0188	Barracão – 420 m² Rua Alfredo Cachoeira, 900 - Sorgatto - Caçador/SC	R$ 4.500,00	R$ 10,71
3	IMOBILIÁRIA ARAUCÁRIA - CRECI: 2862-J imobiliaria.araucaria@yahoo.com.br (49) 98863-2503	Barracão – 996,84 m² Rua Holanda, 60 - Sorgatto - Caçador/SC	R$ 8.900,00	R$ 8,90
4	BELLO INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA - CRECI: 1416-J contato@imobiliariabello.com.br (49) 3561-5800	Barracão – 1.100 m² Rua Fausto Machado de Quadros, 117 - Martello - Caçador/SC	R$ 12.000,00	R$ 10,90

5.3 Espaços disponíveis pela administração: Após levantamento nesse Setor do Patrimônio, considerando as características indispensáveis do imóvel, concluiu-se que a Administração Pública não possui imóvel próprio disponível que atenda às necessidades da Secretaria de Administração.

5.4 Construção do imóvel: Essa opção se torna inviável pelo alto custo e pela necessidade de ser urgente.

CONCLUSÃO

JUSTIFICATIVA DE INEXIGIBILIDADE: A presente justificativa tem por finalidade fundamentar a contratação, por meio de inexigibilidade de licitação, para a locação de um barracão destinado ao funcionamento do almoxarifado da Secretaria de Administração e demais atividades.

A contratação justifica-se pela necessidade de um espaço físico adequado para o armazenamento, organização e controle dos materiais de expediente utilizados pelas diversas secretarias municipais. Atualmente, a Administração necessita de um local amplo e apropriado que permita a correta divisão dos materiais, facilitando o controle de estoque, a logística de distribuição e a preservação dos bens públicos.

Além de servir como almoxarifado central, o barracão também será utilizado para a guarda de peças provenientes de veículos da frota municipal que passaram por manutenção ou conserto, garantindo melhor organização e controle desses itens até sua eventual reutilização ou destinação adequada. O espaço também será destinado à guarda temporária de veículos pertencentes ao município que se encontram inservíveis e aguardam os procedimentos legais para realização de leilão.

O imóvel localizado na Rua Holanda, bairro Sorgatto se mostrou mais eficiente para locação, pois sua metragem é de 996,84 m², possui salas de escritório, banheiros, vestiários, amplo espaço para a Administração depositar os veículos que estão aguardando leilão no Pátio da Educação, além disso, existe a facilidade para carga e descarga de materiais de expediente e correlatos, assim como, possui estacionamento amplo na frente do local. Caso a Administração necessite criar mais salas de escritório poderá, pois o local tem muito espaço. Também destaca-se o fato de não precisar reformar o local, pois o barracão é novo e o que precisava ser consertado já foi pelos proprietários, ou seja, o espaço está apto para ser usado a qualquer momento.

Em contrapartida, os demais imóveis visitados não possuem metragem compatível com a que a Administração necessita, assim como, não possuem divisórias para montar escritórios, há pouco banheiro para higienização, além de não comportar a quantidade de veículos que será necessário (atualmente têm 11 veículos aguardando leilão no Pátio da Educação, fora os demais que serão inclusos), o local precisa ser bem amplo, pois os veículos não podem mais ficar no tempo.

A inexigibilidade de licitação fundamenta-se na inviabilidade de competição, tendo em vista que o imóvel pretendido possui características específicas de localização, dimensão e estrutura física que atendem às necessidades da Administração Pública, sendo o único disponível com tais condições para atender à finalidade pretendida. Dessa forma, a escolha do imóvel se dá em razão de suas particularidades, que o tornam adequado para o funcionamento das atividades administrativas mencionadas.

Assim, considerando a necessidade administrativa, a adequação do imóvel às finalidades públicas e a inviabilidade de competição em razão das características específicas do bem, justifica-se a contratação por inexigibilidade de licitação, observando-se os princípios da legalidade, eficiência e interesse público que regem a Administração Pública.

6. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado da contratação é R$ 8.900,00 (oito mil e novecentos reais), parcelado em 12 (doze) vezes, sendo o total R$ 106.800,00 (cento e seis mil e oitocentos reais).

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Nesse sentido, a Secretaria de Administração realizou levantamento e pesquisa de mercado junto aos imóveis situados no município que apresentassem características compatíveis com aquelas consideradas necessárias para atender às demandas da municipalidade.

Dentre os imóveis analisados, destaca-se o imóvel localizado no Bairro Sorgatto, tendo em vista que possui aproximadamente 900 metros quadrados de área, atendendo à necessidade da Administração, que demanda imóvel com área máxima aproximada de 1.000 metros quadrados.

O referido imóvel conta, ainda, com estrutura física adequada ao funcionamento das atividades administrativas e operacionais, dispondo de banheiros, vestiários e mais de duas salas destinadas a escritório, havendo possibilidade de adaptação para a criação de novos ambientes administrativos, caso necessário.

Como diferencial, o imóvel possui amplo espaço interno, com capacidade para acomodação de veículos de passeio, além de contar com portas de entrada altas e de grandes dimensões, o que facilita significativamente as atividades de carga e descarga de materiais, atendendo de forma eficiente às necessidades operacionais da Administração.

Destaca-se que os demais imóveis visitados durante a pesquisa de mercado não se mostraram adequados para atender às necessidades da municipalidade, uma vez que, em sua maioria, apresentam metragem reduzida, ausência de salas destinadas a atividades administrativas, bem como localização pouco favorável, fatores que inviabilizam ou dificultam o adequado funcionamento das atividades pretendidas.

Ressalta-se, ainda, que o imóvel localizado no Bairro Sorgatto encontra-se em boas condições de uso, por se tratar de uma edificação relativamente nova, não havendo necessidade de realização de reformas ou adequações estruturais para o início das atividades, o que evita gastos adicionais por parte da Administração Pública e contribui para maior economicidade na contratação.

Em contrapartida, verificou-se que os demais imóveis visitados demandariam a realização de reformas e adaptações estruturais para que pudessem atender minimamente às necessidades da Administração, o que acarretaria custos adicionais e maior prazo para a efetiva utilização do espaço público pretendido.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não se aplica o parcelamento do objeto, uma vez que a natureza dos serviços trata-se de locação de imóvel, sendo indispensável que uma única empresa seja responsável pela totalidade da contratação.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação de um barracão destinado à Secretaria de Administração tem como objetivo principal proporcionar melhores condições de organização, armazenamento e controle dos bens e materiais pertencentes ao município. Com a disponibilização de um espaço adequado, será possível estruturar de forma mais eficiente o funcionamento do almoxarifado, garantindo a correta divisão e acondicionamento dos materiais de expediente utilizados pelas diversas Secretarias.

Entre os resultados pretendidos, destaca-se a melhoria na gestão de estoque, permitindo a separação adequada dos materiais, maior controle de entrada e saída de itens e redução de perdas ou extravios. A centralização desses materiais em um local apropriado contribui para maior agilidade no atendimento às demandas administrativas e operacionais da administração pública.

Além disso, o espaço também será utilizado para a guarda de peças provenientes de veículos que passaram por manutenção ou conserto, possibilitando melhor organização e preservação desses componentes até sua destinação ou reutilização. Essa medida contribui para o controle patrimonial e para a correta gestão dos bens públicos.

Outro resultado esperado é a disponibilização de área segura para a guarda de veículos pertencentes ao município que se encontram destinados a leilão. Com isso, será possível mantê-los devidamente armazenados até a realização do procedimento legal de alienação, evitando deterioração, danos ou ocupação de espaços inadequados em outras dependências públicas.

Dessa forma, a locação do barracão contribuirá para a melhoria da organização administrativa, otimização do uso dos espaços públicos, maior controle patrimonial e melhor gestão dos recursos materiais do município, refletindo em maior eficiência e transparência na administração pública.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Não se vislumbra a necessidade de nenhuma providência prévia à formalização do contrato.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

São contratações correlatas/interdependentes que podem impactar a solução escolhida ou serem por ela impactadas:

I. Contratação de serviços de monitoramento eletrônico com equipes de atendimento 24 horas, com instalação, manutenção do sistema eletrônico de alarmes;

II. Contratação de fornecimento de água e energia elétrica;

III. Contratação de telecomunicações (internet e telefonia);

IV. Contratação de empresa especializada em serviços de instalação, limpeza, manutenção preventiva e corretiva de eletrônicos (ar-condicionado), com aplicação de peças;

V. Contratação de serviços de limpeza e conservação do espaço físico;

VI. Contratação de seguro predial.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

Não haverá impactos ambientais decorrentes da contratação que sejam necessários ser pormenorizados nesse Estudo Técnico Preliminar.

Deverão ser observados os preceitos dispostos na Instrução Normativa SLTI/MP n.º 1, de 2010 e no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Consultoria-Geral da União disponibilizado no sítio eletrônico https://www.gov.br/agu/pt-br/acesso-a-informacao/sustentabilidade.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação mostra-se plenamente viável, tanto do ponto de vista técnico quanto jurídico e orçamentário. Considerando a inexistência de outro imóvel com localização, estrutura e capacidades adequadas para abrigar, de forma contínua, o almoxarifado da Secretaria de Administração, a locação do espaço é alternativa mais segura, eficiente e econômica.

Trata-se de uma demanda contínua e essencial, diretamente relacionada ao controle dos materiais de expediente de todas as Secretarias e que se concentra em um único Setor, o de Compras. A manutenção do imóvel permitirá a continuidade dos serviços de forma organizada, prática e sem interrupções, garantindo eficiência, economia de recursos e evitando custos e riscos decorrentes de não ter um espaço apropriado.

A contratação respeitará os princípios da legalidade, economicidade, eficiência e interesse público, conforme prevê a legislação vigente. Sendo assim, a medida é viável, necessária e adequada à realidade e às demandas do município.

Caçador, 13 de março de 2026.

gov.br Documento assinado digitalmente
GISLAINE SANTANA DE MORAES
Data: 13/03/2026 15:18:31-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

GISLAINE SANTANA DE MORAES
Coordenadora de Patrimônio

gov.br Documento assinado digitalmente
ARNALDO JOSE BERTOTTO
Data: 13/03/2026 15:04:16-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

ARNALDO JOSÉ BERTOTTO
Secretário de Administração