ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1. Objeto: Locação sala comercial no Distrito da Barra Grande, para Sub gabinete para o Diretor Distrital.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2. O Distrito da Barra Grande encontra-se afastado do Centro Administrativo, o que exige o deslocamento frequente dos cidadãos locais para a apresentação de demandas, requerimentos, solicitações de serviços e atendimento junto ao Poder Executivo

A presente contratação visa promover a infraestrutura física necessária para a instalo do Sub gabinete do Diretor Distrital da Barra Grande, criando um ponto de referência local direto para a população, garantindo:

- Descentralização do atendimento público.
- Facilidade de acesso aos serviços municipais para moradores do Distrito.
- Redução de custos e tempo de deslocamento para a população.
- Aproximação da gestão publica comunitária com as demandas locais.

3. DEMONSTRAÇÃO DO INTERESSE PÚBLICO

A contratação atende ao interesse público pois está alinhada aos objetivos estratégicos do Município de eficiência na prestação dos serviços públicos, descentralização administrativa e melhoria na relação atendimento-cidadão, previstos nas diretrizes orçamentárias e no plano de governo.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para o pleno atendimento das necessidades do Sub gabinete, o imóvel a ser locado deve preencher os seguintes requisitos mínimos:

Localização: Situado na área urbana do Distrito de Barra Grande, preferencialmente em via de fácil acesso, com boa visibilidade e transporte público próximo.

Acessibilidade: Pavimento térreo ou com adaptações (rampas, portas amplas,

) **Dimensões e Divisões**

- ✓ Área útil estimada entre 40 m^2.
- ✓ Espaço para recepção/atendimento ao público.
- ✓ Sala reservada para o Gabinete do Diretor Distrital.
- ✓ Pelo menos 01 (um) sanitário em condições de uso.
- ✓ Área de apoio/copa simplificada.
- ✓ Valor correspondente ao consumo de agua e luz, inclusos no valor do aluguel.

Infraestrutura:

- ✓ Instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado de funcionamento.
- ✓ Pontos para rede de dados/internet e telefonia.
- ✓ Boa ventilação e iluminação natural/artificial.
- ✓ **Situação Regular:** Imóvel regularizado perante os órgãos competentes (habite-se, Laudo do Corpo de Bombeiros, se aplicável).

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na locação sala comercial no Distrito da Barra Grande, para Subgabinete do Diretor Distrital.

A solução contempla a disponibilização do imóvel em condições de uso, observadas as responsabilidades definidas no contrato, permitindo a continuidade dos serviços sem necessidade de investimento permanente em aquisição ou adaptação de patrimônio público.

6. LEVANTAMENTO DAS ALTERNATIVAS

Readequação de Prédio Público Existente: Não há bens imóveis públicos disponíveis ou em condições habitáveis no Distrito de Barra Grande adequados ao atendimento ao público imediato.

Construção de Próprio Municipal: Exigiria prazo elevado de execução, licitação de obras e maior aporte financeiro imediato.

Locação de Imóvel Privado (Opção Escolhida): Revela-se a solução mais célere, eficiente e economicamente viável para atender imediatamente à população local.

7. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO IMÓVEL E DA CONTRATAÇÃO DIRETA

a) **Da Localização Estratégica e Aderência ao Interesse Público** A escolha do imóvel localizado no endereço [Inserir Endereço do Imóvel] fundamenta-se em sua localização estratégica, situada [descrever o ponto estratégico: ex.: no centro da cidade, próximo às linhas de transporte público / órgãos de saúde / delegacia]. O acesso facilita o atendimento direto aos munícipes e o fluxo diário de servidores, garantindo o pleno atendimento ao interesse público e à eficiência administrativa.

b) **Da Inexistência de Alternativas Equivalentes (Análise Comparativa)** Para demonstrar a singularidade das instalações em relação às necessidades da Administração Municipal, realizou-se prospecção no mercado imobiliário local, identificando-se os seguintes cenários comparativos:

c) **Imóvel A [Endereço/Descrição]:** Apresenta valor locatício inferior, porém exige reformas estruturais expressivas para adequação de acessibilidade (Lei nº 13.146/2015) e não dispõe de vagas de estacionamento para o público, o que inviabiliza o uso imediato e acarretaria custos adicionais à Administração.

d) **Imóvel B [Endereço/Descrição]:** Localização afastada do centro urbano, com restrição de transporte coletivo para a população e metragem insuficiente para comportar a estrutura operacional pretendida.

e) **Imóvel Selecionado:** Trata-se de edificação nova, pronta para uso, dotada de acessibilidade plena, sanidade estrutural, vagas de estacionamento exclusivas e metragem perfeitamente dimensionada para as atividades previstas, eliminando a necessidade de obras de adaptação ou investimentos complementares por parte do erário.

f) **Da Compatibilidade do Valor Locatício e Razão da Escolha** O valor locatício proposto de **R$ 1.000,00 (um mil reais) mensais** encontra-se estritamente alinhado com o valor de mercado, conforme apurado no Laudo de Avaliação Mercadológica nº [Número do Laudo], elaborado por [Engenheiro/Comissão/Corretor Avaliador], constante nos autos.

Diante do exposto, restam demonstradas de forma objetiva a localização estratégica, a inexistência de alternativa pública vacante ou privada equivalente que atenda integralmente aos requisitos técnicos e operacionais, e a vantagem econômica para o Município, preenchendo todos os requisitos legais previstos no art. 74, inciso V, e art. 72 da Lei nº 14.133/2021.

7.1. AVALIAÇÃO PRÉVIA DO IMÓVEL

Antes da formalização da contratação deverá ser realizada e juntada aos autos avaliação prévia do imóvel, contemplando, no mínimo, sua identificação, localização, características físicas e estruturais, estado de conservação, acessibilidade, segurança, funcionalidade, condições de uso para as atividades pretendidas, eventuais custos de adaptação e referência de valor de mercado.

A avaliação deverá registrar a vistoria realizada pela Administração e concluir quanto à adequação do imóvel à finalidade pretendida. Caso não sejam necessárias adaptações, tal circunstância deverá ser expressamente registrada no documento de avaliação. A avaliação deverá servir também de fundamento para a análise da compatibilidade do aluguel proposto com os valores de mercado.

7.2. CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

Deverá ser juntada ao processo certidão emitida pelo setor municipal competente, certificando que, na data da verificação, não foi identificado imóvel público vago e disponível que reúna condições de localização, acessibilidade, segurança, espaço físico e funcionalidade adequadas para atender à necessidade da Adminstração.

A certificação deverá refletir a situação existente no momento da contratação, sem prejuízo de eventual revisão caso surja imóvel público adequado antes da formalização do contrato.

8. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Propõe-se a contratação por **Inexigibilidade de Licitação**, com fulcro no **Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021** (aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha), desde que comprovada a singularidade da localização e avaliado o valor de mercado por laudo técnico.

9. QUANTITATIVOS

Item	Descrição	Unidade	Quantidade
1	Locação de sala comercial no Distrito da Barra Grande, para Subgabinete do Diretor Distrital.	Mês	12

10. ESTIMATIVA DA QUANTIDADE E VALOR

Quantidade: Locação de 01 (um) imóvel comercial pelo período inicial de 12 (doze) meses, renovável nos termos da legislação vigente.

Pesquisa de Mercado / Valor Estimativo: O valor estimado é de R$ 1.000,00 (Um mil reais). Deverá ser realizada avaliação prévia de mercado por comissão competente ou laudo de avaliação imobiliária para fixar o valor justo do aluguel na região do Distrito de Barra Grande, observando os preços praticados no mercado local.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CONTRATAÇÃO

Realizar vistoria e avaliação prévia; emitir certidão de inexistência de imóvel público disponível; reunir documentação do imóvel e do proprietário; comprovar regularidade e capacidade para contratar; justificar o preço; verificar dotação orçamentária; elaborar instrumento contratual com cláusula de rescisão antecipada; obter as manifestações técnica e jurídica cabíveis; e providenciar a autorização da autoridade competente.

12. ASPECTOS AMBIENTAIS

Por se tratar de locação de espaço já existente, não se prevê geração relevante de impactos ambientais decorrentes de obras ou novas construções. Eventuais adaptações somente deverão ser realizadas se indispensáveis e previamente autorizadas, observadas as normas aplicáveis e a responsabilidade definida no contrato.

13. JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO

O objeto da contratação constitui uma unidade imobiliária indivisível, não sendo viável ou cabível o parcelamento do objeto.

14. CONCLUSÃO SOBRE A VIABILIDADE

Com base no levantamento das necessidades da administração e dos moradores do Distrito de Barra Grande, **declara-se a VIABILIDADE TÉCNICA E ECONÔMICA** para o prosseguimento do processo de locação do imóvel.

15. DOCUMENTOS RECOMENDADOS PARA INSTRUÇÃO DO PROCESSO

- Documento de Formalização de Demanda – DFD;
- Este Estudo Técnico Preliminar – ETP;
- Relatório/laudo de avaliação prévia do imóvel;
- Certidão de inexistência de imóvel público vago e disponível;
- Relatório de vistoria e, se pertinente, registros fotográficos;
- Documentação do imóvel e do proprietário/locador;
- Pesquisa e justificativa de preço;
- Comprovação de disponibilidade orçamentária;
- Razão da escolha do imóvel e do contratado;
- parecer jurídico e demais manifestações técnicas cabíveis;
- Autorização da autoridade competente; e
- Contrato de locação.

Faxinal dos Guedes/SC, 01 de outubro de 2026.

CAROLINA DALLA COSTA DE OLIVEIRA:09363681955

Assinado de forma digital por CAROLINA DALLA COSTA DE OLIVEIRA:09363681955
Dados: 2026.10.22 14:34:53 -03'00'

CAROLINA DALLA COSTA DE OLIVEIRA

Secretaria Municipal de Administração e Fazenda