

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1. INFORMAÇÕES GERAIS

O Estudo Técnico Preliminar foi realizado de acordo com os elementos previstos no §1º do art. 18 da Lei nº 14133, de 1º de abril de 2021.

Objetivo: Analisar a viabilidade da contratação intencionada, por meio de estudo técnico preliminar, bem como levantar os elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência, de forma a melhor atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Itajaí/SC no que tange a este processo, cujo objeto **Locação de imóvel comercial destinado à ampliação da sede do Instituto Itajaí Sustentável - INIS, o qual deverá atender às características técnicas, funcionais, estruturais e de acessibilidade necessárias ao adequado funcionamento das atividades administrativas e operacionais do órgão, conforme especificações e requisitos estabelecidos.**

Área requisitante da contratação: Instituto Itajaí Sustentável - INIS

I – INFORMAÇÕES GERAIS

1. Equipe de Planejamento

Nome	cargo/função	Matrícula	E-mail
Carlos Alberto Rebelo	Diretor Executivo	1909702	carlos.rebelo@itajai.sc.gov.br
Helia Samantha de Jesus Fernandez Prado	Assessora I	2701801	helia.prado@itajai.sc.gov.br
Maria Heloisa Beatriz Cardozo Furtado Lenzi	Coordenadora de Bem-Estar Animal e Gestão Ambiental	2678601	maria.furtado@itajai.sc.gov.br

II – DIAGNÓSTICO SITUAÇÃO ATUAL

2. Descrição do problema a ser resolvido ou da necessidade apresentada (art. 18, § 1º, I, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

O Instituto Itajaí Sustentável – INIS vem apresentando significativo crescimento institucional em decorrência da ampliação de suas competências administrativas e operacionais, especialmente diante da criação e fortalecimento de políticas públicas voltadas à sustentabilidade ambiental, proteção da fauna e educação ambiental.

Além disso, encontra-se em andamento o Concurso Público – Edital nº 001/2026, cujo provimento dos cargos acarretará o ingresso de novos servidores efetivos, aumentando consideravelmente a demanda por espaços administrativos adequados ao desenvolvimento das atividades institucionais.

Paralelamente, será implantada a Coordenadoria de Defesa Animal e Educação Ambiental, unidade administrativa que contará inicialmente com aproximadamente 12 servidores, necessitando de estrutura física compatível para atendimento ao público, desenvolvimento de atividades administrativas, reuniões técnicas, armazenamento de documentos e funcionamento regular dos serviços.

Atualmente, a sede administrativa do INIS encontra-se operando no limite de sua capacidade física, inexistindo salas suficientes para acomodação dos novos servidores, inexistindo ambientes destinados às novas unidades administrativas e verificando-se limitações quanto aos espaços para reuniões, atendimento ao público e desenvolvimento das atividades técnicas.

A manutenção do cenário atual ocasionará diversos prejuízos administrativos, dentre os quais destacam-se:

- Superlotação dos ambientes administrativos;
- Redução da produtividade dos servidores;
- Dificuldades na organização das equipes de trabalho;
- Prejuízo ao atendimento ao cidadão;
- Inadequação das condições ergonômicas e de segurança do ambiente laboral;
- Dificuldades na guarda adequada de documentos administrativos;
- Impossibilidade de instalação da nova Coordenadoria de Defesa Animal e Educação Ambiental.

A alternativa de redistribuição dos servidores entre imóveis distintos acarretaria aumento significativo dos custos administrativos, necessidade de deslocamentos freqüentes, perda de eficiência operacional, dificuldades de comunicação entre as equipes, aumento do consumo de combustível, utilização de veículos oficiais e maior tempo gasto na tramitação física de documentos.

Após estudos preliminares, verificaram-se a existência de imóvel localizado no mesmo condomínio da atual sede administrativa, ao lado do imóvel atualmente ocupado pelo Instituto, possuindo aproximadamente 351,85 m² de área, salas já compartimentadas, mobiliário instalado, infraestrutura pronta para ocupação e 03 vagas de garagem, características que permitem atendimento imediato da necessidade administrativa sem necessidade de reformas estruturais significativas.

A localização contígua à sede atual elimina custos adicionais de transporte entre unidades administrativas, facilita a integração das equipes, possibilita compartilhamento da infraestrutura existente e preserva a identidade institucional do órgão.

Dessa forma, evidencia-se que a necessidade administrativa decorre da insuficiência da estrutura física atualmente disponível para suportar a expansão institucional prevista, sendo imprescindente a locação de imóvel adequado às necessidades do Instituto.

3. Demonstração da previsão da contratação com o Plano Anual de Contratações (art. 18, § 1º, II, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Há previsão para a contratação no Plano de Contratação Anual do INIS.

4. Descrição dos requisitos da potencial contratação (art. 18, § 1º, III, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

a) Para atendimento da necessidade administrativa, o imóvel a ser contratado deverá atender, cumulativamente, aos seguintes requisitos técnicos e funcionais:

- Requisitos de localização
- Localização preferencialmente contígua à atual sede administrativa do INIS;
- Manutenção da integração física entre as unidades administrativas;
- Facilidade de acesso para servidores e usuários;
- Localização em região dotada de infraestrutura urbana.

b) Requisitos de infraestrutura

O imóvel deverá possuir:

- Área aproximada de 351,85 m²;
- Salas administrativas já compartimentadas;
- Ambientes destinados ao atendimento ao público;
- Salas para coordenações;
- Salas de reuniões;
- Banheiros em quantidade compatível;
- Copa/cozinha;
- Rede elétrica compatível com equipamentos administrativos;
- Infraestrutura lógica e de internet;
- Climatização ou condições para sua instalação;
- Iluminação adequada;
- Acessibilidade conforme legislação vigente;
- condições de segurança predial.

c) Requisitos operacionais

- Imóvel em condições imediatas de ocupação;
- Ausência de necessidade de grandes reformas;
- Disponibilidade de mobiliário, reduzindo investimentos públicos;
- Disponibilidade mínima de 03 vagas de estacionamento;
- Regularidade documental do imóvel.

d) Requisitos jurídicos

O imóvel deverá possuir:

- Matrícula regularizada;
- Inexistência de impedimentos para locação;
- Documentação fiscal e jurídica do proprietário em conformidade com a legislação.

Serviço de Segurança e Recepção:

- e) O local deverá dispor de serviço de recepção durante o horário comercial, bem como de sistema de vigilância sonora (alarme) e de rondas noturnas, realizadas presencialmente por agente de segurança.

5. Estimativas das quantidades para contratação, acompanhadas de memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte (considerar interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala) (art. 18, § 1º, IV, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

5.1. Metodologia de Pesquisa

Para a definição do valor estimado da contratação, foi realizada pesquisa de mercado com base em anúncios públicos de imóveis comerciais de grande porte, com áreas superiores a 351,85 m² disponíveis para locação no Município de Itajaí/SC e em regiões com características urbanas e funcionais compatíveis com as necessidades do Instituto Itajaí Sustentável – INIS.

A pesquisa teve por objetivo identificar o valor médio do metro quadrado praticado no mercado imobiliário local para imóveis com características semelhantes, de modo a subsidiar a estimativa de custo da contratação, nos termos do art. 18, § 1º, VI, da Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo de posterior apuração específica na fase de contratação.

5.2. Painel de Referência de Mercado

Prospecção de Mercado – Avaliação Técnica Preliminar de Imóveis.

No levantamento preliminar de mercado, foram identificados imóveis comerciais disponíveis para locação no Município de Itajaí/SC dentro da área central de fácil acesso a população, foi utilizado como referência para estimativa de preços e para avaliação da compatibilidade técnica com as necessidades da expansão da SEDE do INIS.

MÉDIAS DE PREÇOS

EMPRESA	CODIGO ANUNCIO	BAIRRO	TAMANHO M²	VALOR LOC.MENSAL	V.LOC.M² UNT.
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-itajai-com-garagem-180m2-aluguel-RS11000-id-2874442605/?source=ranking%2Crp					
EMPRESA	CODIGO ANUNCIO	BAIRRO	TAMANHO M²	VALOR LOC.MENSAL	V.LOC.M² UNT.
Viva Real	2809449974	Centro	288	R\$ 24.480,00	R\$ 85,00
link: https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-itajai-com-garagem-288m2-aluguel-RS24480-id-2809449974/?source=ranking%2Crp					
EMPRESA	CODIGO ANUNCIO	BAIRRO	TAMANHO M²	VALOR LOC.MENSAL	V.LOC.M² UNT.
Viva Real	2896577284	Vila Operária	300	R\$ 30.000,00	R\$ 100,00
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-vila-operaria-bairros-itajai-com-garagem-300m2-aluguel-RS30000-id-2896577284/?source=ranking%2Crp					
EMPRESA	CODIGO ANUNCIO	BAIRRO	TAMANHO M²	VALOR LOC.MENSAL	V.LOC.M² UNT.
I3imoveis	2238 (SAO325)	Ressacada	300	R\$ 23.650,00	R\$ 78,83
link: https://i3imobiliaria.com.br/aluguel-saa-cobertura-comercial-ressacada-itajai-300-m2					
EMPRESA	CODIGO ANUNCIO	BAIRRO	TAMANHO M²	VALOR LOC.MENSAL	V.LOC.M² UNT.
Imovelweb	3029777890	Centro	288	R\$ 24.480,00	R\$ 85,00
PREÇO MÉDIO METRO QUADRADO REGIÃO					R\$ 87,20
IMÓVEL PRETENDIDO PELO INIS					
EMPRESA	CODIGO ANUNCIO	BAIRRO	TAMANHO M²	VALOR LOC.MENSAL	V.LOC.M² UNT.
LEÃO EMPREENDIMENTOS		DOM BOSCO	351,85	R\$ 25.000,00	R\$ 71,05
Endereço: Av. Vereador Abrahão João Francisco, nº 2600 - Edifício Cristine (Sala Térrea) . Dom Bosco - Itajaí/SC - CEP: 88307-301					

O presente Estudo Técnico Preliminar limita-se à identificação da necessidade administrativa, à definição dos requisitos técnicos e funcionais do imóvel destinado à extensão da sede do INIS, bem como à estimativa de custos com base em referências de mercado.

A demonstração da vantajosidade econômica e da compatibilidade do valor da futura contratação deverá ser comprovada mediante avaliação realizada por profissional ou empresa legalmente habilitada na área imobiliária, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021.

Destaca-se que os imóveis utilizados como referência na pesquisa de mercado não representam solução previamente escolhida pela Administração, servindo

exclusivamente como parâmetros indicativos dos valores praticados no mercado imobiliário local, inexistindo qualquer vinculação da Administração a imóveis específicos, proprietários ou plataformas de anúncios consultadas.

Da mesma forma, a utilização de plataformas digitais de anúncios imobiliários teve caráter meramente informativo e ilustrativo, não restringindo a participação de quaisquer interessados que venham a disponibilizar imóveis compatíveis com os requisitos técnicos, funcionais e de localização estabelecidos neste Estudo Técnico Preliminar.

5.3 Justificativa da Estimativa de Valor e Análise da Vantajosidade Econômica

Com base na pesquisa de mercado realizada, verificou-se que o valor médio do metro quadrado para locação de imóveis comerciais com características semelhantes às necessárias para atender à extensão da sede do INIS, na localidade analisada, corresponde a aproximadamente R\$ 87,20,43/m², conforme demonstrado no painel de referência de mercado constante deste Estudo Técnico Preliminar.

Considerando os requisitos técnicos e funcionais previamente definidos, especialmente quanto à localização, área útil estimada de aproximadamente 351,85 m², acessibilidade, infraestrutura mínima, condições de conservação e capacidade de atendimento às necessidades institucionais do INIS, estimou-se, para fins de planejamento da contratação, um valor mensal de referência compatível com os parâmetros praticados no mercado imobiliário local.

A estimativa de valor adotada neste ETP possui caráter estritamente referencial e conservador, considerando a possibilidade de negociação do valor locatício durante a fase de contratação, as variações decorrentes das características específicas de cada imóvel — tais como estado de conservação, distribuição dos ambientes, disponibilidade de vagas de estacionamento, acessibilidade, infraestrutura elétrica, lógica, hidráulica e de climatização — bem como a identificação, na pesquisa realizada, de imóveis ofertados por valores inferiores à média de mercado.

Dessa forma, estima-se, exclusivamente para fins de planejamento orçamentário e administrativo, que o custo mensal da futura locação possa situar-se em patamar inferior ao valor médio apurado, sem que isso represente compromisso definitivo da Administração quanto ao valor da contratação, constituindo apenas parâmetro inicial para subsidiar as etapas subsequentes do processo.

A definição do valor final da locação, bem como a comprovação definitiva da vantajosidade econômica da contratação, ocorrerão na fase própria do processo administrativo, mediante avaliação técnica do imóvel selecionado, elaboração de laudo de avaliação por profissional habilitado, negociação do valor locatício, comparação com os preços efetivamente praticados no mercado à época da contratação e manifestação jurídica, em observância aos princípios da legalidade,

economicidade, eficiência, razoabilidade e do interesse público, previstos na Lei nº 14.133/2021.

Ressalta-se, ainda, que a adoção de estimativa inferior à média de mercado decorre da utilização de critério prudencial de planejamento, considerando a expectativa de obtenção de condições mais vantajosas mediante negociação, a inexistência de exigência de imóvel com padrão construtivo elevado e a existência, na pesquisa de mercado, de imóveis aptos ao atendimento das necessidades da Administração com valores unitários inferiores à média apurada.

Por fim, a futura contratação visa assegurar espaço físico adequado para a extensão da sede do INIS, proporcionando melhores condições para o desenvolvimento das atividades administrativas e institucionais, ampliação da capacidade de atendimento ao público, melhoria das condições de trabalho dos servidores e adequação da infraestrutura às demandas atuais e futuras da instituição, atendendo ao interesse público e às necessidades da Administração Pública.

III – PROSPECÇÃO DE SOLUÇÕES

6. Levantamento mercadológico (que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar) (art. 18, § 1º, V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Com o objetivo de identificar a solução mais vantajosa para atender à necessidade de ampliação da sede administrativa do Instituto Itajaí Sustentável – INIS, foram analisadas as alternativas disponíveis sob os aspectos técnico, econômico, operacional e de interesse público.

Foram consideradas quatro soluções possíveis:

Solução 1 – Permanência na estrutura atualmente ocupada

Consiste na manutenção da estrutura física atualmente utilizada pelo INIS, sem qualquer ampliação do espaço administrativo.

Vantagens

- Não gera novos custos imediatos com locação.
- Não exige mudança de instalações.

Desvantagens

- Não atende ao aumento do quadro de servidores decorrente do Concurso Público Edital nº 001/2026.
- Impossibilita a instalação da Coordenadoria de Defesa Animal e Educação Ambiental.
- Mantém a superlotação existente.
- Compromete a ergonomia, segurança e produtividade dos servidores.
- Prejudica o atendimento ao público.

- Não atende às necessidades institucionais presentes e futuras.

Conclusão

Alternativa tecnicamente inviável por não solucionar o problema administrativo identificado.

Solução 2 – Locação de imóvel em endereço diverso da atual sede

Consiste na locação de imóvel localizado em outro endereço do Município de Itajaí.

Vantagens

- Possibilidade de obtenção de imóvel com área compatível.
- Atendimento da necessidade de expansão física.

Desvantagens

- Fragmentação das unidades administrativas.
- Aumento dos deslocamentos entre equipes.
- Maior consumo de combustível e utilização de veículos oficiais.
- Dificuldade de comunicação entre setores.
- Necessidade de duplicação parcial da infraestrutura administrativa.
- Maior custo operacional ao longo da execução contratual.

Conclusão

Alternativa tecnicamente possível, porém menos eficiente sob os aspectos operacional e econômico.

Solução 3 – Construção de nova sede administrativa

Consiste na elaboração de projeto, contratação de obras de engenharia e construção de sede própria para o Instituto Itajaí Sustentável.

Vantagens

- Patrimônio incorporado ao Município.
- Projeto arquitetônico totalmente adaptado às necessidades institucionais.
- Eliminação futura de despesas permanentes com aluguel.
- Possibilidade de expansão planejada para demandas futuras.

Desvantagens

- Elevado investimento inicial em projetos, licenciamento, obras, fiscalização e aquisição de mobiliário.
- Necessidade de disponibilidade orçamentária e financeira específica.
- Longo prazo para elaboração dos projetos, licenciamento ambiental, licitação e execução da obra, podendo ultrapassar diversos exercícios financeiros.
- Não atende à necessidade imediata decorrente do ingresso dos novos servidores do Concurso Público Edital nº 001/2026.
- Elevado risco de atrasos decorrentes de licenciamento, execução contratual, aditivos e intercorrências próprias de obras públicas.
- Necessidade de aquisição de terreno, caso o Município não possua área disponível em localização adequada.

Conclusão

Embora constitua alternativa estratégica para o longo prazo, a construção de sede própria não se mostra adequada para solucionar a necessidade imediata da Administração, diante do elevado prazo de implantação, do alto custo de investimento e da urgência na ampliação da estrutura física.

Solução 4 – Locação do imóvel contíguo à atual sede administrativa

Consiste na locação do imóvel localizado ao lado da atual sede do INIS, no mesmo condomínio, com aproximadamente 351,85 m² de área, salas compartimentadas, mobiliário instalado e três vagas de garagem.

Vantagens

- Atendimento imediato da necessidade institucional.
- Integração física entre todas as unidades administrativas.
- Eliminação dos deslocamentos entre equipes.
- Redução dos custos operacionais com transporte.
- Compartilhamento da infraestrutura existente.
- Imóvel mobiliado, reduzindo investimentos públicos.
- Salas já divididas e prontas para utilização.
- Não demanda reformas estruturais significativas.
- Menor impacto na continuidade dos serviços públicos.
- Maior eficiência administrativa.

Desvantagens

- Existência de despesa continuada com aluguel.
- Dependência contratual do proprietário durante a vigência da locação.

Conclusão

Alternativa que apresenta o melhor equilíbrio entre economicidade, eficiência administrativa, rapidez de implementação e atendimento ao interesse público.

6.1 Comparativo das Soluções.

Critério	Solução 1 Permanecer na sede atual	Solução 2 Locação em outro endereço	Solução 3 Construção de nova sede	Solução 4 Locação ao lado da sede
Atende à necessidade imediata	Não	Sim	Não	Sim
Atende ao ingresso dos novos servidores	Não	Sim	Não	Sim
Implantação imediata da Coordenadoria	Não	Sim	Não	Sim
Integração entre equipes	Parcial	Não	Sim	Sim
Tempo para implementação	Imediato (sem solução)	Curto	Longo (anos)	Imediato
Necessidade de elevado investimento inicial	Não	Baixo	Muito alto	Baixo
Necessidade de licitação de obra	Não	Não	Sim	Não
Necessidade de aquisição de mobiliário	Sim	Provável	Sim	Não
Compartilhamento da infraestrutura existente	Sim	Não	Não	Sim
Custos com deslocamentos	Elevados	Elevados	Reduzidos	Mínimos
Continuidade dos serviços	Prejudicada	Parcial	Apenas após conclusão da obra	Integral
Risco de atraso na implantação	Alto	Médio	Muito alto	Baixíssimo
Economicidade no curto prazo	Não	Parcial	Não	Sim
Melhor relação custo-benefício	Não	Parcial	Não	Sim

7. Estimativa do valor da contratação (art. 18, § 1º, VI, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Para fins exclusivamente de planejamento orçamentário, e considerando o prazo de vigência estimado de 12 (doze) meses, a estimativa preliminar de valores da contratação, com base na pesquisa de mercado realizada, é a seguinte:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QTE	V.unit.	V. total
1	Locação imóvel com área Total de 351,85 m ² , incluindo área de corredores, de passagem e 3 garagem, distribuídas em 11 salas semi mobiliada, incluindo copa, sala de reunião e banheiros WCF e WCM. Situado em perímetro urbano do Município de Itajaí/SC, localizada em área central, com área construída compatível com as necessidades funcionais do Instituto Itajaí Sustentável - INIS, conforme Estudo Técnico Preliminar, devendo atender integralmente às especificações técnicas, estruturais, operacionais e de acessibilidade estabelecidas.	Mensal	12	R\$ 25.000,00	R\$ 300.000,00
				TOTAL	R\$ 300.000,00

Os valores apresentados possuem caráter exclusivamente estimativo e destinam-se ao planejamento da contratação, não vinculando a Administração Pública nem a futura contratação. A definição do valor final deverá ocorrer na fase própria do processo administrativo, mediante avaliação do imóvel selecionado, negociação do valor locatício, comprovação da compatibilidade com os preços praticados no mercado e manifestação jurídica, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021.

IV – SOLUÇÃO ESCOLHIDA

8. Descrição da solução escolhida (art. 18, § 1º, VII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Após a realização do diagnóstico da situação atual, do levantamento das alternativas disponíveis no mercado e da análise comparativa sob os aspectos técnico, operacional, econômico e jurídico, conclui-se que a solução que melhor atende ao interesse público consiste na celebração de contrato de locação do imóvel localizado ao lado da atual sede administrativa do Instituto Itajaí Sustentável – INIS, situado no mesmo condomínio, com área aproximada de 351,85 m², dotado de salas já compartimentadas, mobiliário instalado e três vagas de garagem.

A escolha dessa solução decorre da constatação de que a atual estrutura física do Instituto tornou-se insuficiente para suportar a expansão das atividades administrativas, em razão do ingresso de novos servidores provenientes do Concurso Público – Edital nº 001/2026, bem como da criação da Coordenadoria de Defesa Animal e Educação Ambiental, unidade que contará inicialmente com aproximadamente quinze servidores, além da necessidade de disponibilização de espaços adequados para atendimento ao público, reuniões técnicas e desenvolvimento das atividades institucionais.

Durante a fase de prospecção de soluções, foram analisadas as alternativas de permanência na estrutura atual, locação de imóvel em endereço distinto, construção de nova sede administrativa e locação do imóvel contíguo à sede existente. A análise demonstrou que a permanência nas atuais instalações não atende à demanda institucional, mantendo a situação de superlotação e comprometendo a qualidade dos serviços públicos prestados. Da mesma forma, a construção de uma sede própria, embora represente uma solução patrimonial de longo prazo, exige elevado investimento financeiro, disponibilidade orçamentária específica, aquisição de terreno (quando inexistente), elaboração de projetos, obtenção de licenças, realização de procedimento licitatório para contratação de obras e longo período de execução, circunstâncias incompatíveis com a necessidade imediata de expansão da estrutura administrativa.

Também foi avaliada a possibilidade de locação de imóvel em outro endereço. Entretanto, essa alternativa mostrou-se menos vantajosa por acarretar a fragmentação das unidades administrativas, aumento dos deslocamentos de servidores, maiores custos operacionais, necessidade de duplicação de parte da infraestrutura administrativa e tecnológica, dificuldades de comunicação entre equipes e redução da eficiência operacional.

Em contrapartida, o imóvel objeto da presente contratação reúne um conjunto de características técnicas, funcionais e locacionais que o tornam singular para o atendimento das necessidades do Instituto. Sua localização contígua à sede atual possibilita a manutenção da unidade física da Administração, permitindo que os setores permaneçam integrados, preservando a comunicação direta entre as equipes, reduzindo o tempo de tramitação dos processos administrativos e eliminando custos relacionados ao deslocamento de servidores e utilização de veículos oficiais entre unidades distintas.

Outro aspecto de elevada relevância consiste no fato de o imóvel encontrar-se pronto para ocupação, possuindo salas já divididas, mobiliário instalado e infraestrutura compatível com as atividades administrativas desenvolvidas pelo Instituto. Essas características reduzem significativamente os investimentos públicos necessários para adaptação do espaço, evitando despesas com reformas estruturais, aquisição de mobiliário corporativo, compartimentação de ambientes e adequações físicas, permitindo que a ocupação ocorra em curto espaço de tempo, sem prejuízo à continuidade dos serviços públicos.

Sob o aspecto econômico, embora a locação represente despesa continuada, a solução mostra-se mais vantajosa quando comparada às demais alternativas analisadas, especialmente porque evita elevados investimentos imediatos em obras civis, aquisição de imóveis ou implantação de nova infraestrutura administrativa. Além disso, o compartilhamento da infraestrutura já existente na sede atual — como sistemas de tecnologia da informação, redes de comunicação, serviços de segurança,

limpeza, manutenção e logística administrativa — gera economia indireta e maior racionalização da utilização dos recursos públicos.

A solução também está alinhada aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento, continuidade do serviço público e interesse público, previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, uma vez que proporciona resposta imediata à necessidade institucional, assegura melhores condições de trabalho aos servidores, amplia a capacidade operacional do Instituto e melhora a qualidade do atendimento prestado à população.

No aspecto ambiental, destaca-se que a utilização de uma edificação já existente reduz significativamente os impactos ambientais quando comparada à construção de uma nova sede, evitando consumo adicional de recursos naturais, geração de resíduos da construção civil, emissão de poluentes decorrentes de obras e utilização de novos materiais de construção, atendendo aos princípios do desenvolvimento nacional sustentável previstos na legislação de contratações públicas.

Por fim, verifica-se que o imóvel pretendido possui características de instalação e localização essenciais ao atendimento da necessidade administrativa, circunstância que inviabiliza, na prática, sua substituição por outro imóvel sem comprometimento da eficiência administrativa e da continuidade dos serviços públicos. Dessa forma, a solução encontra amparo jurídico na inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, desde que comprovadas a singularidade do imóvel, sua adequação às necessidades da Administração e a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado.

Diante de todo o exposto, conclui-se que a locação do imóvel contíguo à atual sede administrativa do Instituto Itajaí Sustentável – INIS constitui a alternativa mais vantajosa sob os aspectos técnico, econômico, operacional e jurídico, permitindo a imediata ampliação da estrutura física do órgão, a acomodação dos novos servidores, a instalação da Coordenadoria de Defesa Animal e Educação Ambiental, a continuidade das atividades institucionais e o atendimento eficiente das demandas da Administração Pública, observando os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e supremacia do interesse público.

9. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação (art. 18, § 1º, VIII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

A presente contratação não admite parcelamento, em razão da natureza do objeto e das características da solução escolhida.

O objeto consiste na locação de um único imóvel, cuja localização, infraestrutura, dimensões e condições de ocupação atendem de forma integrada às necessidades administrativas do Instituto Itajaí Sustentável – INIS. Trata-se de bem indivisível sob o ponto de vista técnico, funcional e jurídico, não sendo possível fracionar sua contratação sem comprometer a finalidade pública pretendida.

O parcelamento da contratação implicaria a necessidade de locação de mais de um imóvel ou de espaços físicos distintos, ocasionando a fragmentação das unidades administrativas, aumento dos custos operacionais, duplicação de despesas com infraestrutura, segurança, limpeza, manutenção, tecnologia da informação e administração predial, além de dificultar a comunicação entre as equipes e comprometer a eficiência da gestão institucional.

Além disso, a instalação da Coordenadoria de Defesa Animal e Educação Ambiental, bem como a acomodação dos novos servidores oriundos do Concurso Público – Edital nº 001/2026, exige a disponibilização de ambiente integrado e contínuo, permitindo a adequada distribuição dos setores administrativos, o compartilhamento de espaços comuns e a otimização dos fluxos de trabalho.

Sob o aspecto econômico, o parcelamento também não se mostra vantajoso, pois resultaria em aumento das despesas indiretas relacionadas ao deslocamento de servidores, utilização de veículos oficiais, consumo de combustível, instalação de redes de comunicação independentes, contratação de serviços de apoio em múltiplas unidades e maior necessidade de fiscalização contratual.

Ressalta-se, ainda, que o imóvel selecionado possui características específicas de localização e instalação que motivam a contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, sendo inviável a divisão do objeto sem descaracterizar a solução técnica definida no presente Estudo Técnico Preliminar.

Dessa forma, conclui-se que o parcelamento da contratação é técnica, econômica e operacionalmente inviável, razão pela qual a contratação deverá ser realizada em item único, abrangendo a locação integral do imóvel, assegurando maior eficiência administrativa, economicidade, continuidade da prestação dos serviços públicos e atendimento pleno ao interesse público, em observância aos princípios estabelecidos na Lei Federal nº 14.133/2021.

10. Contratações correlatas e/ou interdependentes (art. 18, § 1º, XI, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Será necessários, as contratações de serviços para instalação de telefonia, mobiliário complementar, já a migração da infraestrutura tecnológica será executado pelo SETEC e a logística da prefeitura de Itajaí/SC.

11. Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis (art. 18, § 1º, IX, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Com a contratação, espera-se alcançar os seguintes resultados:

- Ampliação imediata da capacidade física da sede administrativa;

*Av. Vereador Abrahão João Francisco, nº 2600 - Edifício Cristine. Dom Bosco - Itajaí/SC - CEP: 88307-301
Telefone: (47) 3348-8031 | www.inis.itajai.sc.gov.br*

- Acomodação adequada dos novos servidores oriundos do Concurso Público nº 001/2026;
- Implantação da Coordenadoria de Defesa Animal e Educação Ambiental em espaço próprio;
- Eliminação da superlotação da sede atual;
- Melhoria das condições de trabalho, ergonomia e segurança dos servidores;
- Aumento da eficiência administrativa decorrente da integração física entre as unidades;
- Redução de custos com deslocamentos internos e uso de veículos oficiais;
- Economia com aquisição de mobiliário e execução de adaptações estruturais, em razão de o imóvel já se encontrar mobiliado e compartimentado;
- Melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, por meio do compartilhamento da infraestrutura existente e da racionalização das despesas operacionais;
- Fortalecimento da capacidade institucional do INIS para atender às demandas da população com maior qualidade, celeridade e continuidade.

12. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato (art. 18, § 1º, X, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Antes da formalização da contratação, deverão ser adotadas as seguintes providências:

- Emissão de laudo técnico de avaliação mercadológica para comprovação da compatibilidade do valor locatício;
- Comprovação documental da singularidade do imóvel quanto à localização e adequação às necessidades do órgão;
- Verificação da regularidade registral, fiscal e jurídica do imóvel e de seu proprietário;
- Elaboração da minuta contratual e parecer jurídico;
- Vistoria técnica para avaliação das condições estruturais, elétricas, hidráulicas, de acessibilidade e segurança;
- Planejamento da ocupação e distribuição dos setores administrativos;
- Planejamento da migração da infraestrutura tecnológica e de telecomunicações;
- Elaboração de cronograma para instalação dos novos servidores e mobiliário complementar, se necessário;
- Designação formal do gestor e do fiscal do contrato, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

13. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras (art. 18, § 1º, XII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

A locação do imóvel apresenta impactos ambientais reduzidos, por se tratar da utilização de edificação já existente, evitando intervenções construtivas e o consumo de novos recursos naturais. Ainda assim, deverão ser adotadas medidas alinhadas ao

Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos de Itajaí, às resoluções do CONAMA e ao Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da AGU, tais como:

- Priorização do aproveitamento da estrutura física e do mobiliário existente, reduzindo a aquisição de novos bens;
- Implantação de coleta seletiva e destinação ambientalmente adequada dos resíduos sólidos recicláveis e rejeitos;
- Uso racional de energia elétrica, com preferência por iluminação em LED e equipamentos de maior eficiência energética;
- Adoção de práticas de economia de água, incluindo inspeções periódicas para prevenção de vazamentos;
- Incentivo à digitalização de processos administrativos, reduzindo o consumo de papel e insumos de impressão;
- Utilização de produtos de limpeza com menor impacto ambiental, quando possível;
- Orientação aos servidores quanto ao consumo consciente de recursos naturais e à correta segregação dos resíduos;
- Monitoramento periódico do cumprimento das práticas de sustentabilidade durante a vigência contratual.

Essas medidas contribuem para minimizar impactos ambientais, promover o uso eficiente dos recursos públicos e alinhar a contratação aos princípios do desenvolvimento sustentável previstos na Lei nº 14.133/2021 e na legislação ambiental aplicável.

14. Responsáveis pela Elaboração do ETP

INTEGRANTE TÉCNICO:

Carlos Alberto Rebelo
Diretor Executivo
Matrícula: 1909702

Helia Samantha de Jesus Fernandez Prado
Assessora I
Matrícula: 2701801

Maria Heloisa Beatriz Cardozo Furtado Lenzi
Coordenadora de Bem-Estar Animal e Gestão Ambiental
Matrícula: 2678601.

INTEGRANTE REQUISITANTE:

Maria Heloisa Beatriz Cardozo Furtado Lenzi
Coordenadora de Bem-Estar Animal e Gestão Ambiental
Matrícula: 2678601.

15. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina (art. 18, § 1º, XIII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Considerando o Estudo Técnico Preliminar elaborado, aprovo e atesto a sua conformidade às disposições contidas na Lei 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº 12.840 de 25 de janeiro de 2024.

Itajaí/SC, 28 de julho de 2026.

Sergio Murilo Pereira
Diretor Presidente
2227901