

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 05/2025

OBJETO

Locação de 01 (uma) sala comercial, localizada na Travessa padre Boleslau, 352, Centro Içara/SC, com área aproximada de 100 m² (cem metros quadrados), para manutenção das atividades administrativas do INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS DE IÇARA- IÇARAPREV.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O presente estudo visa avaliar a viabilidade de locação de sala comercial para alocar a sede do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos de Içara – IÇARAPREV. A presente demanda justifica-se pelo fato de que o município de Içara não possui em seu patrimônio, local adequado para o desenvolvimento das atividades operacionais e administrativas do IÇARAPREV.

2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

A justificativa para a Inexigibilidade da Licitação em questão visa a contratação para locação de imóvel destinado à sede do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos de Içara – IÇARAPREV, essencial para o desempenho de suas atividades administrativas. Tal procedimento encontra respaldo no artigo 74 da Lei nº 14.133, que estabelece a inexigibilidade da licitação quando a competição se torna inviável, especialmente nos casos de:

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

O parágrafo 5º do mesmo artigo elenca os requisitos a serem observados nas contratações fundamentadas no inciso V, quais sejam:

- I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- II - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Os requisitos acima estão plenamente atendidos na presente contratação, conforme detalhado a seguir:

O Instituto apresentou justificativa robusta sobre a necessidade da locação do imóvel para o funcionamento de sua sede, ressaltando aspectos como localização estratégica e custo acessível. A escolha do imóvel propicia fácil acesso e um atendimento eficiente aos usuários dos serviços prestados.

Adicionalmente, destaca-se que a Administração Municipal de Içara não dispõe, no momento, de imóveis próprios disponíveis que satisfaçam as demandas.

No tocante à singularidade do objeto, fica demonstrada a vantagem da locação em questão, uma vez que o imóvel não requer adaptações. Trata-se do mesmo local onde o Instituto já desenvolve suas atividades, o que garante adequação às suas necessidades operacionais. O espaço possui aproximadamente 100 metros quadrados, distribuídos em quatro salas menores (recepção, contabilidade, direção e jurídico), duas salas maiores (sala de reuniões e arquivo morto), além de três banheiros e uma cozinha.

A mudança para um novo local acarretaria prejuízos significativos às operações diárias do Instituto, comprometendo não apenas a organização da rotina administrativa, mas também a manutenção dos arquivos atualmente estabelecidos. Assim sendo, a permanência no imóvel atual se revela como a alternativa mais vantajosa para a administração pública, evitando gastos adicionais com novas instalações e eventuais reformas necessárias para realocação.

Adicionalmente, o imóvel está situado na área central da cidade, próximo à sede da prefeitura, cartórios e instituições bancárias. Essa localização proporciona maior comodidade aos segurados. Para aqueles que dependem do transporte público, vale ressaltar que as linhas circulam frequentemente nas proximidades.

Por fim, o preço praticado para o aluguel foi devidamente comprovado por meio de avaliações realizadas por profissionais especializados e pela proposta apresentada pelo locador, sendo considerado justo e adequado ao mercado vigente.

Diante do exposto, conclui-se pela total adequação da contratação à legislação pertinente e pela conveniência da locação proposta.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Os valores estimados foram estipulados levando em consideração os preços praticados no mercado, conforme proposta encaminhada pelo Fornecedor, bem como avaliações realizadas por profissionais técnicos da área.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na locação de uma sala comercial situada em área urbana central do município de Içara, com o objetivo de alocar a sede do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos de Içara. Essa demanda torna-se necessária, uma vez que o imóvel em questão já é utilizado pela autarquia, o Instituto não dispõe de sede própria e o município de Içara não possui em seu patrimônio uma sala que contemple as necessidades do IÇARAPREV.

A contratação do espaço almejado visa garantir o adequado funcionamento do Instituto, proporcionando fácil acesso aos usuários. Além disso, é fundamental que o local possua uma ambiência agradável, seja amplo e de qualidade, assegurando condições adequadas para a realização de atendimentos com excelência.

5. ESTIMATIVA DO VALOR DE CONTRATAÇÃO

5.1 A pesquisa de preços realizada através da avaliação técnica do valor de mercado para locação do referido imóvel por profissionais especializados e a proposta feita pelo locador que seguem anexa conforme a descrição da tabela abaixo.

Item	Descrição	Un	Avaliação 1	Avaliação 2	Preço locador	Média
01	Locação de 01 (uma) sala comercial, localizada na Travessa Padre Boleslau, 352, Centro Içara/SC, com área aproximada de 100 m ²	mês	2.800,00	3.220,00	3.000,00	3.006,66

6. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

6.1.1 Para a solução em questão será adotado o parcelamento, haja visto que a demanda será plena atendida, justamente pelo fato que locação do imóvel transcorrerá de forma mensal, visando a celeridade processual.

6.1.3 Considerando ainda que a contratação será realizada por meio de Inexigibilidade de Licitação, proporcionando celeridade e economicidade ao processo de compra dos serviços supracitados, procedimento maximiza o princípio da eficiência.

6.2. Diante do exposto, a melhor solução encontrada para atendimento da necessidade em questão, será a contratação por Inexigibilidade de Licitação.

7. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação do imóvel situado na Travessa Padre Boleslau, 352, Centro, Içara, tem como objetivo atender às demandas do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos de Içara, proporcionando um espaço adequado para suas atividades administrativas e garantindo um atendimento de qualidade aos segurados.

A localização estratégica do imóvel, próxima à Prefeitura, bancos e outras instituições relevantes, aliada à facilidade de acesso ao transporte público, facilitará o acesso dos segurados ao Instituto. Ademais, é importante ressaltar que o Içaraprev já está instalado no imóvel em questão, portanto, uma mudança de endereço acarretaria prejuízos econômicos e administrativos significativos.

8. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO E/OU INTERDEPENDENTES

Não há necessidade de tomada de providências ou adequações para a contratação.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não se aplica.

10. IMPACTOS AMBIENTAIS

Não há impactos ambientais consequentes da prestação dos serviços objeto deste contrato.

11. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Diante de toda a análise desenvolvida no presente estudo técnico preliminar, a aquisição mostra-se viável em termos de disponibilidade de mercado, forma de fornecimento do objeto, competitividade do mercado, não sendo possível observar óbices ao prosseguimento da presente aquisição. Diante o exposto esta equipe de planejamento

declara viável e razoável esta aquisição.

12. APROVAÇÃO E ASSINATURA

O Estudo Técnico Preliminar foi aprovado e assinado pelo Integrante Requisitante, e pela Autoridade Máxima responsável, conforme listagem abaixo:

INTEGRANTE REQUISITANTE

Geovânia Borges
Diretora Administrativa e Financeira

AUTORIDADE MÁXIMA RESPONSÁVEL

Marcos Roberto Rossi de Jesus
Diretor- presidente

Içara, 27 de dezembro de 2024.