



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

OBJETO: Este documento tem por objetivo concretizar os estudos técnicos preliminares visando subsidiar a locação de imóvel para sediar o ALMOXARIFADO CENTRAL, imóvel localizado na Avenida Marfim, 538, Jardim araucária. Para atender a Secretaria de Assistência Social.

EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO:

Servidor(a)	Cargo
Susi Meire Frabi Reberti	Diretora de Administração

1 – INTRODUÇÃO

As contratações governamentais produzem significativo impacto na atividade econômica, tendo em vista o volume de recursos envolvidos, os quais, em grande parte, são instrumentos de realização de políticas públicas. Neste sentido, um planejamento bem elaborado propicia contratações potencialmente mais eficientes, posto que a realização de estudos previamente delineados conduza conhecimento de novas modelagens/metodologias ofertadas pelo mercado, resultado na melhor qualidade do gasto e em uma gestão eficiente dos recursos públicos.

Com embasamento no §1º do art. 18 da Lei de Licitações e Contratos, este ETP está sendo elaborado nos termos do § 2º do art. 18, que diz que o estudo técnico preliminar deverá conter ao menos os elementos previstos nos incisos I (descrição da necessidade da contratação), IV (estimativa da quantidade), VI (estimativa de valor), VII (justificativa para o parcelamento ou não) e XII (posicionamento conclusivo sobre viabilidade da contratação) e, quando não contemplar os demais elementos, deverá ser apresentada as devidas justificativas.

Neste contexto, o presente documento apresenta os estudos técnicos preliminares que visam assegurar a viabilidade (técnica e econômica) da contratação pretendida e o levantamento dos elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência.

Este estudo consiste na primeira etapa do planejamento de uma contratação, de modo a assegurar a viabilidade e embasar o termo de referência, conforme previsto na Lei 14.133/2021, art. 6º, inciso XX.

2 – NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

O município de Araruna, por meio da Diretoria de Administração, identificou a necessidade urgente de locação de um novo imóvel para sediar o Almoarifado Central.

A locação de imóvel para sediar o **Almoarifado Central do Município de Araruna** faz-se necessária para atender, de forma integrada e eficiente, às demandas de **todas as Secretarias Municipais**, visando à organização, ao armazenamento, ao controle e à distribuição de materiais, insumos, equipamentos e bens permanentes utilizados na execução das políticas públicas municipais.

A centralização do almoarifado permitirá maior eficiência na gestão dos estoques, melhor controle patrimonial, redução de desperdícios, otimização dos recursos públicos e padronização dos procedimentos de recebimento e distribuição de materiais. Tal medida contribui diretamente para o aprimoramento da gestão administrativa e para a continuidade dos serviços prestados à população.

Vale destacar que a finalidade da locação é única e exclusiva para atender ao interesse público, e destacamos que, Lei Federal, nº 14.133, de 1º de abril de 2021, da referida norma, a administração pública possui a discricionariedade de buscar para locação um imóvel que se mostre conveniente e que atenda a todas as finalidades do setor que necessita do imóvel.

Sendo assim, em atendimento ao Princípio da Economicidade, Interesse Público e Eficiência Administrativa acima relatada, é fundamental e legal a locação pretendida.

3 – ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A necessidade desta contratação não está incluída no Plano de Contratações Anual (PCA), pois o município não regulamentou o PCA, que é facultativo conforme art. 12, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021. Contudo, a contratação está amparada pela lei orçamentária municipal.



4 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 – A contratação objeto deste estudo técnico preliminar apresenta os seguintes requisitos internos:

4.1.1 – Da Locação

O objeto a ser licitado, pelas suas características e com base nas justificativas acima mencionadas, possui natureza continuada.

Para a contratação do objeto deste ETP, existem requisitos mínimos para sua satisfação, tais como:

- a) Imóvel em excelente estado de conservação, amplo espaço, que sejam capazes de adequar de forma satisfatória, para atender a necessidade pretendida;
- b) Que o imóvel disponibilizado tenha acessibilidade;
- c) Que a disponibilização do imóvel seja no prazo legal dado pela Administração, sendo possível a adição de prazo, quando necessário, conforme previsão legal pertinente;
- d) Atender prontamente a quaisquer exigências da Administração, inerentes ao objeto da licitação.
- e) Manter-se, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas.
- f) Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, nem subcontratar qualquer das prestações a que está obrigada, salvo nas condições autorizadas no Termo de Referência ou no contrato;
- g) Responsabilizar-se pelas despesas dos tributos, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, seguros, prestação de garantia e quaisquer outras que incidam ou venham a incidir na execução do contrato.

4.1.2 – Vigência do Contrato

A vigência do contrato será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado mediante acordo mútuo entre as partes e observadas as formas da Lei Federal nº 14.133/2021. Podendo ser reajustado de acordo com o índice de aluguel.

4.1.3 – Do Pagamento

O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês vencido, com apresentação do recibo locatício (ou documento de cobrança correspondente).

4.1.4 – Obrigações entre as partes

4.1.4.1 – DO LOCATÁRIO

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Termo de Referência;
- b) Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- c) Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;
- d) Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- e) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo Departamento de Assistência Social, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;
- f) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- g) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- h) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- i) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;



- j) Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- k) Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- l) Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- m) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);
- n) Executar o objeto no prazo e condições estabelecidas no Termo de Referência.

4.1.4.2 – DO LOCADOR

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- c) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- f) Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;
- g) Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- h) Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;
- i) Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;
- j) Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- k) Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);
- l) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- m) Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- n) Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- o) Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- p) Responsabilizar-se pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, comerciais e as demais previstas em legislação específica, cuja inadiplência não transfere a responsabilidade ao contratante e não poderá onerar o objeto do contrato.

4.2 – REQUISITOS EXTERNOS (LEGAIS)

- a) Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos;
- b) Decretos Municipais nºs 2303/2023, 2304/2023, 2305/2023, 2310/2023 e 2311/2023.

5 – JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR:

Após análise das alternativas possíveis para atender à necessidade de instalação do Almocharifado Central do Município de Araruna, conclui-se que a locação de imóvel é a solução mais adequada sob os aspectos técnico, econômico e operacional.

A alternativa de construção de imóvel próprio foi considerada inviável no curto e médio prazo, em razão



do elevado custo de investimento inicial, da necessidade de elaboração de projetos técnicos, obtenção de licenças, realização de procedimento licitatório para obras e do prazo prolongado para execução, o que não atende à urgência da demanda administrativa.

Da mesma forma, a utilização ou adaptação de imóveis públicos existentes mostrou-se inadequada, tendo em vista a inexistência de espaços disponíveis com dimensões, estrutura física e condições operacionais compatíveis com o volume e a diversidade dos materiais a serem armazenados, bem como os custos significativos para adequação.

A locação de imóvel, por sua vez, apresenta-se como alternativa mais vantajosa, pois permite atendimento imediato da necessidade, menor impacto orçamentário, previsibilidade dos custos, flexibilidade contratual e possibilidade de seleção de imóvel que atenda às exigências técnicas para funcionamento de um almoxarifado central, tais como área adequada, condições de segurança, ventilação, acessibilidade e localização estratégica para facilitar o recebimento e a distribuição de materiais às Secretarias Municipais.

Dessa forma, considerando os critérios de economicidade, eficiência, razoabilidade e interesse público, conclui-se que a locação de imóvel é a solução que melhor atende às necessidades do Município de Araruna, sendo, portanto, a alternativa recomendada neste Estudo Técnico Preliminar.

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

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

(...)

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

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.

Levando-se em conta o Art. 74 inciso I, II e III, em atendimento as exigências desses incisos para a contratação é por meio da inexigibilidade de licitação, foi constatado a inexistência de imóveis públicos que atendem ao objeto.

6 – JUSTIFICATIVA PARA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Trata-se de objeto inexigível à licitação, eis que o imóvel para a locação de imóvel urbano para sediar Almoxarifado Central, está instituída em um único imóvel de Araruna-Pr, sendo, portanto, inviável a competição, onde só existe esse imóvel com as metragens necessárias conforme medidas apresentadas no projeto em anexo, nos termos do artigo 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

7 – ESTIMATIVAS PRELIMINARES DOS PREÇOS

O valor a ser contratado esta compatível com os valores de mercado de aluguel, a contratação pretendida deve ser realizada no valor de R\$ 2.800,00 (Dois mil e oitocentos reais) mensais, levando-se em consideração a proposta ofertada.

8 – RESULTADOS PRETENDIDOS

A solução deverá permitir o alcance do seguinte resultado:

- A)** Que seja formalizada a inexigibilidade de licitação, visando a celebração de contrato para locação de imóvel respeitando as peculiaridades do objeto, a fim de sediar o Almoxarifado Central, para atender a Administração.

9 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Os estudos preliminares evidenciam que a contratação da solução ora descrita, referente a locação de



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARUNA

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ 75.359.760/0001-99

Rua Prefeito Hermes de Campos Teixeira, nº 390, CEP 87260-000

ARARUNA - PARANÁ

(44) 3110-1921
prefeito@araruna.pr.gov.br
www.araruna.pr.gov.br

imóvel urbano para sediar o Almoxarifado Central, para atender as demanda da Diretoria de Administração, através da realização de Inexigibilidade de Licitação, se mostra tecnicamente possível e fundamentadamente necessária.

Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

Araruna/PR, 13 de janeiro de 2026.

Susi Meire Frabi Reberti
Diretora de Administração