



Validador

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA REQUISITANTE

- 1.2. Área solicitante:** Secretaria Municipal de Administração.
Secretaria Municipal de Segurança.
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico
- 1.3. Responsável:** Geovana Maia Cordeiro
Sandro Ricardo Trzaskos
Jaqueline Ramos Fernandes

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação de imóveis por locação para instalação de novas unidades operacionais, em vez de sua aquisição ou construção, reflete uma estratégia de gestão que privilegia a celeridade e a alocação de recursos em ações finalísticas, buscando a otimização do patrimônio municipal e a flexibilidade operacional.

Posto Avançado dos Correios

O interesse público na instalação de um Posto Avançado dos Correios reside na materialização do direito fundamental à comunicação e na facilitação das transações comerciais e administrativas para os moradores de uma determinada região. O problema a ser resolvido é a ineficiência logística e a exclusão de parte da população do acesso rápido e cômodo aos serviços postais, como envio e recebimento de correspondências e encomendas, além de serviços bancários básicos oferecidos pela entidade. A localização estratégica deste posto visa fomentar o comércio local e reduzir a sobrecarga da unidade central, promovendo a desconcentração dos serviços e a inclusão social e econômica.

A carência de imóvel próprio do Município com as características adequadas de localização e de segurança para receber a operação da ECT, em área de grande fluxo de pedestres e veículos, torna a locação uma medida inadiável para viabilizar a cooperação federativa e a prestação deste serviço essencial à comunidade.

Posto Avançado da Guarda Municipal

A necessidade de locação de um imóvel para o Posto Avançado da Guarda Municipal está intrinsecamente ligada à política municipal de segurança e à proteção do patrimônio público e da integridade dos cidadãos na região denominada. A manutenção de um posto avançado, com capacidade para abrigar equipes de plantão, viaturas e equipamentos de comunicação e monitoramento, mantendo o tempo-resposta e permitindo um trabalho de policiamento comunitário mais eficaz e integrado. O imóvel locado deve funcionar como um ponto de apoio estratégico e um centro de irradiação de segurança, cujo impacto direto será a sensação de segurança e a efetiva diminuição dos índices de criminalidade na área foco da intervenção.

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico

A necessidade de locação de um imóvel para a SMDE decorre da urgência em centralizar e ampliar as políticas públicas de fomento à economia local. Identificou-se que necessitamos de uma estrutura física disponível para a oferta de cursos de qualificação e atendimento ao microempreendedor, necessitando assim de um imóvel localizado na área central, não podendo ser em local periférico, devido a acessibilidade, portanto, necessitamos de local de fácil acesso. A contratação visa estabelecer um 'Hub de Desenvolvimento' em ponto estratégico da cidade,



garantindo que o serviço público chegue com eficiência tanto ao grande investidor quanto ao cidadão em busca de oportunidade laboral.

O objetivo é assegurar um espaço que comporte as atividades da Secretaria de forma integrada, respeitando os princípios da eficiência administrativa, da acessibilidade e da dignidade da pessoa humana.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 Requisitos Específicos para o Posto Avançado dos Correios

A escolha do imóvel para o Posto Avançado dos Correios deve atender a critérios rigorosos de infraestrutura e de localização, inerentes à natureza do serviço postal e logístico.

Em termos de Localização, é mandatório que o imóvel esteja situado na região central de Areia Branca dos Assis, possuindo acesso facilitado por transporte público e disponibilidade de vagas de estacionamento (ainda que públicas) para veículos de carga e descarga.

Quanto às Instalações, a área mínima deve ser de 70 m² (setenta metros quadrados) com área máxima de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados), preferencialmente em pavimento térreo ou com acessibilidade plena (rampas e elevadores).

A planta interna deve prever sala para estoque e um banheiro, além de sala para atendimento ao público.

A edificação deve contar com estrutura predial robusta e segura, incluindo paredes resistentes, e sistema elétrico dimensionado para equipamentos de informática e climatização ininterrupta. Adicionalmente, são exigidas áreas reservadas para triagem de correspondências, balcão de atendimento com divisórias de segurança e banheiros adequados ao público e aos funcionários. O imóvel deverá ser definitivamente entregue 05 (cinco) dias após a assinatura do contrato.

4.2. Requisitos Específicos para o Posto Avançado da Guarda Municipal

Para o Posto Avançado da Guarda Municipal, os requisitos são ditados pela estratégia de segurança e pela operacionalidade das forças de segurança. Em termos de Localização, a singularidade reside na necessidade inafastável de o imóvel estar na região central de Areia Branca dos Assis, facilitando a vigilância e a rápida saída das viaturas para todas as direções.

O acesso deve ser rápido a vias arteriais, sem a presença de obstáculos urbanos que comprometam a celeridade da resposta em caso de emergência.

No que tange às Instalações, a área mínima exigida é de 70 m² (setenta metros quadrados) e máximo de 100 m² (cem metros quadrados).

A planta interna deve prever uma sala para o alojamento e um banheiro para uso no plantão, além de sala para atendimento ao público e registro de ocorrências.

O imóvel deverá ser definitivamente entregue 05 (cinco) dias após a assinatura do contrato.

4.3. Requisitos Específicos para a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico

Quanto a localização e acessibilidade e raio de abrangência: Localização em área central.

Proximidade de Transporte Público: Distância máxima recomendada (ex: 300m a 500m) de terminais de ônibus, estações ou pontos de parada principais.

Portas com largura mínima para cadeirantes. Sanitários masculino e feminino.

Quanto a infraestrutura e edificação: a área mínima deve ser de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) preferencialmente em pavimento térreo ou com acessibilidade plena.

A edificação deve contar com estrutura predial robusta e segura, incluindo paredes resistentes, e sistema elétrico dimensionado para equipamentos de informática e climatização ininterrupta.

O imóvel deverá ser definitivamente entregue 05 (cinco) dias após a assinatura do contrato.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foram analisadas três alternativas principais para o suprimento das necessidades, sendo a Solução 3 a única considerada viável sob o prisma da celeridade, economicidade e especificidade locacional:

1. Alternativa A: Aquisição de Imóvel: Esta solução implica em um elevado dispêndio de capital inicial, exigindo a alocação de recursos que poderiam ser empregados em outras prioridades finalísticas. Além disso, o processo de aquisição é lento, burocrático e, mesmo após a compra, exigiria um período adicional para a realização das adaptações necessárias (reforma), postergando em meses ou até anos a instalação dos serviços essenciais. A desvantagem principal é a rigidez patrimonial.
2. Alternativa B: Construção Própria em Terreno Público: Exige um prazo de execução prolongado, passando pelas fases de projeto, licitação de obra e construção, o que inviabilizaria o atendimento imediato da urgência na prestação dos serviços. Embora seja uma solução de longo prazo, não resolve a necessidade premente de estabelecer os postos avançados de forma imediata e eficaz.
3. Alternativa C: Locação de Imóvel Singular: Esta solução apresenta-se como a mais vantajosa economicamente e tecnicamente, pois permite à Administração utilizar imediatamente um imóvel existente que já possui a infraestrutura básica e, mais importante, a localização exata para o cumprimento de suas finalidades. O custo mensal da locação, comparado ao valor total de uma aquisição ou construção, representa uma alocação mais eficiente dos recursos e permite a rápida mobilização das unidades de serviço, demonstrando a superioridade em termos de custo-benefício e de efetividade da política pública.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução adotada, após a análise de mercado e a exclusão das demais alternativas, consiste na Contratação de Locação de dois Imóveis Particulares Distintos para a instalação do Posto Avançado dos Correios, do Posto Avançado da Guarda Municipal e da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico com fundamento na eficiência, celeridade e economia.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Considerando a natureza da contratação de locação, a quantidade a ser contratada refere-se ao prazo de vigência do contrato. Para garantir a continuidade e a estabilidade na prestação dos serviços públicos essenciais (segurança e postal), a estimativa de prazo para cada locação é de 03 (três) anos, com possibilidade de prorrogação sucessiva por períodos iguais ou menores, até o limite de 60 (sessenta) meses (5 anos), em consonância com o Artigo 106 da Lei nº 14.133/2021. Tal previsão é fundamental para assegurar a permanência das unidades operacionais sem interrupções e para amortizar os custos de eventuais adaptações ou melhorias necessárias, que serão de responsabilidade da Administração Pública.

8. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO



A estimativa de valor da contratação (aluguel mensal) para cada imóvel será determinada com base em laudo de avaliação prévia, elaborado por profissional habilitado (engenheiro ou arquiteto) ou por órgão técnico competente do Município de Mandirituba (como a comissão permanente de avaliação de imóveis).

Este laudo deve considerar os preços de mercado praticados na região, a singularidade da localização e das instalações, e o estado de conservação de cada bem.

A estimativa preliminar, baseada em pesquisa de mercado imobiliário e em valores venais praticados em imóveis com características similares nas áreas adjacentes, mas sem a singularidade locacional, indica um valor referencial que será consolidado e detalhado em anexo classificado, resguardado o sigilo até a conclusão da contratação, caso a Administração opte por esta medida, visando a preservação da economicidade. É crucial que o valor final negociado e atestado no laudo de avaliação demonstre a compatibilidade com o preço de mercado e a vantajosidade para a Administração.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não se aplica o parcelamento do objeto principal da contratação, uma vez que a divisão do aluguel de um único imóvel em partes distintas implicaria a inviabilidade da prestação do serviço e a perda total da economicidade e da estratégia locacional que confere a singularidade a cada um dos bens. A contratação visa o imóvel em sua totalidade, com suas instalações e localização específica. Todavia, a contratação se dará em duas unidades distintas (locação 1 para os Correios e locação 2 para a Guarda Municipal), o que configura uma forma de parcelamento da necessidade em objetos autônomos, cada qual com seu processo de escolha e avaliação, mas tratados neste ETP de forma conjunta para fins de planejamento e gestão. O parcelamento dos pagamentos ocorrerá de forma mensal e ininterrupta, conforme a praxe contratual para locações.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS / INTERDEPENDENTES

Não há contratações correlatas e/ou interdependentes.

11. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO (PCA - PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL)

Esta contratação está de acordo com o Plano Anual de Contratação para o exercício de 2026, e está previsto no Plano Plurianual e respectivas leis orçamentárias do Município.

12. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Os resultados almejados com as contratações são claros e mensuráveis, refletindo o interesse público em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos disponíveis.

1. Para o Posto Avançado dos Correios: O resultado esperado é a redução do tempo médio de deslocamento dos moradores da região para acesso aos serviços postais, a diminuição da sobrecarga da unidade central e o fomento direto ao comércio local pelo incremento de serviços de logística de entrega e recebimento. O resultado se traduzirá em maior satisfação do usuário e em um desenvolvimento econômico mais equilibrado da municipalidade.
2. Para o Posto Avançado da Guarda Municipal: O resultado mais crítico e esperado é a





diminuição dos índices de criminalidade e violência na área de abrangência do posto no primeiro ano de operação, a redução do tempo-resposta das viaturas para ocorrências críticas na região e o aumento da sensação de segurança pela presença ostensiva. O resultado se medirá pela efetividade da política de segurança e pela qualidade de vida da população local.

3. Para a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico: Os resultados almejados com a contratação são claro e mensurável, refletindo o interesse público em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos disponíveis. A locação do imóvel pretendido visa à consolidação das unidades administrativas da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico em uma sede única e estrategicamente localizada, promovendo a economicidade direta pela redução de custos com manutenção predial corretiva, vigilância descentralizada e logística de deslocamento. Buscando infraestrutura moderna e layout funcional, que potencializa o aproveitamento dos recursos humanos e elevar a produtividade por meio da integração de fluxos de trabalho. Simultaneamente, otimiza os recursos materiais e financeiros ao garantir a preservação do patrimônio móvel em instalações adequadas e permitir uma gestão orçamentária previsível, convertendo a redução de gastos operacionais em maior capacidade de investimento em políticas públicas de fomento ao empreendedorismo local.

13. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Previamente à assinatura dos contratos, serão rigorosamente observadas as seguintes providências:

1. **Elaboração e Aprovação dos Laudos de Avaliação:** Obtenção dos laudos definitivos de avaliação de cada imóvel, atestando a compatibilidade do valor do aluguel com o preço de mercado e a vantajosidade da contratação.
2. **Vistoria e Levantamento de Adaptações:** Realização de vistoria técnica minuciosa para determinação precisa dos custos de adaptação (reformas, divisórias, instalações de segurança) necessários para adequar cada imóvel aos requisitos operacionais, com a elaboração de planilha de custos e a definição do prazo de amortização desses investimentos.
3. **Certificação Orçamentária:** Reserva e certificação da existência de créditos orçamentários suficientes para cobrir as despesas do primeiro exercício fiscal e os custos das adaptações iniciais.
4. **Parecer Jurídico:** Submissão do processo completo à análise e aprovação do órgão de consultoria jurídica, para ratificação da inexigibilidade e validação da minuta contratual.

14. IMPACTOS AMBIENTAIS

Por se tratar de um serviço de uso de bem edificado, é significativamente menor do que em obras de construção civil. A locação em si gera impactos ambientais mínimos.

15. COMPROVAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS

A inexistência de imóveis públicos vagos aptos a atender às necessidades da Administração Pública encontra-se devidamente comprovada nos autos do Processo Administrativo, conforme se verifica nos Ofícios sob os números 004/2026 e 005/2026, emitidos pelo Departamento de Patrimônio do Município.

Nos referidos expedientes, o Departamento de Patrimônio certifica que, após levantamento e





Validador

análise do acervo imobiliário municipal, não foram localizados imóveis próprios públicos disponíveis que atendam às especificações técnicas exigidas, tampouco à demanda estrutural e funcional das unidades interessadas.

Dessa forma, resta formalmente demonstrado que o Município de Mandirituba, Paraná, não dispõe de imóveis públicos desocupados e compatíveis com as necessidades administrativas apontadas, circunstância esta devidamente atestada pelo setor responsável pelo controle patrimonial e regularmente juntada aos autos, para fins de instrução e fundamentação da presente demanda.

16. COMPROVAÇÃO DA INVIABILIDADE DE COMPARTILHAMENTO DE IMÓVEL

Conforme levantamento realizado junto ao setor competente, resta demonstrada a inviabilidade de compartilhamento de imóvel público para atendimento das demandas em questão.

No que se refere ao Bairro de Areia Branca, foi constatado que o Município não dispõe de imóvel próprio naquela localidade que comporte a instalação ou o compartilhamento das atividades pretendidas, inexistindo, portanto, estrutura pública disponível que possa ser adaptada ou utilizada para tal finalidade.

Quanto à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, destaca-se que a natureza dos serviços prestados especialmente aqueles vinculados à Agência do Trabalhador, exige localização estratégica e de fácil acesso à população. Assim, mostra-se imprescindível a disponibilização de sala situada na região central de Mandirituba, considerando a necessidade de amplo atendimento aos munícipes, acessibilidade, visibilidade institucional e facilidade de deslocamento dos usuários.

Dessa forma, além da inexistência de imóvel disponível no Bairro de Areia Branca, verifica-se que, no caso da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, a localização deve atender a critérios técnicos e funcionais específicos, não sendo viável o compartilhamento de espaço que não esteja situado na área central do Município, sob pena de comprometimento da eficiência e da adequada prestação do serviço público.

17. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DE UM DOS MODELOS DE LOCAÇÃO

Para atendimento da presente demanda, optou-se pelo modelo de locação tradicional de imóvel, considerando as necessidades administrativas imediatas e a imprescindibilidade de continuidade dos serviços públicos prestados.

A escolha fundamenta-se, sobretudo, na urgência da utilização do imóvel, uma vez que as atividades desenvolvidas pelas unidades envolvidas não podem sofrer interrupção. A eventual adoção de modelo que envolvesse construção de imóvel próprio demandaria prazo considerável para elaboração de projetos, procedimentos licitatórios, execução de obra e demais etapas técnicas e administrativas, o que inviabilizaria o atendimento imediato da necessidade existente.

Além disso, a paralisação ou descontinuidade dos serviços acarretaria prejuízos diretos à população, comprometendo a eficiência administrativa e o interesse público. Nesse contexto, a locação tradicional apresenta-se como medida adequada, eficiente e proporcional, permitindo a utilização imediata do espaço físico necessário, sem prejuízo da regularidade e continuidade





Validador

dos serviços.

Dessa forma, considerando a urgência da demanda, a inexistência de imóvel público disponível e a impossibilidade temporal de construção de unidade própria, justifica-se plenamente a adoção do modelo de locação tradicional, por se revelar a alternativa mais célere e compatível com o interesse público.

18. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO/PARECER CONCLUSIVO

Em face de todo o detalhamento técnico, operacional e legal apresentado neste Estudo Técnico Preliminar, e considerando a premente necessidade de manter os serviços postais e fortalecer manter a segurança pública em pontos estratégicos do Município, conclui-se pela plena viabilidade e razoabilidade das contratações por locação. O estudo demonstrou a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam à totalidade dos requisitos de localização e instalações, bem como a inadequação das alternativas de aquisição ou construção própria em termos de prazo, custo e flexibilidade.

O imóvel a ser locado para o Posto Avançado dos Correios e o imóvel a ser locado para o Posto Avançado da Guarda Municipal tornam a escolha pela locação necessária para o atendimento eficaz do interesse público em cada região.

Mandirituba, 02 de março de 2026.

Elaborado por:

SIGNATÁRIO



Maria Eduarda de Oliveira
Data 02/03/2026 09:00
#557b2804162f11f1bb8342010a2b6020

Maria Eduarda de Oliveira, matrícula n.º 4527

Aprovado por:


SIGNATÁRIO



Geovana Maria Cordeiro
Data 02/03/2026 09:59
#5582eb62162f11f1bb8342010a2b6020

Geovana Maria Cordeiro
Secretária Municipal de Administração
Matrícula n.º 4367

SIGNATÁRIO



Sandro Ricardo Trzaskos
Data 02/03/2026 09:07
#558b3165162f11f1bb8342010a2b6020

Sandro Ricardo Trzaskos
Secretário Municipal de Segurança
Matrícula n.º 4484





Validador



MANDIRITUBA

PREFEITURA MUNICIPAL

SIGNATÁRIO



Jaqueline F
Jaqueline Ramos Fernandes
Data 02/03/2026 09:18
#55933d74162f11f1bb8342010a2b6020

Jaqueline Ramos Fernandes

Secretária Municipal de Desenvolvimento Econômico
Matricula n.º 4354



Assinado com Assinatura Eletrônica (Lei 14.063/2020 | Regulamento 910/2014/EC)

Hash SHA256 do original: 39b8557f4be075a41be6eef5121d386d3451ecc7371d46c6406813de65647dd6

Link de validação: <https://valida.ae/3314f05bdebcc1a246c9028f737fd8ee7864340ee232a1fa8?sv>

