

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

1. INFORMAÇÕES GERAIS

- Secretaria demandante: Secretaria de Administração
- Responsáveis pelas informações do ETP: José Carlos Lopes

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente necessidade consiste em prover um espaço físico adequado para o funcionamento do Posto Avançado do DETRAN-PR, a fim de garantir a continuidade e a qualidade dos serviços prestados à população de Piraí do Sul, diante do encerramento do contrato de locação vigente.

2.1. Justificativa da necessidade

A contratação é urgente e fundamental para assegurar a continuidade dos serviços de trânsito no Município, cujo contrato de locação atual se encerra, de forma improrrogável, em 1º de outubro de 2025. A não efetivação de uma nova locação resultará na suspensão das atividades, forçando os cidadãos a se deslocarem para a unidade de Castro (distante 66 km, ida e volta), o que imporia ônus financeiro e de tempo, configurando um retrocesso na acessibilidade e eficiência dos serviços.

A interrupção prejudicaria especialmente a população de baixa renda e com mobilidade reduzida, além de impactar negativamente a economia local.

Portanto, a locação é a única medida capaz de evitar a descontinuidade de um serviço público essencial.

2.2. Previsão no plano de contratações anual

A contratação não possui previsão inicial no PCA 2025, pois a necessidade surgiu de forma superveniente ao planejamento. Contudo, a inclusão será devidamente autorizada pela Secretaria de Planejamento, em conformidade com o artigo 18 do Decreto Municipal 2.276/2023.

2.3. Requisitos da contratação

- **Objeto:** Locação de imóvel comercial.
- **Área Construída:** Aproximadamente 300m², com vãos que permitam divisão flexível para as áreas de atendimento, exames e administração.

- **Banheiros:** Mínimo de 3 (três), sendo 1 (um) para funcionários e 2 (dois) para o público (masculino e feminino), ambos adaptados para Pessoas com Deficiência (PcD).
- **Estacionamento:** Disponibilidade de área para estacionamento.
- **Localização:** Perímetro urbano do Município.
- **Infraestrutura:** Disponibilidade de ponto para acesso à internet via fibra óptica e instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento.
- **Estado de Conservação:** Imóvel em bom estado, sem necessidade de reformas estruturais.
- **Acessibilidade:** Acessibilidade total na entrada e áreas de circulação interna (rampas, vãos livres adequados, ausência de degraus), conforme ABNT NBR 9050.).

2.4. Estimativa de quantidades

Objeto: 1 (um) imóvel.

Prazo: 6 (seis) meses, como período de transição até a conclusão da reforma da sede definitiva no terminal rodoviário.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Com o objetivo de identificar a solução mais vantajosa para a Administração Pública, foi realizado um levantamento das alternativas viáveis e uma pesquisa de mercado para a solução apontada como mais adequada.

Foram consideradas as seguintes alternativas para atender à demanda de instalação do Posto Avançado do DETRAN-PR:

- a) **Utilização de Imóvel Público Próprio:** Conforme informação do setor de engenharia municipal, não há, no momento, imóveis de propriedade do Município, do Estado ou da União que estejam desocupados e que atendam aos requisitos mínimos de área, acessibilidade e infraestrutura para a imediata instalação do posto. A solução definitiva, que consiste na adequação do piso superior do terminal rodoviário, encontra-se em fase de reforma, com cronograma de conclusão incompatível com a necessidade urgente.
- b) **Aquisição de Imóvel:** Esta alternativa foi descartada por ser economicamente inviável e antieconômica. A necessidade é de natureza temporária, servindo como uma solução de transição por 6 (seis) meses. A aquisição de um imóvel representaria um alto dispêndio de recursos públicos para uma finalidade de curto prazo. Adicionalmente, o imóvel se tornaria ocioso após a transferência do posto

para sua sede definitiva, gerando custos de manutenção e contrariando o princípio da eficiência administrativa.

- c) **Locação de Imóvel:** Esta solução se mostrou a mais adequada, viável e vantajosa. Atende à necessidade de forma célere, com menor impacto orçamentário inicial e com a flexibilidade necessária para uma demanda temporária. A locação garante a continuidade do serviço público essencial sem imobilizar capital em um ativo que não terá utilidade futura para o Município.

A pesquisa de mercado para a locação de imóvel com as características desejadas (área de ~300m², localização central, acessibilidade, etc.) foi realizada por meio dos seguintes métodos:

- **Consulta a Imobiliárias Locais:** Foram solicitadas avaliações de mercado a imobiliárias estabelecidas no Município de Pirai do Sul. As propostas de valores mensais para imóveis compatíveis com a necessidade variaram entre R\$ 3.100,00 (três mil e cem reais) e R\$ 4.150,00 (quatro mil, cento e cinquenta reais). A pesquisa foi concentrada no mercado local, uma vez que os valores praticados em municípios vizinhos não refletem a realidade imobiliária de Pirai do Sul, devido a fatores distintos de oferta e demanda.
- **Pesquisa em Portais Imobiliários Online:** Foram realizadas buscas nos portais das imobiliárias locais. Contudo, no período da pesquisa, não foram localizados anúncios de imóveis disponíveis para locação que atendessem a todos os requisitos exigidos.
- **Contratação Direta com Proprietário (Pessoa Física):** Esta modalidade foi descartada por não ser uma prática adotada pela administração municipal, que prioriza a formalização contratual por meio de pessoas jurídicas do ramo imobiliário.

3.1. Escolha da melhor solução

Diante da análise comparativa das alternativas e da pesquisa de mercado realizadas, a solução mais vantajosa para atender à necessidade da Administração é a locação de um imóvel comercial, pelo prazo de 6 (seis) meses, que possua as características de infraestrutura, acessibilidade e localização necessárias ao pleno funcionamento do Posto Avançado do DETRAN-PR.

3.2. Justificativa da melhor solução

A decisão pela locação temporária fundamenta-se em critérios de eficácia, eficiência e segurança jurídica, sendo superior às demais alternativas pelos seguintes motivos:

- **Eficácia e Continuidade do Serviço Público:** A locação de um imóvel pronto para uso é a única medida capaz de garantir, com a celeridade necessária, que não haverá interrupção nos serviços de trânsito prestados à população de Piraí do Sul. A contratação assegura o pleno atendimento da demanda pública, evitando o prejuízo social e econômico que a suspensão das atividades acarretaria.
- **Eficiência e Vantajosidade Econômica:** A solução otimiza o uso de recursos públicos, evitando o alto dispêndio de uma aquisição e liberando o orçamento para áreas essenciais. A vantajosidade é maximizada pelo fato de que o imóvel selecionado é o mesmo já em uso, eliminando custos e transtornos com mudança, adaptações, novas instalações de TI e comunicação à população, o que garante uma transição contratual sem qualquer impacto operacional.
- **Segurança Jurídica:** A escolha é plenamente amparada pela Lei nº 14.133/2021. O levantamento de mercado, que envolveu a consulta a imobiliárias e portais locais, demonstrou a necessidade de um imóvel com características específicas. Tal cenário se amolda à hipótese de contratação direta por inexigibilidade de licitação, prevista no art. 74, inciso V, da referida lei, que autoriza a locação de imóvel quando suas características de instalações e localização tornam necessária sua escolha, desde que o preço seja compatível com o mercado.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

4.1. Especificação do objeto e estimativa de quantidades

Objeto: Locação de 1 (um) imóvel comercial.

Prazo da Contratação: 6 (seis) meses.

Requisitos do Imóvel: O imóvel a ser contratado deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- **Área Construída:** Aproximada de 300m², com vãos que permitam a divisão flexível do espaço para recepção, guichês de atendimento, sala de exames teóricos, área administrativa e arquivo.

- **Banheiros:** Mínimo de 3 (três) banheiros, sendo 1 (um) para funcionários e 2 (dois) para o público, com ambos os banheiros públicos adaptados para Pessoas com Deficiência (PcD), em conformidade com a ABNT NBR 9050.
- **Estacionamento:** Disponibilidade de área para estacionamento.
- **Localização:** Dentro do perímetro urbano do Município.
- **Infraestrutura:** Disponibilidade de ponto para acesso à internet via cabo de fibra óptica e instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento, sem necessidade de reformas estruturais.
- **Acessibilidade:** Acessibilidade total na entrada principal e nas áreas de circulação interna, incluindo rampas de acesso, portas com vão livre adequado e ausência de degraus.

4.2. Resultados pretendidos

O resultado principal a ser alcançado com a presente contratação é garantir a manutenção integral e ininterrupta da carta de serviços prestados pelo Posto Avançado do DETRAN-PR aos cidadãos de Pirai do Sul, durante o período de transição de 6 (seis) meses, evitando a paralisação do atendimento e a consequente necessidade de deslocamento da população para outros municípios.

4.3. Estimativa de valor

O valor estimado é de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais, totalizando R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) para o período.

Fonte: O valor corresponde ao preço proposto para o único imóvel que, na pesquisa de mercado, atendeu a todos os requisitos e se revelou ser a própria localidade atual do posto. O preço se justifica não apenas pela sua compatibilidade com o mercado, mas também pela economicidade gerada ao evitar custos indiretos (mudança, adaptação, etc.) que qualquer outra opção acarretaria.

4.4. A contratação será global, por lotes de itens, ou por itens

☒ Global ☐ Lotes de itens ☐ Por itens

4.5. Análise e justificativa para o parcelamento

A contratação não será parcelada por se tratar de um objeto de natureza indivisível – a locação de um único e específico imóvel – cuja utilidade para a Administração depende de sua contratação de forma integral.

4.6. O produto se classifica como bem de consumo comum?

Não se aplica - serviços ou obras

5. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

As providências internas necessárias para a eficácia do contrato são de natureza puramente administrativa, limitando-se a:

- Designação formal do gestor e do fiscal do contrato, conforme as exigências da Lei nº 14.133/2021;
- Coleta da assinatura do respectivo Termo de Ciência por parte dos servidores designados.

É importante ressaltar que, por se tratar da locação do mesmo imóvel onde o Posto Avançado do DETRAN-PR já se encontra instalado, não serão necessárias providências logísticas como planejamento de mudança, instalação de infraestrutura de tecnologia, interrupção de sistemas ou campanhas de comunicação para informar um novo endereço. Isso representa uma economia significativa de tempo, recursos públicos e evita qualquer transtorno operacional ou de atendimento ao cidadão.

5.1. Contratações correlatas à solução escolhida

Não há contratações correlatas.

5.2. Contratações interdependentes

Não há contratações interdependentes.

5.3. Possíveis impactos ambientais

A presente contratação não gera impactos ambientais, tratando-se de um contrato de locação para a continuidade de uso de uma estrutura urbana já existente e em funcionamento. Não envolve obra, supressão de vegetação, aumento de emissão de poluentes ou geração de resíduos além do ordinário para uma repartição administrativa. Portanto, não se aplicam critérios de sustentabilidade ambiental para o objeto.

6. CONCLUSÃO DO ESTUDO

6.1. Foi encontrada solução viável?

☒ Sim ☐ Não

Pirai do Sul - PR, 19 de setembro de 2025.