

PMCS
Fl: _____

VISTO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar, elaborado em conformidade com o disposto no art. 18, I c/c § 1º da Lei Federal nº 14.133/2021 e Decreto Municipal nº 111/2023, que tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda descrita abaixo, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar e embasar eventual Termo de Referência. Neste sentido, o presente documento expõe resultados dos estudos realizados e busca descrever a solução que atenderá à necessidade especificada, caracterizando a primeira etapa da fase de planejamento de eventual contratação que venha a se mostrar adequada e necessária, em conformidade com as normas e princípios que regem a Administração Pública.

1. IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Órgão: Município de Corumbataí do Sul – Paraná

Secretaria solicitante: Secretaria Municipal de Administração.

Objeto: Locação de imóvel urbano residencial térreo, situado na esquina da Rua Aimoré com a Avenida Tupi, quadra nº 68, data de terras nº 05, no Município de Corumbataí do Sul – Pr, para acomodação temporária da Sra. Débora Ramos.

Locadora: 63285424 MYLLA EVENLYN DE ANDRADE SOUZA.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente demanda justifica-se pela necessidade de locação de imóvel residencial destinado à moradia temporária da Sra. Débora Ramos, em decorrência dos danos ocasionados ao imóvel de sua propriedade, localizado na Rua Tapuia, nº 126-A, Centro, no Município de Corumbataí do Sul-PR, em razão de obras de infraestrutura realizadas nas proximidades, que o tornaram impróprio para habitação.

Conforme exposto na Mensagem do Executivo que encaminhou o Projeto de Lei nº 37/2025 à Câmara Municipal, a Administração Municipal buscou uma solução consensual para a reparação dos danos, visando evitar prolongadas demandas judiciais e assegurar o atendimento dos direitos da munícipe. Nesse contexto, foi aprovada a Lei Municipal nº 1.104/2025, que autorizou a celebração de acordo extrajudicial para permuta dos imóveis e construção de uma nova residência em favor da Sra. Débora Ramos.

Nos termos do Acordo Extrajudicial firmado em 21 de outubro de 2025, o Município assumiu a obrigação de construir e entregar uma nova residência de alvenaria, com área de 31,89 m², contendo banheiro, sala, cozinha e dois quartos, em imóvel de propriedade municipal situado na Rua Projetada-A, nº 103, Centro, em Corumbataí do Sul-PR, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da assinatura do acordo.

Diante da necessidade de assegurar condições adequadas de habitabilidade à beneficiária durante a execução da obra, torna-se necessária a locação temporária de imóvel residencial, evitando situação de desabrigo e garantindo condições dignas de moradia até a disponibilização da residência definitiva.

A contratação terá prazo inicial de 06 (seis) meses, podendo ser prorrogada por igual período, desde que a necessidade permaneça, haja justificativa formal e sejam observados os requisitos

PMCS
Fl: _____

VISTO

legais aplicáveis. A locação deverá permanecer vinculada à finalidade transitória que a justifica.

3. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A contratação deverá observar o Plano de Contratações Anual do Município, caso existente, e manter compatibilidade com o planejamento administrativo e orçamentário vigente, devendo eventual ausência de previsão ser devidamente justificada no processo.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel deverá apresentar condições adequadas de habitabilidade, segurança, higiene e conservação, atendendo à finalidade de acomodação temporária da beneficiária.

A residência deverá permitir utilização compatível com as necessidades de moradia, dispondo de ambientes adequados para garantir conforto, privacidade e condições satisfatórias de permanência durante o período da locação.

O prazo inicial será de 06 (seis) meses, com possibilidade de prorrogação por igual período, mediante justificativa, comprovação da continuidade da necessidade e formalização conforme a legislação aplicável.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO IMÓVEL

O levantamento de mercado identificou significativa dificuldade para locação de imóveis residenciais no Município de Corumbataí do Sul-PR, em razão da reduzida disponibilidade de residências destinadas a essa finalidade, circunstância que restringe as alternativas disponíveis para atendimento da necessidade administrativa.

Nesse contexto, o imóvel situado na esquina da Rua Aimoré com a Avenida Tupi, quadra nº 68, data de terras nº 05, apresenta-se como alternativa adequada para atender à demanda, por possuir 02 (dois) quartos, 01 (um) closet, sala e cozinha conjugadas em estilo americano, 01 (um) banheiro, garagem e despensa, além de estar localizado na região central do Município.

Essas características proporcionam condições favoráveis de acomodação, comodidade e acesso aos serviços existentes na área urbana, mostrando-se compatíveis com a finalidade de garantir moradia temporária à Sra. Débora Ramos durante a construção de sua residência definitiva.

Considerando a limitada oferta de imóveis residenciais para locação no Município, a localização e as características da residência identificada, justifica-se a escolha do imóvel como solução potencialmente adequada à necessidade apresentada, devendo essa escolha ser respaldada pela documentação constante do processo.

A contratação direta por inexigibilidade de licitação deverá fundamentar-se no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, mediante demonstração de que as características de instalação e localização tornam necessária a escolha do imóvel, acompanhada da avaliação prévia, da verificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam à necessidade e da justificativa da singularidade do imóvel e da vantagem para a Administração.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A locação será realizada com a empresa **63285424 MYLLA EVENLYN DE ANDRADE SOUZA**, pelo valor mensal de **R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais)**.

PMCS
Fl: _____

VISTO

Para o período inicial de 06 (seis) meses, o valor total estimado será de **R\$ 3.900,00 (três mil e novecentos reais)**.

Conforme parecer da Comissão de Avaliação do Município, o valor proposto encontra-se adequado à avaliação realizada, servindo como referência para demonstrar a compatibilidade do preço e a vantajosidade da contratação, observada a juntada do referido documento aos autos.

Caso seja necessária a prorrogação por mais 06 (seis) meses, o valor adicional estimado será de R\$ 3.900,00, totalizando R\$ 7.800,00 para o período acumulado de até 12 (doze) meses, mantidas as condições econômicas ou formalmente ajustadas conforme a legislação aplicável.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na locação de imóvel urbano residencial térreo para acomodação temporária da Sra. Débora Ramos, durante o período necessário à conclusão e entrega da nova residência assumida pelo Município no Acordo Extrajudicial firmado em 21 de outubro de 2025.

A locação deverá atender à necessidade habitacional transitória, permanecendo vinculada à finalidade que a justifica. A Administração deverá acompanhar o andamento da construção e providenciar o encerramento da locação tão logo a moradia definitiva esteja disponível, observadas as condições contratuais e legais.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Não se aplica o parcelamento do objeto, uma vez que a contratação consiste na locação de um único imóvel residencial, cuja utilização integral é necessária para atender à finalidade pretendida.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

Garantir moradia temporária adequada à Sra. Débora Ramos durante a construção de sua residência definitiva, cumprir os compromissos assumidos pelo Município, evitar situação de desabrigo e assegurar a utilização eficiente dos recursos públicos, mediante locação por valor compatível com a avaliação imobiliária realizada.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes indispensáveis à execução do objeto, sem prejuízo das providências administrativas relativas à construção e entrega da residência definitiva da beneficiária.

11. IMPACTOS AMBIENTAIS

Por se tratar da locação de imóvel residencial já existente, não são previstos impactos ambientais significativos decorrentes da contratação. Deverão ser observadas práticas adequadas de conservação do imóvel, limpeza e uso racional de água e energia elétrica.

12. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Considerando a necessidade de assegurar moradia temporária à Sra. Débora Ramos até a conclusão e entrega de sua residência definitiva, a reduzida disponibilidade de imóveis residenciais para locação no Município, as características do imóvel identificado e o valor mensal de R\$ 650,00, considerado adequado conforme parecer da Comissão de Avaliação, conclui-se pela viabilidade da contratação pretendida.

PMCS
Fl: _____

VISTO

A locação terá prazo inicial de 06 (seis) meses, podendo ser prorrogada por igual período, mediante justificativa e observância dos requisitos legais, enquanto persistir a necessidade que fundamenta a contratação.

A formalização da inexigibilidade fica condicionada à comprovação dos requisitos previstos no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente quanto à adequação e singularidade do imóvel, à inexistência de imóvel público disponível que atenda à demanda, à avaliação prévia e à vantagem para a Administração, além da regular instrução do processo de contratação direta.

PAÇO MUNICIPAL, 23 de Outubro de 2026.

ROQUE JOSÉ PEREIRA
Secretário Municipal de Administração