



Estudo Técnico Preliminar

1. Descrição da necessidade

O presente estudo visa melhorar o atendimento à população e facilitar o acesso aos serviços públicos, é imprescindível a locação de um imóvel no centro do município de São José do Cerrito. Este novo espaço será destinado à instalação da nova sede da Polícia Militar certamente vai melhorar o atendimento à comunidade, proporcionando um espaço adequado para as operações e o suporte às ações de segurança.

2. Área requisitante

Secretaria Municipal de Administração e Planejamento – RUDINEI DE JESUS VILARINO LIRA

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

O objeto do presente estudo enquadra-se nos casos legais de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, em conformidade com o art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, a qual prevê a inexigibilidade para fins de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

O imóvel locado deverá ser de fácil acesso e estar localizado em área urbana central do município de São José do Cerrito/SC;

O imóvel deve estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;

As instalações hidrossanitárias devem estar de acordo com o previsto na legislação, devendo ser testada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeita condição de utilização.

O imóvel deve encontrar-se em perfeitas condições de uso, com ausência de pontos de infiltração, mofos e manchas nas paredes e teto; janelas e portas devem estar em perfeito funcionamento de abertura e fechamento, tanto na sua estrutura, como nas fechaduras; ausência de trincas, rachaduras ou fissuras ou demais avarias que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura do local;

O locador deverá estar de acordo com eventuais modificações e adequações necessárias ao desempenho das atividades, tais como, possibilidade de colocação de divisórias, adequações de pontos elétricos e de internet, instalação de aparelhos de ar condicionado, dentre outros que se julgar necessário;

Rede elétrica, hidráulica e sistema de esgoto deverão estar em pleno funcionamento e de acordo com as normas vigentes;

O imóvel deverá contar com medidores de água e luz individual, para que o pagamento dos mesmos fique a cargo da Administração Municipal, caso não haja medidores exclusivos do imóvel locado o pagamento ficará por conta da locadora;

O locador deverá apresentar para fins de habilitação os seguintes documentos:

a-Cópia da escritura do imóvel que deverá estar em nome do locador;

b-Comprovante de endereço do imóvel a ser locado;



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO CERRITO - SC

c- Documentos pessoais do locador (RG e CPF), quando pessoa física e Inscrição de CNPJ quando pessoa jurídica e comprovante de endereço atualizado;

d- Apresentar Certidões Negativas de débitos Federais, Estaduais e Municipais, em caso do locador se tratar de pessoa jurídica, deverá também apresentar Certidões Negativas de INSS, Débitos Trabalhistas e FGTS.

4. Levantamento de Mercado

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da economicidade e eficiência. Foram analisadas como opções disponíveis para solução da contratação em tela: ocupar imóvel do município ou estado; permanecer no imóvel atual; divisão de espaço com outro órgão; construção ou aquisição de espaço específico ou a contratação de novo espaço para locação.

Quanto a alternativa de mercado de ocupar imóveis pertencentes ao município ou Estado, mesmo havendo a vantagem de menor custo para a administração e menor numero de contratos a serem geridos, verificou-se não haver imóveis disponíveis no momento para destinar a alocação da Sede da Policia Militar, sendo assim uma opção não viável a solução da demanda.

No contexto de aquisição ou construção de imóvel, a onerosidade dos custos à Administração Pública com construção, reforma ou adequações tornam-se excessivamente elevados em razão do alto custo com materiais, mão de obra e equipamentos, sendo esta solução uma opção não viável e pouco vantajosa a Administração.

Como ultima alternativa, vislumbrou-se a locação de novo imóvel que tenha capacidade estrutural de alojar a sede da Sede da Policia Militar. Dentre as avaliações realizadas, foi avaliado um imóvel comercial, localizado na Rua Anacleto da Silva Ortiz, nº 637, bairro Centro, São José do Cerrito, o qual encontra-se já precedidos das adequações necessárias, estando disponível para contratação.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta é a locação de imóvel comercial localizada em área urbana central do município de São José do Cerrito/SC, afim de alojar a Sede da Policia Militar de nosso Município.

A contratação do espaço é fundamental para assegurar que a Policia Militar possa continuar o bom atendimento a comunidade, proporcionando um espaço adequado para as operações e o suporte às ações de segurança.

6. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

O quantitativo estimado para a contratação pretendida tem como parâmetro a necessidade de alocar para a Sede da Policia Militar, que necessita de sede própria para atendimento de suas demandas.

Visto que, de momento, o município não possui sede própria e haja visto a inviabilidade de construção de local específico para atender o serviço, vislumbra-se a locação de imóvel comercial por um período de 60 (sessenta) meses, podendo conforme necessidade da Administração ser prorrogado segundo disposição legal.

Item	Descrição	Unid.	Quant.	Valor unit.	Valor total
------	-----------	-------	--------	-------------	-------------



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO CERRITO - SC

01	Locação de Imóvel Comercial - Matrícula nº3935, do Livro nº 2 fls. 3.935 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Lages/SC, situado a Rua Anacleto da Silva Ortiz, nº 637, bairro Centro, nesta cidade São José do Cerrito/ SC, contendo área total de 142,62 m² construída.	Mês	36	R\$700,00	R\$25.200,00
-----------	--	------------	-----------	------------------	---------------------

7. Estimativa do Valor da Contratação

Valor : R\$ 25.200,00 (Vinte e cincomil e duzentos reais).

A estimativa do valor da contratação foi feita através de parecer técnico realizado pelo engenheiro da Prefeitura.

Vislumbra-se que o valor é correspondente ao praticado no mercado, levando em consideração a pesquisa realizada conforme disposto nos termos da legislação em vigor, o qual estabelece o procedimento administrativo para aferição de pesquisa de preços para aquisição de bens e serviços em geral no âmbito municipal, nos termos da Lei 14.133/2021.

O valor aferido para a locação, foi proposto pelo proprietário do imóvel e conforme análise está de acordo com os parâmetros estabelecidos pelo perito avaliador e condizente com o levantamento de preço do Painel de Pesquisa de Preços do Compras.gov, visto que, o valor estimativo constante no relatório corresponde ao valor mensal de **R\$ 700,00 (setecentos reais)** totalizando um montante anual de **R\$ 25.200,00 (vinte e cinco mil e duzentos reais)**.

8. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Pela natureza do objeto a ser contratado, vislumbra-se que, torna-se tecnicamente inviável e economicamente não vantajoso à Administração o parcelamento da solução, visto que, por se tratar de locação de imóvel, não há possibilidade de mais que um fornecedor seja contratado para atender a demanda.

9. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a locação de espaço para instalação da Sede da Polícia Militar, podem ser supridos apenas com a contratação proposta. O contrato que pretende firmar, portanto, é autônomo e prescinde de contratações correlatas ou interdependentes.

10. Alinhamento com o PCA – Plano de Contratações Anual

O Município de São José do Cerrito/SC não instituiu, até a presente data, o Plano de Contratações Anual.

Assim, impossibilitando o alinhamento desta demanda com o referido plano.

11. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Almeja-se com a contratação em tela, a instalação da Sede da Polícia Militar, esse espaço é fundamental para assegurar os serviços de forma eficiente para as operações e o suporte às ações de segurança.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO CERRITO - SC

12. Possíveis Impactos Ambientais

Pela natureza do serviço de locação de imóvel, não existem critérios de sustentabilidade a serem seguidos pela contratada a serem aplicados no caso em tela.

13. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **VIÁVEL** esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar-ETP, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

14. Adequação da Forma de Contratação

Por tratar-se de locação de imóvel, optou-se pela formalização por meio de INEXIGIBILIDADE, conforme indica a legislação que regulamenta esta demanda, Lei nº 14.133/2021, a inexigibilidade é a opção de formalização mais adequada para este objeto, considerando as alternativas legais disponíveis.

São José do Cerrito, 28 de abril de 2025.

VANESSA FISCHER OLIVEIRA FAÉ

Departamento de Administrativo e Orçamentário