

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Processo Administrativo nº 136

LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO O FUNCIONAMENTO DO DEPOSITO DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

Criciúma, ABRIL de 2026

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO

INTRODUÇÃO

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP), tem como objetivo assegurar a viabilidade técnica e a razoabilidade para locação de espaço a ser destinado ao funcionamento do depósito da Secretaria Municipal de Educação.

1 - JUSTIFICATIVA

A locação de um espaço para armazenamento (depósito) de materiais, para a Secretaria de Municipal de Educação, pode ser fundamentada em várias justificativas que abordam tanto aspectos práticos, quanto pedagógicos e administrativos. Alguns pontos que podem ser usados como fundamento para essa locação:

1.1. Organização e eficiência:

Centralização de materiais: um espaço adequado permite que todos os materiais pedagógicos estejam centralizados, facilitando o controle e a distribuição.

Facilidade de acesso: materiais organizados e facilmente acessíveis aumentam a eficiência na organização das reformas e atividades educacionais.

1.2. Conservação e segurança dos materiais:

Preservação de recursos: armazenar materiais em um espaço adequado previne danos e perdas, prolongando a vida útil dos recursos educacionais.

Controle de Inventário: um local específico permite um controle rigoroso do inventário, evitando desperdícios e roubos.

1.3. Impacto positivo na qualidade do ensino:

Variedade de materiais: um espaço adequado permite a aquisição e o armazenamento de uma maior variedade de materiais, enriquecendo as práticas pedagógicas.

Atualização constante: um espaço bem gerido facilita a atualização constante dos recursos, integrando novos materiais.

1.4. Racionalização de espaços na Secretaria Municipal de Educação:

Liberação de espaço na Central de Alimentos e Almojarifado: armazenar materiais em um local centralizado libera espaço Central de Alimentos e Almojarifado, que pode ser utilizado para outras atividades administrativas.

1.5. Atendimento a normas e regulamentações:

Conformidade com requisitos legais: atender às normas de armazenamento e segurança de materiais, que exigem condições específicas para a conservação de determinados tipos de materiais.

Planejamento estratégico: mostrar que a Secretaria Municipal de Educação, está comprometida com o planejamento estratégico e a gestão eficiente dos recursos educacionais.

2 – MODALIDADE DE LICITAÇÃO

Pregão eletrônico.

2.2 – FORMALIZAÇÃO DA LICITAÇÃO

A adjudicação e o contrato provenientes do presente processo licitatório terão vigência de 12 (doze) meses.

O prazo para assinatura do contrato será de 05 (cinco) dias úteis, a partir da notificação para este fim, o que deverá ocorrer em até 03 (três) dias úteis após a homologação do certame.

A execução do Contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por servidor ou comissão especial designada, que anotará em registro próprio todas as ocorrências, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

O processo licitatório deverá ser formalizado através de contrato, onde ficará estabelecido as quantidades, valores unitários e valor total, formas e prazos de entrega e pagamento, entre outras informações.

3 – DEFINIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DAS NECESSIDADES E REQUISITOS

Identificação das necessidades

- 1** A demanda ora em análise tem como objeto a locação de imóvel, destinado ao funcionamento do Depósito da Secretária de Educação. Vez que a municipalidade não possui prédio para atender o mencionado Depósito.

É importante frisar que o imóvel objeto da locação deverá ter o espaço amplo com no mínimo 320m² para a guarnição de Bens Patrimoniais (uniformes, materiais

didáticos e móveis) da Secretaria de Educação, deverá também ser de fácil acesso para caminhões para entrega e retirada de tais dos bens patrimônias.

4 – ESTIMATIVA DA DEMANDA

01 - Pavilhão/Galpão de no mínimo 320m².

5 – ANÁLISE DE SOLUÇÕES

Locação de imóvel, destinado ao funcionamento do Depósito da Secretaria de Educação, a ser realizada por **PREGÃO ELETRÔNICO**, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela. A Diretoria de Patrimônio da Prefeitura Municipal de Criciúma atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades Depósito da Secretaria de Educação.

6 – REGISTRO DE SOLUÇÕES CONSIDERADAS INVIÁVEIS

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adegue às condições necessárias para o funcionamento.

7 – ANÁLISE COMPARATIVA DE CUSTOS

A Prefeitura de Criciúma realizou um levantamento de mercado para determinar imóvel que se adegue as necessidades das Secretaria de Educação, de modo a alcançar a economicidade, eficácia, eficiência, sustentabilidade e atender à necessidade da contratação.

Sendo assim, identificou-se que há na região os seguintes imóveis.

7.1 – CÁLCULO DOS CUSTOS TOTAIS

ITEM	METRAGEM	BAIRRO	VALOR (R\$)
01	360,00	JARDIM DAS PAINEIRAS	7.500,00
02	500,00	MARIA CÉU	11.500,00
03	1.215,00	CEARÁ	12.000,00

dudaimoveis.com.br/moavel/52579/galpao-jardim-das-paineiras-criciuma/

DUDA (48) 3447 6666

Galpão Jardim Das Paineiras 600m²
Jardim Das Paineiras - Criciúma-SC

CÓDIGO: 52579

Aluguel **R\$ 7.500,00**
+ IPTU R\$ 505,00/ano

3 Cozinhos, 3 Banheiros, 360 M² Privativos, 600 M² Totais, 149 Visualizações

RECEBER CONTATO POR:

21°C Nublado

locativa.com.br/alugar/pavilhao/criciuma/22710/

Locativa Quero alugar, Quero comprar, Quero anunciar, Blog, Área do cliente

Pavilhão CÓD: 22710
Aluguel **R\$ 11.500,00**
IPTU/Ano: R\$ 2.391,50

Descrição
OPORTUNIDADE! Pavilhão com 550m² de área total no bairro Maria Céu. O imóvel possui 04 banheiros, coque, churrasqueira, 02 portas de elevação de metal, estacionamento frontal e lateral. Ficou interessado? Já esperando o quê? Entre em contato agora mesmo para agendar uma visita e conheça os benefícios que esse imóvel oferece!

O que esse imóvel possui:
4 banheiros, 1 copa, 550,00m², 1 Estacionamento

Localização do imóvel
Tamy Fernandes Beauty

Quero esse imóvel!
Escolha como quer ser contactado. Nossa equipe irá entrar em contato em segurança!
WhatsApp, Telefone, Email

Olá, quero mais informações sobre esse imóvel.

21°C Nublado

goesimoveis.com.br/imovel/codigo=9829

GOES 50 Anunciar imóvel, Comprar, Alugar, Lançamentos, Anunciar imóvel, WhatsApp, Favoritos

Pavilhão para alugar em Ceará, Criciúma
Favoritar, Cod: 9829

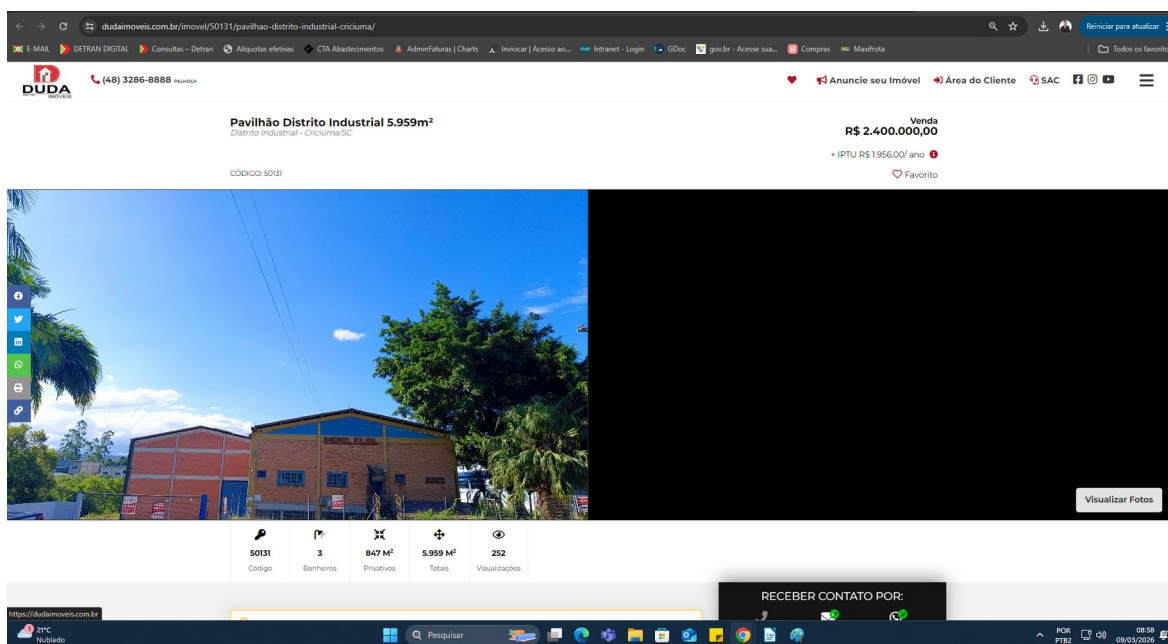
1215 m² Área privativa, 1215 m² Área total, 2 banheiros(s)

Aluguel **R\$ 12.000,00**
IPTU R\$ 4.843,26

Tenho interesse, Falar com especialista

Descrição
Excelente oportunidade de pavilhão industrial! Ampla área útil, localizado em uma região estratégica, com fácil acesso às principais vias de entrada e saída da cidade. Ideal para atividades industriais ou logísticas, o espaço oferece: Piso elevado, ótimo vão livre, proporcionando flexibilidade na operação. Fachada imponente, perfeita para destacar a sua marca. Uma oportunidade rara nessa localização e com essa metragem privativa. Não perca essa chance! Agende já a sua visita.

21°C Nublado



CALCULO DE M ² DE IMÓVEL PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL		
VALOR DO M ²	QTD	VALOR TOTAL
2.833,53	847	2.400.000,00

LOCAÇÃO X AQUISIÇÃO			
VALOR MENSAL (R\$)	VALOR DE AQUISIÇÃO (R\$)	MESES DE LOCAÇÃO	ANOS DE LOCAÇÃO
7.500,00	1.020.070,80	136	11 ANOS E 3 MESES

Diante deste cenário obtivemos os dados para concluir que seria necessário 11 anos e 3 meses de pagamento de aluguel para igualar o valor de aquisição, levando em consideração de o valor de 2.833,53 o m², o qual foi obtido por meio de pesquisa de imóvel a venda na cidade com as características as quais estão sendo estudo de locação.

7.2 ANÁLISE DE RISCO

Risco	Descrição	Probabilidade	Consequência	Impacto
1	Inconsistência na emissão de documento fiscal.	Média	Não recebimento do objeto.	Alto
	Plano de Ação Verificar o espelho da nota fiscal emitida.	Nível de Risco	Responsável pela Ação	Alocação do Risco
		Alto	Fiscal de contrato	Contratante

Risco	Descrição	Probabilidade	Consequência	Impacto
2	Não fiscalização da execução do contrato e não subsidiar a contratada com informações e/ou comunicações úteis e necessárias ao melhor e fiel	Baixa	Execução contratual inadequada.	Alto

	cumprimento das obrigações.			
	Plano de Ação	Nível de Risco	Responsável pela Ação	Alocação do Risco
	Designação de pelo menos um fiscal e suplente, com acompanhamento e orientação do gestor operacional.	Moderado	Gestor Operacional	Contratante

Risco	Descrição	Probabilidade	Consequência	Impacto
3	Não efetuar os pagamentos devidos a contratada, conforme cronograma previsto no instrumento contratual.	Baixa	Não recebimento até a regularização.	Médio
	Plano de Ação	Nível de Risco	Responsável pela Ação	Alocação do Risco
	Manter os dados atualizados.	Baixo	Contratada	Contratada

Risco	Descrição	Probabilidade	Consequência	Impacto
4	Atraso na execução do objeto contratado por culpa do contratado.	Baixa	Possível prejuízo à contratante.	Médio
	Plano de Ação	Nível de Risco	Responsável pela Ação	Alocação do Risco
	Diligência do contratado na execução contratual.	Baixo	Contratada	Contratada

Risco	Descrição	Probabilidade	Consequência	Impacto
5	Fatos retardadores ou impeditivos da execução contratual que não estejam na sua álea ordinária, tais como: caso fortuito, ou de força maior.	Baixa	Possível prejuízo à contratante.	Alto
	Plano de Ação	Nível de Risco	Responsável pela Ação	Alocação do Risco
	Revisão do Preço.	Moderado	Gestor Operacional	Contratante

8 – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Com relação aos serviços a serem contratados verifica-se, em uma primeira análise, não serem causadores de grandes impactos ambientais. De qualquer forma, a empresa contratada deverá Respeitar as Normas e Legislação Ambientais regulamentadoras pertinentes, em especial, quanto a devida destinação final dos resíduos gerados e quanto a poluição sonora.

9 – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

A execução do contrato será acompanhada pelo titular Senhor Alan Nunes Cardoso, para proceder à fiscalização, e, em caso de ausência do titular, será substituído pelo

Senhor Roger Soratto de Souza. O fiscal anotará todas as ocorrências relacionadas com a execu o do Contrato em registro próprio, determinando o que for necessário   regulariza o das faltas ou defeitos observados, conforme Termo de Referência.

As decisões e providências que ultrapassarem a competência do servidor ou da Comissão deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil para ado o das medidas convenientes; N  obstante a CONTRATADA seja a única e exclusiva responsável por todos os produtos fornecidos, a Administra o reserva-se o direito de, sem que de qualquer forma restrinja a plenitude desta responsabilidade, exercer a mais ampla e completa fiscaliza o sobre os produtos e o serviço de garantia, diretamente ou por prepostos designados.

A fiscaliza o será exercida no interesse exclusivo da CONTRATANTE e não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA por qualquer inconsistência.

10 – DESCRI O DA SOLUÇO A SER CONTRATADA

Em primeiro momento, com rela o ao modelo de contrata o a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de loca o de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contrata o   o baixo custo, quando comparado com a aquisi o de imóvel.

11 – PARCELAMENTO DA SOLUÇO

  3  O parcelamento não será adotado quando:

I - A economia de escala, a redu o de custos de gestão de contratos ou a maior vantagem na contrata o recomendar a compra do item do mesmo fornecedor;

Considerando que a soluço se trata de apenas um objeto, não será utilizado parcelamento.

12 – ESTIMATIVA DE CUSTO TOTAL DA CONTRATA O

A estimativa de valor da contrata o foi definida mediante a pesquisa de preços coletada por empresas reconhecidas no mercado local e regional, empresas prestadoras de serviços da mesma natureza, que possu m em seu catálogo de imóveis disponíveis, imóveis que possuem as características mínimas para participa o deste processo, sendo elas: **Duda Imóveis, Imobiliária Locativa e Goes Imóveis.**

Sendo assim, o **MENOR** de valor obtida pela pesquisa de mercado foi de **R\$ 7.500,00** para a loca o de pavilhão compatível com as necessidades da Secretaria de Educa o.

13 – DECLARA O DE VIABILIDADE DA CONTRATA O

Os estudos preliminares indicam que esta forma de contratação é perfeitamente viável e que maximiza a probabilidade do alcance dos resultados pretendidos. Diante do exposto, a equipe de planejamento declara ser viável a contratação da solução pretendida, com base neste Estudo Técnico Preliminar.

O Município de Criciúma não possui, até a presente data, um Plano de Contratações Anual instituído, impossibilitando o alinhamento da contratação com o referido plano.

15 – APROVAÇÃO E ASSINATURA

O Estudo Técnico Preliminar foi aprovado e assinado pelos Integrantes Técnicos e Requisitantes e pela autoridade máxima da Secretária de Educação, conforme listagem abaixo:

INTEGRANTE TÉCNICO/REQUISITANTE	INTEGRANTE TÉCNICO
<hr/> <p>ALAN NUNES CARDOSO Matrícula: 56520</p>	<hr/> <p>ROGER SORATTO DE SOUZA Matrícula: 66362</p>
SECRETÁRIA DE EDUCAÇÃO	
<hr/> <p>GEOVANA BENEDET ZANETTE</p>	

CRICIÚMA, ABRIL DE 2026