



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

1 – OBJETO RESUMIDO

Necessidade de disponibilizar imóvel com infraestrutura adequada para abrigar os servidores e setores da Secretaria Educação Municipal, garantindo ambiente funcional e acessível para atendimento às demandas administrativas e pedagógicas da rede municipal de ensino, que ultrapassa 30 mil alunos e segue em crescimento.

2 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria Municipal de Educação encontra-se atualmente instalada em imóvel antigo, situado na Rua Jonas Rauen, nº 53 E, Centro, cuja infraestrutura não atende mais às necessidades administrativas decorrentes da expansão constante da rede municipal de ensino.

A Secretaria é responsável pela gestão de aproximadamente 90 instituições educacionais, que atendem cerca de 30 mil alunos, contando com uma equipe aproximada de 160 servidores distribuídos em diversos setores técnicos, administrativos e pedagógicos. O crescimento contínuo da rede, com criação de novas turmas e futuras unidades escolares, demanda ampliação das equipes e reorganização interna, tornando o espaço atual estruturalmente insuficiente e operacionalmente inadequado.

As principais limitações do prédio atualmente utilizado são:

- Ambientes reduzidos e improvisados, incapazes de acomodar o crescente número de servidores, prejudicando a organização interna, o fluxo de trabalho e a produtividade;
- Ausência de condições adequadas de acessibilidade, especialmente para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, comprometendo o atendimento inclusivo;
- Inexistência de estacionamento próprio, gerando transtornos recorrentes a servidores, gestores escolares e visitantes;
- As instalações sanitárias são insuficientes, com apenas dois banheiros no pavimento inferior e dois no superior, incapazes de atender de forma adequada o fluxo de servidores e usuários da Secretaria;
- A instalação elétrica é antiga e subdimensionada para a demanda atual de equipamentos eletrônicos e de informática, gerando risco de sobrecarga, interrupções frequentes no



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

fornecimento de energia e quedas recorrentes de internet, prejudicando diretamente a continuidade das atividades administrativas;

- A rede elétrica apresenta episódios de funcionamento em meia fase, ocasionando falhas no acionamento da bomba d'água. Essa condição interrompe o abastecimento hídrico do edifício, comprometendo sanitários, copa e demais usos essenciais ao funcionamento da Secretaria, além de representar risco operacional e estrutural ao imóvel.
- Problemas persistentes na cobertura, com infiltrações e goteiras mesmo após diversos reparos, afetando documentos, mobiliário, equipamentos e o bem-estar dos servidores. Apesar das melhorias realizadas ao longo dos anos, em episódios de temporais ocorre entrada significativa de água, ocasionando danos ao patrimônio público e comprometendo as condições de trabalho.
- Infraestrutura envelhecida, que não oferece condições adequadas de conforto, segurança e ergonomia para o desempenho das atividades administrativas.

Considerando:

- a inadequação estrutural do prédio hoje ocupado;
- o crescimento contínuo da rede municipal de ensino;
- e a necessidade de garantir ambiente de trabalho eficiente, seguro e acessível;

torna-se indispensável a contratação de novo espaço físico capaz de abrigar toda a estrutura administrativa da Secretaria Municipal de Educação.

A contratação proposta assegura condições adequadas de trabalho, eficiência administrativa, segurança aos servidores e atendimento qualificado à comunidade escolar, sendo plenamente justificada e alinhada ao interesse público.

3 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O município de Chapecó elaborou seu plano anual de contratações e esta contratação está prevista nele.

4 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Justificativa da Ausência de Matriz de Risco

Não foi realizada análise de riscos, aprofundada, em virtude de que não se percebeu nenhum risco extraordinário, existindo aqueles decorrentes da atividade que será desempenhada, portanto de conhecimento dos interessados e atribuíveis às partes através das obrigações.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

4.1 Prazo de entrega e endereço do imóvel

4.1.1 O imóvel deve estar disponível para uso no mês de fevereiro de 2026, a vigência do contrato se dará a partir da entrega das chaves.

4.1.2 O imóvel proponente está situado na Avenida São Pedro, 130-D, centro, quadra 275/lote 58. Lote 57 terreno ao lado, para estacionamento.

4.2 Da vigência do contrato

O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.

4.3 Especificações do Serviço

4.3.1 O imóvel a ser locado deverá compreender toda a edificação disponível, incluindo todos os pavimentos e áreas comuns, bem como área externa que permita estacionamento, garantindo condições adequadas para a instalação integral da Secretaria Municipal de Educação.

4.3.2 A área construída total deverá ser suficiente para acomodar todos os setores administrativos, pedagógicos e de atendimento ao público da SEDUC, preferencialmente distribuída em múltiplos pavimentos, de forma a permitir organização funcional dos ambientes.

4.3.3 O imóvel deverá possuir salas amplas e moduláveis, que possibilitem organização por setores, implantação de postos de trabalho, arquivos administrativos e salas de reunião, observando ventilação e iluminação adequadas.

4.3.4 O imóvel deverá dispor de instalações sanitárias em todos os pavimentos, separadas por gênero e em quantidade compatível com o fluxo previsto de servidores e visitantes.

4.3.5 O imóvel deverá possuir área de estacionamento própria, interna ou frontal, com vagas destinadas a servidores e visitantes, garantindo circulação segura e organizada.

4.3.6 O imóvel deverá apresentar estrutura física moderna, com elementos construtivos e acabamentos em condições plenas de uso, sem infiltrações, rachaduras, falhas estruturais ou qualquer situação que comprometa a habitabilidade.

4.3.7 As instalações elétricas deverão estar adequadamente dimensionadas para suportar uso intensivo de equipamentos de informática, climatizadores, iluminação e demais dispositivos utilizados pela Secretaria, atendendo às normas técnicas vigentes.

4.3.8 O imóvel deverá atender integralmente às normas de acessibilidade, incluindo, no mínimo:

- a) rampas ou acesso nivelado na entrada principal;
- b) elevador em pleno funcionamento, com acesso a todos os pavimentos;



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

c) sanitários acessíveis;

d) sinalização adequada dentro da edificação.

4.3.9 O imóvel deverá possuir sistema de prevenção e combate a incêndio aprovado ou com condições de aprovação pelo Corpo de Bombeiros, incluindo extintores, sinalização de emergência, iluminação autônoma e rotas de fuga adequadamente identificadas.

4.3.10 A cobertura do imóvel deverá estar em perfeitas condições de uso, sem infiltrações, vazamentos ou danos, garantindo proteção integral dos ambientes e dos equipamentos da Administração.

4.3.11 O imóvel deverá conter ambientes internos ventilados e iluminados, com esquadrias, janelas e brises em quantidade e dimensões adequadas, assegurando conforto térmico e visual.

4.3.12 O imóvel deverá disponibilizar área de copa/cozinha ou espaço equivalente para apoio aos servidores da SEDUC.

4.3.13 As áreas de circulação, corredores, escadas e acessos deverão garantir segurança operacional, atendendo às normas de acessibilidade, segurança contra incêndio e dimensionamento adequado.

4.3.14 Todo o imóvel deverá ser entregue limpo, desocupado, regularizado e em plena condição de utilização, garantindo imediato uso pela Secretaria de Educação a partir da assinatura do contrato.

4.4 – Obrigações da Contratada (LOCADOR)

4.4.1 Disponibilizar o imóvel integralmente, incluindo todos os pavimentos, áreas comuns e estacionamento, nas condições estabelecidas neste Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência.

4.4.2 Entregar o imóvel desocupado, limpo, regularizado e em perfeitas condições de uso, apto a abrigar imediatamente as atividades administrativas da Secretaria Municipal de Educação.

4.4.3 Responsabilizar-se pelo pagamento de IPTU, taxas, contribuições e demais encargos que incidam sobre o imóvel, exceto aqueles decorrentes do consumo direto da SEDUC (água, energia, internet, etc.).

4.4.4 Permitir o acesso dos prepostos do LOCATÁRIO para inspeções, vistorias, verificações de cumprimento contratual e avaliações técnicas, a qualquer tempo, mediante prévio aviso.

4.4.5 Responsabilizar-se pela realização da manutenção corretiva da estrutura física do imóvel, incluindo — mas não se limitando a — paredes, lajes, pisos, escadas, elevador, esquadrias, telhado e demais componentes construtivos, sempre que ocorrerem problemas de ordem estrutural que comprometam a segurança, a funcionalidade ou a integridade das instalações.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

4.4.6 Manter o sistema de prevenção e combate a incêndio em conformidade com as normas do Corpo de Bombeiros, garantindo funcionamento pleno dos equipamentos obrigatórios.

4.4.7 Garantir que todas as condições de acessibilidade previstas em lei sejam mantidas ao longo da vigência contratual, incluindo rampas, sanitários adaptados e acessos adequados.

4.4.8 Apresentar todos os documentos necessários para a transferência das faturas de água e energia elétrica, caso aplicável, e providenciar o retorno das titularidades ao final do contrato.

4.4.9 Comunicar imediatamente ao LOCATÁRIO qualquer anormalidade, avaria ou risco iminente à integridade do imóvel ou à segurança dos usuários.

4.4.10 Manter, durante toda a execução contratual, as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação, inclusive certidões de regularidade fiscal e trabalhista.

4.5 – Obrigações da Contratante (LOCATÁRIO)

4.5.1 Efetuar o pagamento do aluguel conforme os prazos e condições estabelecidos no Termo de Referência e no contrato.

4.5.2 Utilizar o imóvel exclusivamente para fins administrativos, respeitando a destinação pactuada.

4.5.3 Realizar a utilização diligente e cuidadosa das instalações, zelando pela boa conservação dos espaços e equipamentos.

4.5.4 Comunicar formalmente ao LOCADOR qualquer defeito, dano estrutural, infiltração, falha elétrica ou irregularidade que venha a comprometer a segurança ou funcionalidade do imóvel.

4.5.5 Responsabilizar-se pelos danos causados por uso inadequado, execução inadequada de atividades internas ou intervenções não autorizadas. Realizar, sempre que necessário, a manutenção preventiva e corretiva decorrente do uso regular e do desgaste natural da estrutura física do imóvel, quando tais intervenções não se caracterizarem como problemas estruturais. Incluem-se, entre essas atividades, reparos de rotina, substituições de peças ou materiais desgastados pelo uso cotidiano e demais serviços necessários para assegurar o funcionamento adequado das instalações.

4.5.6 Manter atualizado o registro de ocorrências relativas ao uso do imóvel, para fins de fiscalização e gestão contratual.

4.5.7 Restituir o imóvel ao final do contrato nas condições em que foi recebido, ressalvadas as deteriorações naturais decorrentes do uso regular.

4.5.8 Observar, durante o uso do imóvel, todas as normas de segurança, prevenção de incêndio, acessibilidade e ocupação previstas na legislação municipal, estadual e federal.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

4.5.9 Não realizar reformas, adequações, instalações permanentes ou intervenções estruturais sem autorização prévia e por escrito do LOCADOR.

4.5.10 Manter o elevador em pleno funcionamento, realizando as manutenções preventivas e corretivas exigidas pelas normas aplicáveis.

5 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da presente contratação foi elaborada com fundamento no art. 23 da Lei nº 14.133/2021, observando parâmetros compatíveis com os preços praticados no mercado e utilizando fontes idôneas, técnicas e documentadas, de modo a assegurar economicidade, razoabilidade e adequada motivação administrativa.

Para fins de estimativa e análise de mercado, foram utilizados **dois conjuntos complementares de referências**:

a) **pesquisa de mercado realizada junto a imobiliárias locais**, consolidada em memória de cálculo própria;

b) **laudos técnicos oficiais elaborados pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação Mobiliária e Imobiliária – COPAMI**, que constituem referência institucional para valores locativos no Município de Chapecó.

5.1 Pesquisa de mercado junto a imobiliárias

Foi realizada pesquisa de mercado junto a imobiliárias com atuação consolidada no Município de Chapecó, priorizando imóveis comerciais localizados em áreas centrais ou de relevante interesse administrativo. A pesquisa considerou imóveis com áreas construídas variando entre aproximadamente **477 m² e 1.100 m²**, cujos valores foram padronizados por metro quadrado (m²), a fim de permitir análise comparativa entre ofertas com características distintas.

Os valores unitários identificados na pesquisa situaram-se entre **R\$ 39,83/m² e R\$ 70,31/m²**, resultando em **valor médio de R\$ 51,53/m²**, conforme memória de cálculo anexada ao processo.

Ressalta-se que **nenhum dos imóveis pesquisados atende integralmente às necessidades estruturais, funcionais e operacionais da Secretaria Municipal de Educação**, seja por limitação de área construída, ausência de acessibilidade plena, indisponibilidade de estacionamento, estrutura física inadequada ou impossibilidade de adaptação para uso institucional em curto prazo. Dessa forma, os imóveis pesquisados **não configuram alternativas viáveis de contratação**, sendo utilizados exclusivamente como **parâmetro de faixa de preços praticados no mercado**, para fins de estimativa e análise comparativa, conforme autorizado pelo art. 23 da Lei nº 14.133/2021.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

5.2 Imóvel pretendido e análise do valor estimado

O imóvel pretendido para locação possui **área construída aproximada de 1.957,79 m²**, localizado na região central do Município, sendo considerado, para fins de análise econômica, o **conjunto da edificação com o terreno adjacente destinado ao estacionamento**, o que amplia significativamente sua funcionalidade e diferencia o bem das ofertas usualmente disponíveis no mercado.

A COPAMI elaborou **laudos de avaliação independentes** para cada uma das matrículas, em razão de suas naturezas distintas:

- o **Laudo de Avaliação nº 137/2025** (em anexo) que avaliou o imóvel edificado, com área construída aproximada de 1.950 m², fixando valor locativo mensal de mercado em **R\$ 68.000,00**
- o **Laudo de Avaliação nº 03/2026** (em anexo), que avaliou exclusivamente o terreno destinado a estacionamento, com valor locativo mensal de mercado apurado em **R\$ 8.372,00**

Apesar de avaliados separadamente por exigência técnica e registral, os bens **serão utilizados de forma integrada**, compondo uma única solução administrativa para atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Educação, totalizando área de aproximadamente **2.537 m²**.

O valor mensal estimado para a locação é de **R\$ 75.000,00**, correspondente a aproximadamente **R\$ 38,30/m²**, valor **inferior à média de mercado apurada na pesquisa junto às imobiliárias**, mesmo considerando que o imóvel inclui área externa para estacionamento, elemento que agrega valor e utilidade ao conjunto.

Esse comparativo apresentado na Memória de Cálculo, evidencia que o valor estimado se encontra **compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local**, não representando sobrepreço, mas sim adequação à realidade econômica observada para imóveis comerciais bem localizados.

5.3 Referência técnica oficial – COPAMI

Além da pesquisa junto às imobiliárias, foram considerados os **Laudos de Avaliação elaborados pela COPAMI**, em especial o **Laudo nº 137/2025**, que avaliou imóvel com características semelhantes, localizado na Avenida São Pedro, com área construída aproximada de 1.950 m²,



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

fixando o valor locativo mensal de mercado em **R\$ 68.000,00**, com base em metodologia prevista nas normas **ABNT NBR 14653-1 e 14653-2** e grau de fundamentação **Grau II (Normal)**.

O referido laudo estabelece intervalo técnico admissível de variação de $\pm 20\%$ em relação ao valor médio apurado, situando o valor estimado para a presente contratação **dentro de faixa tecnicamente aceitável**, especialmente considerando as condições específicas do imóvel pretendido, tais como localização estratégica, expressiva quantidade de vagas de estacionamento e possibilidade de entrega do espaço com adequações às necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

5.4 Conclusão da estimativa de valor e compatibilidade com o mercado

Da análise conjunta da pesquisa de mercado junto às imobiliárias e das avaliações técnicas oficiais, conclui-se que:

- não existem imóveis disponíveis no mercado local que atendam integralmente às exigências estruturais, funcionais e locacionais da Secretaria Municipal de Educação;
- o valor estimado para a locação encontra-se **compatível com os preços praticados no mercado**, quando analisado sob a ótica do valor por metro quadrado;
- o custo unitário do imóvel pretendido é **inferior à média dos imóveis pesquisados**, mesmo considerando a inclusão do terreno destinado a estacionamento;
- os laudos técnicos da COPAMI corroboram a razoabilidade do valor estimado, situando-o dentro de faixa admissível sob o ponto de vista técnico e econômico.

O valor total estimado anual para esta contratação é de **R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais)**. Os documentos que embasaram os estudos aonde é demonstrado a forma de elaboração da memória de cálculos seguem anexo a este ETP, junto com a Memória de Cálculos.

ITEM 6 – LEVANTAMENTO DE MERCADO E COMPARATIVO DAS SOLUÇÕES

Inicialmente, conforme verificação realizada junto à Gerência de Patrimônio da Prefeitura de Chapecó, constatou-se a inexistência de imóveis públicos disponíveis na região central do Município que atendam, de forma adequada e simultânea, às necessidades estruturais, de acessibilidade, de capacidade física e de funcionalidade exigidas para a instalação da Secretaria Municipal de Educação.

Diante desse cenário, e em observância ao princípio do planejamento previsto na Lei nº 14.133/2021, procedeu-se ao levantamento das alternativas tecnicamente possíveis para suprir a necessidade de espaço administrativo adequado, tendo sido analisadas as seguintes opções:



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

- a) aquisição de imóvel próprio para instalação da Secretaria Municipal de Educação;
- b) construção de um novo prédio específico;
- c) locação de imóvel disponível no mercado que atenda às características mínimas exigidas.

6.1 – Aquisição

A alternativa de aquisição de imóvel próprio foi analisada e descartada, pelas seguintes razões técnicas, econômicas e administrativas:

- O Município possui planejamento estratégico já definido para a construção de um novo prédio da Prefeitura Municipal, no qual está prevista a futura integração da estrutura administrativa da Secretaria Municipal de Educação;
- A aquisição de imóvel para atendimento de necessidade transitória configuraria despesa antieconômica, uma vez que não haverá demanda definitiva por sede própria fora do futuro Centro Administrativo;
- O imóvel atualmente utilizado pela SEDUC encontra-se programado para alienação por meio de leilão em 2026, inviabilizando qualquer solução de ampliação ou permanência no local atual;
- Imóveis com características compatíveis às exigidas — grande área construída, localização central, acessibilidade plena e estacionamento — apresentam valores de aquisição elevados, incompatíveis com a finalidade temporária da demanda e com a política de gestão patrimonial do Município.

Dessa forma, a aquisição foi considerada inadequada, onerosa e incompatível com o planejamento institucional, não atendendo aos princípios da economicidade e da eficiência administrativa.

6.2 – Construção

A alternativa de construção de um novo prédio exclusivo para a Secretaria Municipal de Educação também se mostrou inviável, considerando que:

- Demandaria a aquisição de terreno, elaboração de projetos técnicos, obtenção de licenças e execução de obra, etapas que envolvem prazo prolongado e custos elevados;
- O tempo necessário para conclusão da obra não atenderia à necessidade imediata de realocação da Secretaria;
- Resultaria em duplicidade de investimentos, uma vez que já está previsto o futuro deslocamento da SEDUC para o novo prédio da Prefeitura Municipal;



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

- Não se mostra compatível com os critérios de economicidade, razoabilidade e eficiência, diante do caráter provisório da demanda.

Assim, a alternativa de construção foi descartada por incompatibilidade temporal, financeira e estratégica.

6.3 – Locação

A locação de imóvel apresenta-se como a alternativa mais adequada, eficiente e alinhada ao interesse público, considerando:

- A necessidade imediata de espaço amplo, funcional, acessível e localizado na região central, características essenciais para o atendimento da comunidade escolar e para a integração administrativa;
- A inexistência de imóveis públicos compatíveis com as exigências técnicas e operacionais da Secretaria;
- A existência de imóveis privados avaliados no mercado imobiliário local, conforme levantamento realizado, com valores de locação por metro quadrado variando entre R\$ 38,30/m² e R\$ 70,31/m², permitindo análise comparativa consistente dos parâmetros de preço praticados;
- A possibilidade de ocupação imediata, sem necessidade de obras estruturais de grande porte, garantindo continuidade dos serviços administrativos.

Nesse contexto, a locação configura-se como a solução mais usual, representativa e adequada no âmbito da Administração Municipal para atendimento de demandas de caráter provisório.

6.4 – Análise das Soluções e Justificativa Técnica

Após a realização do levantamento de mercado e da análise comparativa das alternativas disponíveis, verificou-se que:

- Os imóveis identificados no mercado apresentam características diversas, porém apenas o imóvel indicado neste Estudo Técnico Preliminar atende simultaneamente aos requisitos de área construída, múltiplos pavimentos, acessibilidade plena, elevador, salas amplas, estacionamento próprio e localização central;
- A locação evita a realização de investimento permanente, assegura continuidade administrativa e respeita o planejamento municipal de futura unificação da estrutura da Secretaria Municipal de Educação no novo Centro Administrativo;



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

- O valor praticado no imóvel pretendido encontra-se compatível com a realidade do mercado imobiliário local, considerando os preços por metro quadrado apurados nas pesquisas e avaliações técnicas anexadas ao processo.

Diante desses elementos, conclui-se que a locação do imóvel pretendido configura a única solução viável sob os aspectos técnico, financeiro e operacional, enquadrando-se na hipótese prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, por tratar-se de imóvel cujas características de localização e de instalações tornam necessária a sua escolha, restando caracterizada a inviabilidade de competição.

7 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Após a análise das alternativas disponíveis para atender à necessidade de instalação provisória da Secretaria Municipal de Educação, identificou-se como solução mais adequada a locação de um imóvel que reúna as condições mínimas exigidas no presente Estudo Técnico Preliminar.

A pesquisa de mercado demonstrou que a locação é a única alternativa capaz de atender de forma imediata à demanda, considerando que:

- não há imóveis públicos disponíveis na região central com a infraestrutura necessária;
- a aquisição e a construção de imóvel próprio são inviáveis, pois a Secretaria de Educação será futuramente instalada no novo prédio da Prefeitura Municipal;
- o imóvel atualmente ocupado pela SEDUC será leilado em 2026, reforçando a natureza temporária da necessidade.

Dessa forma, a solução proposta consiste na **locação integral** do imóvel descrito neste ETP, que possui área construída adequada, múltiplos pavimentos, acessibilidade, elevador, estacionamento e demais requisitos estruturais para o pleno funcionamento administrativo da Secretaria.

A contratação, por tratar-se de locação, não envolve aquisição de bens permanentes, tampouco gera necessidade de manutenção preventiva ou corretiva por parte da Administração, uma vez que tais responsabilidades são inerentes ao locador, conforme previsto nos itens anteriores deste Estudo.

A solução apresentada é suficiente, eficiente e plenamente capaz de atender à necessidade administrativa, garantindo continuidade dos serviços da Secretaria Municipal de Educação até a transferência para a futura sede institucional.

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

Dada à natureza do objeto, o mesmo será licitado POR ITEM visto que dessa forma estaremos oportunizando a competitividade e consequentemente a redução dos valores.

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação do imóvel proposto permitirá que a Secretaria Municipal de Educação desempenhe suas atividades administrativas em ambiente adequado, seguro e funcional, trazendo benefícios diretos e indiretos para a Administração Pública e para toda a comunidade escolar.

Entre os principais resultados pretendidos, destacam-se:

- Melhoria das condições de trabalho para aproximadamente 160 servidores, com ambientes amplos, ventilados, acessíveis e ergonomicamente adequados, favorecendo o desempenho das atividades administrativas, pedagógicas e estratégicas da Secretaria.
- Aprimoramento da eficiência administrativa, decorrente da disposição adequada dos setores, proximidade entre equipes correlatas e maior fluidez nos processos internos, contribuindo para a gestão mais eficaz dos serviços educacionais da rede municipal.
- Ambiente institucional mais organizado, favorecendo o atendimento ao público, a recepção de gestores escolares, fornecedores, entidades parceiras e cidadãos, garantindo conforto, profissionalismo e segurança.
- Redução de interrupções operacionais, graças à infraestrutura moderna do imóvel, que dispõe de instalações elétricas adequadas, acessibilidade plena, elevador, estacionamento e distribuição de ambientes compatível com o volume de demandas da SEDUC.
- Maior segurança patrimonial, reduzindo riscos relacionados a infiltrações, goteiras, falhas elétricas e problemas estruturais presentes no imóvel atualmente utilizado, preservando documentos oficiais, equipamentos, mobiliário e o ambiente de trabalho.
- Melhor aproveitamento dos recursos públicos, considerando que o imóvel atual será levado a leilão em 2026 e que a SEDUC será futuramente integrada ao novo prédio da Prefeitura Municipal, tornando inadequados investimentos em reformas na sede atual.
- Continuidade plena dos serviços educacionais, uma vez que a estrutura administrativa da Secretaria impacta diretamente o funcionamento das 90 unidades de ensino, garantindo suporte técnico, pedagógico, financeiro e logístico às escolas da rede.

A locação do imóvel, portanto, assegura um ambiente apropriado, moderno e eficiente, permitindo que a Secretaria Municipal de Educação cumpra suas funções com qualidade, segurança e agilidade, refletindo positivamente na gestão da educação e na prestação de serviços à municipalidade.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

10 – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Em razão da natureza do objeto, não se vislumbra a necessidade de adoção de providências adicionais antes da contratação, uma vez que todos os elementos necessários para a correta execução já estão contemplados nos requisitos definidos no item 4 deste Estudo Técnico Preliminar. Assim, não há demanda por produtos, serviços complementares ou medidas preparatórias, além daquelas já previstas no Termo de Referência.

11 – IDENTIFICAR A NECESSIDADE DE CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

A contratação objeto deste Estudo Técnico Preliminar refere-se exclusivamente à locação de imóvel destinado à instalação da Secretaria Municipal de Educação, sendo autônoma e suficiente para atender à necessidade principal identificada, não havendo contratações interdependentes cuja ausência inviabilize a execução do contrato.

Contudo, registra-se que, em razão da transferência física da estrutura administrativa para novo endereço, poderão ser necessárias contratações correlatas de caráter acessório, a serem tratadas em processos administrativos próprios, tais como:

- serviços de mudança e transporte de mobiliário, equipamentos e arquivos;
- eventual adequação, remanejamento ou complementação de mobiliário, conforme layout do novo imóvel;
- serviços de instalação, remanejamento ou adequação de rede lógica, telefonia e internet;

Tais contratações, se necessárias, não integram o objeto desta locação, não possuem relação de dependência contratual e não condicionam a execução ou a validade da presente contratação, podendo ser realizadas de forma independente, conforme planejamento específico e disponibilidade orçamentária.

Dessa forma, conclui-se que não há contratações interdependentes, mas apenas contratações correlatas acessórias, comuns em processos de realocação administrativa, que não impactam a viabilidade da solução proposta.

12 – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica visto que o objeto contratado não irá trazer nenhum impacto ambiental.

13 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

Chapecó/SC, 21 de janeiro de 2026.

GISELE HACK – matrícula 77444