

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR-
Locação de Imóvel da Secretaria de
Agricultura**

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O ETP tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento de demanda registrada no Documento de Formalização da Demanda – DFD, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar a tomada de decisão e o prosseguimento do respectivo processo de contratação.

1. DA UNIDADE REQUISITANTE

- 1.1.** Secretaria Municipal de Agricultura, através do Secretario Roberto Prebianca.

2. DO OBJETO

2.1. O presente estudo tem como objeto a contratação de locação de imóvel, para atender as necessidades da Secretaria de Agricultura, no funcionamento do Serviço da Secretaria Tributária Estadual, atendimento de serviços municipais de apoio ao agricultor (patrulha mecanizada) e serviço Técnico especializado do Epagri, neste município, que seja livre de enchente, muito comum em nosso município, devido a importância dos documentos fiscais, e documentos para aposentadoria dos agricultores, e de fácil acesso com rampas.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO E JUSTIFICATIVA

3.1. A solicitação pretendida, se justifica em razão da necessidade de locação de um imóvel residencial para suprir a necessidade da secretaria municipal no funcionamento do Serviço da Agricultura

3.2. O imóvel é considerado como sendo de fácil acesso aos usuários dos serviços oferecidos pela Administração pública, e se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, tanto pela localização geográfica (que condicionou a sua escolha) quanto pela utilização que atende às finalidades precípuas da contratação pretendida pela Secretaria Municipal de Agricultura, sendo conhecido pelo público e com acesso através de rampa

3.3. A contratação de imóvel, com capacidade e condições adequadas, se justifica com a necessidade da Secretaria Municipal da Agricultura desenvolver o funcionamento dos serviços da Secretaria Estadual Tributária como a criação de IE-Inscrição Estadual, ao qual dá direito ao Agricultor ter acesso ao NFe- Nota Fiscal Eletrônica, ao qual o agricultor faz a venda da produção rural, Serviço Técnico Especializado de apoio ao Agricultor EPAGRI, acesso ao pedido de hora máquina Patrulha Mecanizada

4. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

4.1. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual, entregue por esta secretaria, contudo, está prevista na Lei Orçamentária Anual.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. Requisitos Mínimos de Qualidade:

A contratação trata-se de um imóvel construído com paredes de vedação em alvenaria de blocos cerâmicos, rebocado e pintado, cobertura em telha cerâmica, esquadrias (portas e janelas), piso em cerâmica, contendo 4 salas, 1(uma) cozinha, 3 (três) banheiro, 1 (um) quintal.

O município deverá efetuar manutenção e possíveis reparos no imóvel decorrentes do desgaste natural do mesmo, ou quaisquer outros não relacionados ao uso devido do imóvel.

Todas e quaisquer reforma do prédio será de obrigações do Município de Ilhota no período da locação.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por Dispensa de licitação, uma vez que o imóvel atende às necessidades de estrutura e localização.

6. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

6.1. Entende-se necessária a contratação de imóvel, conforme especificação e quantitativo abaixo:

Item	Especificação	Uni	Quantidade	Valor mensal	Valor total
01	Locação de imóvel - para funcionamento da Secretaria de Agricultura, em apoio ao Agricultor	Meses	12	R\$3.100,00	R\$ 37200,00

6.2. A sua necessidade se faz pelo período de 12 (doze) meses, tendo caracterizado a sua necessidade habitual e contínua, podendo ser prorrogado por igual período, em períodos sucessivos conforme o Art. 105 da Lei 14.133/21.

6.3. **Art. 106.** A Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, observadas as seguintes diretrizes:

- I** - A autoridade competente do órgão ou entidade contratante deverá atestar a maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual;
- II** - A Administração deverá atestar, no início da contratação e de cada exercício, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção;
- III** - A Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

7.1 Perante a necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração Pública sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, foi feita uma pesquisa na localidade de Ilhota, nesta cidade onde pretende-se locar um imóvel que atendesse a necessidade, para funcionamento do Serviço de Apoio ao Agricultor, são eles:

a) 3 avaliações com corretor de imóveis

8. DO PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

8.1. Em exame da natureza dos itens que ora se pretende adquirir nessa contratação, não se verifica quaisquer especificidades que venham exigir seu agrupamento, devendo prevalecer a regra geral de parcelamento (divisibilidade) como forma de garantir a ampla concorrência, razão porque parcelado em itens conforme especificado acima.

Desta forma, haverá o parcelamento da contratação em pagamentos mensais e ininterruptos por 12 (doze) meses.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O valor estimado das despesas solicitadas pelo futuro contratante é de **R\$ 37.200,00 (trinta e sete mil e duzentos reais).**

A regulamentação quanto a pesquisa de preços está devidamente documentada através de 3 avaliações feitas no mercado imobiliário. Após a realização levantamento de mercado, restou identificado que não há outro imóvel com as mesmas condições deste que aqui está sendo estudado.

9.2 O PRESENTE ESTUDO TEM COMO OBJETO A CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE AGRICULTURA, NO FUNCIONAMENTO DO SERVIÇO DA SECRETARIA TRIBUTÁRIA ESTADUAL, ATENDIMENTO DE SERVIÇOS MUNICIPAIS DE APOIO AO AGRICULTOR (PATRULHA MECANIZADA) E SERVIÇO TÉCNICO ESPECIALIZADO DO EPAGRI, NESTE MUNICÍPIO.

9.3PERÍODO DE REALIZAÇÃO: 09/09/2026/ á 14/09/20256.

9.4METODOLOGIA APLICADA: AVALIAÇÃO ESPECIALIZADA-CORRETOR DE IMÓVEIS

() Média () Mediana (X) Menor Preço

9.5 FONTES DE PESQUISA

Foi realizada a pesquisa de preços utilizando os seguintes parâmetros:

Pesquisa realizada por profissionais credenciados no CRECI/SC

(X) I – Pesquisa realizada por profissionais da área, devidamente formados na área

CORRETORA GISELE C FARIAS CRECI 50909 R\$ 3.400,00

CORRETORA JOANA BERTI CRECI /SC 65410 R\$ 3.500,00

CORRETORA GIL CINHA IMÓVEIS 14.507.617/0001-02 R\$ 3.100,00

Valor mensal (menor preço) = R\$ 3.100,00

10.PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO.

10.1 Caberá ao gestor do contrato e seus fiscais o apreço correto da execução do contrato, bem como a observância às normas vigentes do presente processo.

Fiscalização

- a. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (**Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput**).
- b. A fiscalização da contratação será exercida pelo(s) Servidor(es): **ALVARILDA APARECIDA DE SOUZA, MATRÍCULA: 62596**, ou por outro servidor indicado pela mesma, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração Pública;
- c. A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.;

Gestor do Contrato

- a. O gestor do contrato, o servidor **ROBERTO PREBIANCA**, coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).
- b. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).
- c. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III).
- d. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

11. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

11.1. Os possíveis impactos ambientais na locação de imóveis podem incluir alterações nas propriedades físico-químicas do ambiente, geração de resíduos, contaminação do solo e das águas, além de impactos sonoros e na vegetação. A falta de processos adequados na construção civil pode levar a uma produção excessiva de resíduos, tornando essencial um gerenciamento eficaz para minimizar danos ao meio ambiente e promover a sustentabilidade.

Além disso, a presença de áreas contaminadas pode representar um desafio no mercado imobiliário, exigindo avaliações rigorosas para evitar possíveis danos ambientais.

Em suma, é crucial adotar práticas sustentáveis, como o uso de tecnologia, planejamento eficiente e treinamento da mão de obra, para reduzir os impactos ambientais associados à locação e construção de imóveis.

Essas práticas sustentáveis não apenas contribuem para a preservação do meio ambiente, mas também podem gerar economia e promover a sustentabilidade na construção civil.

11.2. Medidas Mitigadoras:

- **Eficiência Energética:** incluir tecnologias e práticas que reduzem o consumo de energia, como isolamento térmico, sistemas de iluminação, climatização e equipamentos eletroeletrônicos de baixo consumo energético.
- **Uso racional da água:** integração de tecnologias e práticas que reduzem o consumo de água, como sistemas de reciclagem de água, torneiras e chuveiros de baixo fluxo e uso de dispositivos economizadores.

- **Qualidade ambiental interna:** construir ambientes internos saudáveis, com boa qualidade do ar, iluminação natural e design que incentive o bem-estar dos ocupantes.
- **Gestão de Resíduos:** Estabelecer sistemas de coleta seletiva e reciclagem de resíduos para minimizar o impacto ambiental.
- **Espaços verdes e biodiversidade:** inclusão de áreas verdes, telhados verdes e práticas que favoreçam a biodiversidade local, contribuindo para a preservação do ecossistema urbano.
- **Utilização de Materiais Sustentáveis:** optar por materiais de construção e decoração sustentáveis para minimizar o impacto ambiental da manutenção e renovação de propriedades alugadas.

Essas medidas visam reduzir o impacto ambiental associado à atividade de aluguel de imóveis , promovendo práticas sustentáveis e responsáveis.

Pelo exposto, declaramos a viabilidade da contratação nos termos dispostos nas solicitações e neste Estudo Técnico Preliminar.

12. RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO ETP

Ilhota – Santa Catarina, 24 de setembro de 2026.

Documento assinado digitalmente
 **ROBERTO PREBIANCA**
Data: 28/09/2026 15:27:23-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ROBERTO PREBIANCA
SECRETARIO DE AGRICULTURA