



MUNICÍPIO DE POUSO REDONDO
CNPJ 83.102.681/0001-26
Rua Antônio Carlos Thiesen, 74
89.172-000 — Pouso Redondo — Santa Catarina
Contato: (47) 3545-8700
www.pousoredondo.sc.gov.br



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Secretaria Municipal de Educação necessita de imóvel adequado para abrigar suas atividades administrativas e pedagógicas, de modo a garantir ambiente seguro, acessível e compatível com a prestação dos serviços educacionais à comunidade.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O Plano Anual de Contratação é obrigatório a esta Administração Pública cabendo ainda sua regulamentação e elaboração, contudo, não poderíamos esperar a devida regulamentação do Plano Anual de Contratação.

3. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

3.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;

3.2. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, água, esgoto e taxa de resíduos sólidos (TRS) ;

3.3. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

3.4. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

3.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

3.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

3.7. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para os casos de simples adequações no layout, como



PREFEITURA MUNICIPAL
DE POUSO REDONDO

MUNICÍPIO DE POUSO REDONDO
CNPJ 83.102.681/0001-26
Rua Antônio Carlos Thiesen, 74
89.172-000 — Pouso Redondo — Santa Catarina
Contato: (47) 3545-8700
www.pousoredondo.sc.gov.br



remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.

3.8. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

3.9. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

3.10. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

3.11. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

4. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

4.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência e sua proposta;

4.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

4.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

4.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

4.5. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

4.6. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

4.7. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

4.8. Entregar, em perfeito estado de conservação e funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, hidráulico, elétrica, portão eletrônico, sistema fotovoltaico de energia, sistema de água e purificação, móveis sob medidas e outros porventura existentes)



MUNICÍPIO DE POUSO REDONDO
CNPJ 83.102.681/0001-26
Rua Antônio Carlos Thiesen, 74
89.172-000 — Pouso Redondo — Santa Catarina
Contato: (47) 3545-8700
www.pousoredondo.sc.gov.br



4.9. Arcar com o pagamento da obrigação tributária incidente sobre o imóvel como Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Item	Serviço	Unid.	Qtd. licitado	Valor Unitário	Valor Total
1	Locação de imóvel, com 650m ² de area construida, com salas diversas, dentre elas 01 cozinha, 14 salas de atendimento e 03 banheiros, situado na rua Querino Ferrari, Bairro Centro, neste Municipio.	Mês	12	R\$6.000,00	R\$ 72.000,00

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da análise, a manutenção da locação do imóvel atualmente utilizado pela Secretaria Municipal de Educação mostra-se a alternativa mais vantajosa para a Administração Pública, atendendo aos requisitos técnicos, legais e funcionais necessários para a adequada prestação do serviço educacional. Desta feita, concluímos que a solução ideal para a atual situação é a locação de imóvel que atende todos os requisitos.

7. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

7.1 O valor solicitado para a locação pelo futuro contratante é de **R\$ 6.000,00) seis mil reais)** mensais, totalizando **R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais)** para o período de um ano de contrato, conforme consta no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Residencial, conforme documento anexo.

7.2 Após a realização do levantamento de mercado, restou identificado que não há outro imóvel com as mesmas condições deste que aqui está sendo estudado.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1 A locação de um imóvel permite que os recursos públicos sejam alocados de maneira mais



MUNICÍPIO DE POUSO REDONDO
CNPJ 83.102.681/0001-26
Rua Antônio Carlos Thiesen, 74
89.172-000 — Pouso Redondo — Santa Catarina
Contato: (47) 3545-8700
www.pousoredondo.sc.gov.br



eficiente, atendendo à necessidade de estrutura física sem comprometer o orçamento com grandes investimentos em obras ou manutenção de um imóvel próprio. Além disso, a administração pública pode negociar contratos que se encaixem melhor ao orçamento disponível.

9. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

9.1 Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e valor de mercado

10. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

10.1 A contratação total será no valor total R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais), a serem pagos em 12 parcelas de R\$ 6.000,00 (seis mil reais),

10.2 O prazo de vigência da contratação é de 12 meses, contados a partir da assinatura do contrato, na forma do art. 105 e seguintes da Lei n.º 14.133/2021.

11. IMPACTOS AMBIENTAIS

11.1 Não se aplica.

Pouso Redondo, 28 de junho de 2025

Taleisi Taina Koglin
Secretária de Gabinete