



MODELO DE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A Secretaria de Inclusão e Desenvolvimento Social enfrenta atualmente sérias limitações estruturais em sua sede, o que compromete diretamente a qualidade e a eficiência dos serviços prestados à população. O espaço hoje disponível é insuficiente para comportar de forma adequada as equipes técnicas e administrativas, além de não oferecer as condições mínimas necessárias de acessibilidade, segurança, privacidade e conforto, tanto para os servidores quanto para os cidadãos atendidos. Considerando que o público-alvo da secretaria inclui pessoas em situação de vulnerabilidade social, com deficiência, idosos e famílias em risco, é imprescindível que o ambiente físico seja adequado, acolhedor e funcional, o que não se verifica nas instalações atuais.

Adicionalmente, a demanda crescente por atendimentos, programas sociais, ações comunitárias, reuniões e oficinas torna evidente a necessidade de uma estrutura física mais ampla e apropriada. A ausência de salas reservadas prejudica o sigilo e a individualidade dos atendimentos, enquanto a falta de áreas de espera confortáveis, banheiros acessíveis e estacionamento dificulta o acesso e a permanência dos usuários no local. Diante desse cenário, torna-se necessária a contratação de imóvel por meio de locação, que esteja devidamente regularizado e que atenda aos requisitos técnicos e funcionais exigidos para o pleno desenvolvimento das atividades da secretaria. A locação de um espaço físico adequado é, portanto, uma medida essencial para assegurar a continuidade, a eficiência e a qualidade dos serviços prestados, garantindo o atendimento digno à população e o cumprimento das diretrizes das políticas públicas de assistência e inclusão social.

2 - DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL:

Não está previsto no Plano de Contratação Anual, o qual será solicitado autorização a administração.

3 - DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS PARA A CONTRATAÇÃO:

O imóvel deverá atender a requisitos técnicos e funcionais mínimos que assegurem o adequado desempenho das atividades da Secretaria, incluindo localização em área de fácil acesso, preferencialmente em região central ou servida por transporte público, garantindo a acessibilidade tanto dos usuários quanto dos servidores. A área construída





mínima deverá ser compatível com a demanda administrativa da Secretaria, com número suficiente de salas para atendimento ao público, reuniões e trabalho interno, além de copa, sanitários — incluindo pelo menos um adaptado para pessoas com deficiência — e áreas destinadas a arquivo e almoxarifado.

4- LEVANTAMENTO DE MERCADO:

A presente etapa consiste na prospecção e análise das alternativas possíveis de soluções para viabilizar a instalação da nova sede da Secretaria de Inclusão e Desenvolvimento Social – SEIDES do Município de Navegantes/SC, com foco na estruturação de um imóvel a fim de garantir infraestrutura adequada para o pleno funcionamento das atividades administrativas, atendimento ao público e desenvolvimento de políticas sociais. Para tanto, procedeu-se à análise de contratações similares realizadas por outros órgãos e entidades, a fim de identificar metodologias e modelos de contratação que representem maior vantajosidade à Administração, observando os princípios da conveniência, economicidade e eficiência.

A partir de levantamento do panorama atual do mercado local e da avaliação das possibilidades administrativas e jurídicas, foram consideradas três alternativas principais:

4.1 – Aquisição: Neste modelo, a Administração Pública adquire um imóvel e assume os custos relacionados à aquisição, reforma, manutenção e regularização documental. Embora essa opção proporcione autonomia patrimonial, ela exige alto investimento inicial e prazos mais longos, o que inviabiliza a implantação imediata da nova sede da SEIDES. Além disso, a aquisição demandaria estrutura orçamentária específica e tempo elevado para trâmites legais e burocráticos.

4.2 – Locação: A locação configura-se como a alternativa mais viável e imediata, tendo em vista a inexistência, no momento, de imóvel público disponível e adequado às necessidades da SEIDES. Essa modalidade permite a implantação ágil da sede administrativa, com menor investimento inicial, garantindo condições adequadas de trabalho à equipe técnica e de atendimento ao público. Trata-se do modelo mais adotado atualmente pelos órgãos públicos municipais, diante de sua flexibilidade contratual e operacional.

4.3 – Construção: O modelo de construção exige que o Município disponha de terreno próprio e realize processo de licitação integrada ou semi-integrada para edificação da estrutura. Essa solução envolve um ciclo de longo prazo, tanto pela complexidade do processo licitatório quanto pela fase de obras, tornando-se incompatível com a demanda urgente de funcionamento da SEIDES em condições adequadas. Além disso, a indisponibilidade atual de terreno apto inviabiliza essa opção no curto prazo.





Ressalta-se que, enquanto se avalia, a longo prazo, a possibilidade de construção de sede própria, a locação de imóvel com as especificações exigidas garante a estrutura necessária para que o Município cumpra de forma plena suas responsabilidades no campo de atuação da SEIDES. Essa medida assegura a continuidade e a qualidade dos serviços prestados à população;

5 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS:

Será locado 01(um) imóvel para a secretaria de Inclusão e Desenvolvimento Social, o qual foi submetido ao processo de Chamamento Público para o qual foi apresentada uma proposta interessada, o qual será submetido a avaliação de um corretor credenciado pelo município.

Objeto	M²	Valor	Valor X m²
Imóvel atual locado	261,50	9.398,23	36,00
Imóvel apresentado no chamamento	353,00	15.900,00	45,00

6- ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

O valor unitário mensal será R\$ 15.900,00 (quinze mil e novecentos reais) em doze meses totalizará R\$ 190.800,00 (cento e noventa mil e oitocentos reais) o preço inicialmente contratado será fixo e irreajustável, no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contratado, o preço inicial será reajustado, mediante a aplicação do IPCA - Índice de Preço ao Consumidor Amplo, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

7- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

Após a conclusão do estudo comparativo entre as soluções analisadas para a locação do imóvel, verificou-se que apenas um interessado apresentou proposta. Considerando os critérios previamente estabelecidos, como viabilidade técnica, condições contratuais e retorno financeiro, a proposta recebida demonstrou-se a única opção viável no momento. Dessa forma, foi considerada a solução mais vantajosa para a locação do imóvel, por atender de maneira satisfatória aos requisitos definidos e aos objetivos pretendidos com a locação.

8- JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO:

Não será efetuado pagamento parcelado, por se tratar de locação e seu pagamento ser





efetuada mensal.

9 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES:

Com a análise da visão global do órgão, verificou-se que não há, até o momento, contratações correlatas ou interdependentes em andamento que possam interferir ou exigir maiores cuidados no planejamento da futura contratação. Ressalta-se, contudo, a importância do monitoramento contínuo das atividades e processos relacionados, com o objetivo de garantir a integração adequada entre eventuais iniciativas semelhantes e assegurar a eficiência e a efetividade da contratação pretendida.

10 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

A locação da nova sede tem como objetivo principal proporcionar um espaço físico adequado para acomodar os servidores da Secretaria de Inclusão e Desenvolvimento Social, assegurando melhores condições de trabalho, acessibilidade, segurança e conforto. Com isso, pretende-se melhorar a qualidade dos serviços prestados à população, aumentar a produtividade das equipes e otimizar os fluxos de atendimento. Esses resultados esperados subsidiarão a criação de indicadores de desempenho que permitirão o monitoramento da efetividade da contratação e a verificação do alcance dos objetivos propostos.

11 - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:

Antes da formalização da futura contratação, a Administração deverá realizar a análise completa da estrutura do imóvel selecionado, incluindo a verificação de suas condições físicas, funcionais e de segurança. Para isso, será necessário que o imóvel seja submetido à avaliação técnica realizada por um profissional credenciado na área de imóveis, que ateste sua conformidade com os requisitos legais, normativos e operacionais exigidos para o uso pretendido. Essa providência é essencial para garantir que o imóvel atenda adequadamente às necessidades da Secretaria de Inclusão e Desenvolvimento Social, assegurando a legalidade e a eficácia da contratação.

12 - IMPACTOS AMBIENTAIS:

A locação do imóvel não acarretará impacto ambiental, uma vez que se trata da utilização de uma edificação já existente, sem a realização de obras ou intervenções que modifiquem o meio ambiente. Dessa forma, não se faz necessária a adoção de medidas mitigadoras ou compensatórias, considerando-se que a atividade fim da Secretaria de





Inclusão e Desenvolvimento Social é administrativa e não gera efeitos ambientais significativos.

13- VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

Conclui-se que, com a locação do novo espaço, o qual será adequado para a estruturação da equipe, haverá a melhoria das condições de trabalho, promovendo maior conforto, organização e eficiência no desempenho das atividades. Esse ambiente adequado possibilitará uma melhor integração entre os servidores da Secretaria de Inclusão e Desenvolvimento Social, contribuindo para a otimização dos processos internos e para a qualidade dos serviços prestados à população.

Navegantes, 27 de agosto de 2025.

Assinado eletronicamente por:
Vanilza Fialho Pereira D'Ávila
CPF: ***.202.119-**
Data: 27/08/2025 10:40:43 -03:00

VANILSA FIALHO PEREIRA D'ÁVILA
Responsável pela elaboração do Estudo Técnico
Preliminar - ETP

LUCIANE CHAGAS BITTENCOURT
PEREIRA:05199288903

Assinado de forma digital por LUCIANE
CHAGAS BITTENCOURT PEREIRA:05199288903
Dados: 2025.08.27 10:37:02 -03'00'





para mais informações leia o código abaixo



Rua João Emílio, 100 - Centro - Navegantes - SC
CEP: 88370-446

Doe órgãos! Doe sangue! Salve Vidas!