ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP Nº 017/2025

SECRETARIA INTERESSADA: Secretaria de Desenvolvimento Social e Econômico - Req. nº 131/2025.

1. Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público, considerando quando houver possibilidade de compra e/ou locação, os benefícios de cada opção:

A Prefeitura Municipal de Itapoá/SC enfrenta a situação de não dispor de um espaço próprio, dentro de sua sede administrativa, para acomodar o Núcleo de Desenvolvimento Sustentável (NDS), instituído pelo Decreto Municipal nº 4.932 de 12 de fevereiro de 2021, integrando assim as Secretaria de Desenvolvimento Social e Econômico, Turismo e Cultura, Planejamento Urbano e Meio Ambiente, o que impacta diretamente no desenvolvimento e na execução de suas atividades. Essas Secretarias são de grande importância para o desenvolvimento social e cultural, haja vista os relevantes serviços que são prestados pelo núcleo à comunidade.

A falta de um local adequado compromete a eficiência do trabalho dessas entidades e prejudica o atendimento à população, já que o NDS precisa de um ambiente adequado para suas deliberações e demais atividades administrativas e atendimento ao público, destacando-se a necessidade de imóvel que comporte as Secretarias e que possua uma localização estratégica, visando a proximidade com a sede da Prefeitura Municipal de Itapoá.

Nesse sentido, a opção pela locação de um imóvel oferece ao Município flexibilidade em termos de espaço e localização, elementos cruciais para a atendimento à população a que se destina.

É fundamental que o imóvel seja compatível com as funções dessas Secretarias, garantindo condições ideais para o desenvolvimento de suas atividades e assegurando a prestação de um serviço público eficiente e acessível à população do Município de Itapoá.

2. Demonstração da previsão no Plano de Contratações Anual:

A contratação tem previsão junto ao PCA 2025 do Município de Itapoá/SC, estando descrita sob o número 4191, vinculado à Secretaria solicitante.

3. Requisitos da Contratação:

3.1. Para sediar o Núcleo de Desenvolvimento Sustentável (NDS), o imóvel deve atender a uma série de dispositivos, bem como uma localização de fácil acesso à população. Assim o imóvel a ser locado deve:

- ✔ Possuir documentação completa e regular;
- ✔ Possuir adequada iluminação, ventilação, conservação, salubridade e limpeza;
- ✔ Possuir acessibilidade à população;
- ✔ Estar localizado em área de fácil acesso às principais vias do bairro, tanto para transporte público, veículos quanto para pedestres;
- ✔ Possuir espaço para uso da equipe técnica ou administração e para atendimento ao público;
- ✔ Possuir no mínimo 1 banheiro.

3.2. Na hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, §5º da Lei Federal nº 14.133/2021, a competição torna-se inviável pela impossibilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis (a denominada, "singularidade"). Sendo assim, devem ser observados alguns requisitos:

> Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
>
> [...]
>
> V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Rua Mariana Michels Borges, 201 - Itapema do Norte - Itapoá - SC / CEP: 89.360-730
e-mail: licitacoes@itapoa.sc.gov.br / Fone: (47) 3443-8873

[...]

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

3.2.1. Dessa forma, o permissivo legal que fundamenta a possibilidade de contratação direta para locação de imóveis por meio de inexigibilidade de licitação está disposto no artigo supramencionado e, portanto, são requisitos para a contratação pretendida:

a) avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

3.3. Para fins de habilitação Jurídica o proponente deverá apresentar:

3.3.1. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores, com a comprovação da publicação na imprensa da ata arquivada, bem como das respectivas alterações, caso existam;

3.3.2. Cédula de identidade ou outro documento de identificação com foto do representante da empresa licitante e do procurador, se houver;

3.3.3. Procuração válida, se for o caso;

3.3.4. Na contratação de pessoa física não se aplica o disposto no item 3.3.1;

3.4. Para fins de comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista o proponente deverá apresentar:

3.4.1. Prova de inscrição no Cadastro de Pessoa Física - CPF ou Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ;

3.4.2. Certidão de regularidade fiscal perante a União;

3.4.3. Certidão de regularidade fiscal perante o Estado de domicílio ou sede do licitante;

3.4.4. Certidão de regularidade fiscal perante o Município de domicílio ou sede do licitante;

3.4.5. Certidão de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, dispensada para pessoas físicas;

3.4.6. Certidão de regularidade de débitos trabalhistas, emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho;

3.5. Como condição para a habilitação da contratação direta, deverá ser verificada a inexistência de sanções vigentes impeditivas para licitar ou contratar com a Administração Pública, mediante a pesquisa realizada no:

3.5.1. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS, e Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP (usando o site https://certidoes.cgu.gov.br/)

3.6. O proponente deverá apresentar também:

3.6.1. Proposta e Documentação relativa ao imóvel comprovando a propriedade ou direito real e inexistência de débitos em relação ao imóvel (água, luz, IPTU, coleta de lixo ou equivalentes);

3.6.1.1. Matrícula do imóvel, e escritura; (verificar se o imóvel é averbado) se não for justificar a contratação se assim for de interesse público a contratação do imóvel sem averbação;

3.6.2. Declaração que não possui em seu quadro de pessoal e societário ou mantém vínculo com servidor público do Poder Executivo Municipal nas funções de gerência ou administração, ou servidor em qualquer função, nos termos do art. 14, IV, da Lei Federal nº 14.133/2021;

3.6.3. Declaração que não há sanções vigentes que legalmente o proíbam de licitar e/ou contratar com o órgão ou entidade LOCATÁRIA;

3.6.4. Declaração do pleno conhecimento e aceitação das regras e das condições gerais da contratação, constantes do procedimento.

Rua Mariana Michels Borges, 201 - Itapema do Norte - Itapoá - SC / CEP: 89.360-730
e-mail: licitacoes@itapoa.sc.gov.br / Fone: (47) 3443-8873

3.6.5. Declaração de que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7°, XXXIII, da Constituição Federal;

3.6.6. Declaração de que não possui empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal;

3.6.7. Declaração que a proposta apresentada compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de sua entrega em definitivo, nos termos do §1º do art. 62 da Lei Federal nº 14.133/2021.

4. Estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala:

Não se aplica visto que é necessário a locação de um único imóvel que atenda a finalidade da contratação conforme mencionado nos itens 1 e 3, sendo considerado indispensável aos objetivos da Administração Pública.

5. Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar:

A Lei nº 14.133/2021, que estabelece normas gerais de licitação e contratação para as Administrações Públicas, prevê em seu artigo 74, inciso V, a inexigibilidade de licitação para a locação de imóveis, quando for inviável a competição. A contratação direta é justificada pela singularidade do imóvel pretendido.

Isto posto, passou-se a analisar se a contratação pretendida atende aos requisitos determinados na Lei:

5.1. Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos:

Foi realizado Laudo de Avaliação do imóvel pretendido, que resultou no montante de R$ 21.000,00 (vinte e um mil reais) mensais, o qual o valor firmado com o Locador para o valor mensal de R$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) mensais é igual ao teto máximo praticado no mercado, porém acima do valor estimado no mesmo, conforme já exposto. Além disso, foi apresentado pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico Social o documento com nome de "Justificativa do Preço" anexa ao processo e datada em 12 de fevereiro de 2025, informando os motivos da escolha do valor e o Termo de Vistoria de Imóvel (TVI) demonstrando que o mesmo se encontra apto quanto ao estado de conservação, sem necessidade de adaptações.

Ressalta-se que conforme matrícula, a área total do terreno possui 873m². O mesmo possuí uma área construída de 750,57 m².

5.2. Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto:

Conforme justificado pela Secretaria, no momento o Município de Itapoá não conta com imóvel próprio disponível com os espaços mínimos a atender as Secretaria que estão alocadas no prédio do NDS – conforme justificativa anexa ao processo, datada de 19 de fevereiro de 2025 da Secretária Municipal de Desenvolvimento Social e Econômico.

5.3. Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela:

Conforme informações fornecidas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e Econômico, a locação de um imóvel se apresentou como a alternativa mais viável para atender a essa demanda.

Atualmente, existe um contrato de locação vigente até 20 de fevereiro de 2025 para o imóvel ocupado pelo NDS. No entanto, a possibilidade de prorrogação desse contrato foi inviabilizada devido à atualização de valores solicitada pelo proprietário, que não concordou com o reajuste baseado no IGP-M (índice especificado no contrato para revisão de valores), conforme proposta comercial apresentada pelo mesmo.

Conforme documento apresentado pela Secretaria em justificativa anexa ao processo datada em 19 de fevereiro de 2025, foi constatado que não foram encontradas outras alternativas viáveis que atendessem às necessidades da mesma. Esse cenário reforça a decisão de manter o imóvel atualmente ocupado, uma vez que o valor e tempo para alterar as Secretaria em apenas um mês, conforme último termo aditivo, seria impraticável e assim no período estipulado neste novo processo possibilita a busca de uma solução apropriada de maneira eficiente e eficaz. Após essa análise, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e Econômico reafirma a escolha pelo imóvel atualmente ocupado, considerando que, mesmo com a atualização do valor mensal de locação, o valor final de R$ 24.000,00, acordado com o proprietário, ainda se mostra dentro do valor praticado no mercado,

Rua Mariana Michels Borges, 201 - Itapema do Norte - Itapoá - SC / CEP: 89.360-730
e-mail: licitacoes@itapoa.sc.gov.br / Fone: (47) 3443-8873

conforme indicado no Laudo de Avaliação realizado pela empresa Souza Ferreira Avaliação de Imóveis Ltda. Essa decisão representa a alternativa mais vantajosa e econômica, garantindo o funcionamento adequado das Secretarias sem comprometer o orçamento municipal.

6. Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte:

O LAI define como valor mensal final R$ 21.000,00 (vinte e um mil reais), valor encontrado com base na Equação de Avaliação. Na análise de mercado o LAI identificou o valor mensal da locação entre o mínimo de R$ 19.000,00 (dezenove mil reais) e máximo de R$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais). Após negociação da requisitante com o locador, o valor mensal ficou acordado em R$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais), ainda se mostra dentro do valor praticado no mercado, conforme indicado no LAI. Na busca por mais imóveis, não foi encontrado imóvel que melhor se adapte às necessidades.

7. Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso:

Conforme se evidencia neste e nos documentos em anexo, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento das Secretarias. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e que atende aos requisitos mínimos para sua finalidade.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5° da Lei n° 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende ao disposto na Lei, conforme item 5 deste ETP.

8. Justificativa para o parcelamento ou não da contratação considerando que o parcelamento da solução é a regra:

Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

9. Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis:

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

a) Garantia de um espaço adequado e funcional para a continuidade das atividades administrativas e de atendimento ao público, garantindo que as secretarias continuem desempenhando seu papel sem interferências;

b) Pleno atendimento aos usuários permitindo a interação entre a sociedade civil e o Estado, tendo maior proximidade entre os cidadãos e seus gestores locais e assim apontando para uma maior transparência na condução da administração pública local.

10. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual:

Baseado no presente Estudo, recomenda-se o prosseguimento da contratação por meio da elaboração dos documentos que formalizam a locação do imóvel para uso da Secretaria de Desenvolvimento Social e Econômico.

11. Contratações correlatas e/ou interdependentes:

Não foram identificadas contratações correlatadas e/ou interdependentes ao objeto a ser contratado.

12. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de

Rua Mariana Michels Borges, 201 - Itapema do Norte - Itapoá - SC / CEP: 89.360-730
e-mail: licitacoes@itapoa.sc.gov.br / Fone: (47) 3443-8873

bens e refugos, quando aplicável:

Conforme a natureza do objeto, não há nenhum impacto ambiental que necessite ser mitigado.

13. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina, incluindo a análise dos riscos que possam comprometer o sucesso da contratação e da boa execução contratual, devendo levar em consideração, sempre que possível, o histórico de licitações, inclusive as desertas ou fracassadas, e contratações anteriores com objeto semelhante, aferindo e sanando, eventuais questões controversas, erros ou incongruências do procedimento:

Ao analisar os eventuais riscos que possam comprometer o sucesso da licitação ou da contratação, no sentido de constatar eventuais descumprimentos ou inadequação do objeto à necessidade da Administração Municipal, com vistas a identificar possíveis oportunidades e ameaças no processo licitatório, verificou-se:

Nº	Identificação	Probabilidade da Ocorrência	Impacto	Ações de Prevenção	Responsável
01	Planejamento insuficiente	Baixa	Alto	Definição correta e específica do objeto a ser contratado. Elaborar ETP, Termo de Referência, Solicitar Parecer Jurídico.	Secretaria de Desenvolvimento Social e Econômico; Gerência de Licitações
02	Atraso na Emissão da Ordem de Compra	Baixa	Alto	Realizar os pagamentos mensais dentro do prazo estipulado.	Secretaria de Desenvolvimento Social e Econômico; Secretaria da Fazenda
03	Não observação da legislação pertinente	Média	Médio	Solicitação de declarações junto aos órgãos vinculados	Secretaria de Desenvolvimento Social e Econômico; Gerência de Licitações
04	Falha na fiscalização	Média	Alto	Fiscal do contrato manter fiscalização quanto ao emprego do imóvel ao fim proposto.	Secretaria de Desenvolvimento Social e Econômico.
05	Vícios, sanáveis ou não, em atos, medidas e procedimentos administrativos	Média	Alto	1. Análise criteriosa dos autos do processo. 2. Atenção aos fluxos e modelos de documentos instituídos no órgão 3. Segregação de Funções.	Gerência de Licitações

A análise qualitativa dos riscos é realizada por meio da classificação escala da probabilidade e do impacto, conforme a tabela de referência a seguir.

Descrição dos impactos:

CLASSIFICAÇÃO	VALOR
Baixo	05
Médio	10
Alto	15

• Baixo: Danos que não comprometem o processo/serviço. Devem ser catalogados nos relatórios pós-contratuais com vistas a novo planejamento.

• Médio: Danos que comprometem parcialmente o processo/serviço, atrasando-o ou interferindo em sua qualidade.

• Alto: Danos que comprometem a essência do processo/serviço, impedindo-o de seguir seu curso.

A análise quantitativa dos riscos consiste na classificação conforme a relação entre a probabilidade e o impacto, tal classificação resultará no nível do risco e direcionará as ações relacionadas aos riscos durante a fase de planejamento e gestão do contrato/ata de registro de preços.

Rua Mariana Michels Borges, 201 - Itapema do Norte - Itapoá - SC / CEP: 89.360-730
e-mail: licitacoes@itapoa.sc.gov.br / Fone: (47) 3443-8873

A tabela a seguir apresenta a Matriz Probabilidade x Impacto, instrumento responsável pela definição dos critérios quantitativos de classificação do nível de risco.

Probabilidade (P)				
	15	**75**	**150**	**225**
	10	**50**	**100**	**150**
	5	**25**	**50**	**75**
		5	10	15

Impacto (I)

O produto da probabilidade pelo impacto de cada risco deve se enquadrar em uma região da matriz probabilidade x impacto. Caso o risco enquadre-se na região verde, seu nível de risco é entendido como baixo, logo admite-se a aceitação ou adoção das medidas preventivas.
Se estiver na região amarela, entende-se como médio e na região vermelha, entende-se como nível de risco alto.

Nos casos de riscos classificados como médio e alto, serão adotadas as medidas preventivas previstas.

Dentre os riscos elencados acima, aqueles com probabilidade de ocorrência alta e/ou impacto alto devem ser analisados para avaliar a viabilidade da contratação. Nesse sentido, importa garantir que as ações de prevenção e contingência sejam efetivadas em todas as etapas do processo de contratação, não vislumbrando dessa forma riscos que representem impedimento suficiente à viabilidade da contratação do presente objeto.

Conforme argumentação acima exposta, considerando as características do bem que demonstram a necessidade de contratação, considera-se a viabilidade do processo.

Itapoá, 19 de fevereiro de 2025.

gov.br Documento assinado digitalmente
TATIANA CANDAL DE MACEDO
Data: 20/02/2025 13:40:14-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

TATIANA CANDAL DE MACEDO
Diretora do Departamento Econômico
(Responsável Técnico)

gov.br Documento assinado digitalmente
LUIZ GUSTAVO BORGES MANDT
Data: 20/02/2025 13:50:32-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

LUIZ GUSTAVO BORGE MANDT
Agente Administrativo
(Responsável por Redigir)

14. Aprovação e declaração de conformidade:

Aprovo este Estudo Técnico Preliminar e atesto sua conformidade:

gov.br Documento assinado digitalmente
FELIPE ALESSANDRO SANTOS
Data: 20/02/2025 13:13:41-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

FELIPE ALESSANDRO SANTOS
Secretário Municipal de Desenvolvimento
Econômico Social

Rua Mariana Michels Borges, 201 - Itapema do Norte - Itapoá - SC / CEP: 89.360-730
e-mail: licitacoes@itapoa.sc.gov.br / Fone: (47) 3443-8873