ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Entidade Contratante: Município de Rodeio
Setor requisitante: Secretaria Municipal de Administração e Finanças
Nome do Projeto: Locação de imóvel comercial localizado na Rua Barão do Rio Branco, nº 1077, Centro, no Município de Rodeio/SC, destinado à instalação de setor da Administração Pública Municipal, com a finalidade de armazenamento de bens patrimoniais e arquivamento de documentos administrativos.
Tipo de contratação: Inexigibilidade de licitação – Art. 74, V da Lei 14.133/2021

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Atualmente, a Administração Pública Municipal de Rodeio-SC enfrenta dificuldades relacionadas à ausência de espaço físico adequado para o armazenamento de bens patrimoniais e arquivamento seguro de documentos administrativos. Este cenário tem ocasionado desafios para a organização, conservação e pronta localização de materiais e arquivos essenciais ao funcionamento das atividades administrativas, comprometendo a eficiência dos serviços públicos e a segurança das informações institucionais.

A falta de um ambiente próprio, que atenda aos requisitos mínimos de espaço, infraestrutura e acessibilidade, pode resultar em riscos de danos, extravios e deterioração dos bens e documentos do Município. Além disso, o armazenamento inadequado dificulta a implementação de controles eficazes sobre o patrimônio público, impactando negativamente tanto na gestão administrativa quanto na transparência e prestação de contas à sociedade.

Considerando o crescimento das demandas administrativas e o volume de bens e documentos produzidos ou sob guarda do Município, a limitação física atualmente existente torna-se um fator impeditivo para o pleno atendimento das obrigações legais e normativas. Essa situação evidencia a necessidade de uma solução que promova a organização e preservação do acervo público, garantindo o atendimento aos princípios da eficiência e da economicidade na gestão municipal.

Ressalta-se ainda que a segurança e a salubridade do local destinado ao acondicionamento de bens e documentos são imprescindíveis para a continuidade e qualidade das atividades públicas. A falta de um espaço apropriado compromete não apenas a integridade do patrimônio municipal, mas também a agilidade no atendimento às solicitações internas e externas relacionadas à consulta e movimentação dos materiais arquivados.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Diante do problema identificado, a conclusão deste Estudo Técnico Preliminar é de que a contratação mais adequada é a locação de imóvel comercial, destinado à instalação de

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 27/03/2026 08:28 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/pfd54657695 4c6

setor da Administração Pública Municipal para armazenamento de bens patrimoniais e arquivamento de documentos administrativos. O imóvel deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos técnicos mínimos:

1. Área de 243,11 m², com ambientes amplos e adaptáveis para armazenamento seguro e organizado, permitindo a setorização dos bens e arquivos;

2. Instalações sanitárias em pleno funcionamento e adequadas ao uso dos servidores, em conformidade com as normas de saúde e segurança vigentes;

3. Condições estruturais estáveis, com pisos resistentes ao peso dos materiais, coberturas íntegras e ausência de infiltrações, rachaduras ou outros danos que possam comprometer a integridade dos bens armazenados;

4. Proteção contra intempéries, umidade e pragas, visando à preservação documental e patrimonial;

5. Ligação regular de energia elétrica e abastecimento de água, essenciais à funcionalidade do imóvel;

6. Localização central ou de fácil acesso logístico, que possibilite o transporte eficiente de materiais e o pronto atendimento das demandas administrativas;

7. Condições de conservação, segurança e salubridade compatíveis com o uso imediato, permitindo, caso necessário, pequenas adequações mediante aprovação prévia da Administração;

8. Possibilidade de implementação de práticas sustentáveis, como gerenciamento adequado de resíduos e priorização de soluções que reduzam o consumo de energia e água;

9. Prazo de disponibilidade para uso imediato ou de curto prazo, minimizando a interrupção das atividades administrativas;

10. A locação configura fornecimento contínuo, justificado pela necessidade permanente de espaço físico destinado à guarda do patrimônio público e documentos, sendo o serviço de apoio essencial e de caráter recorrente às atividades do Município.

Os requisitos acima visam garantir a regularidade, segurança, funcionalidade e eficiência na gestão do acervo público municipal, alinhando-se aos princípios da economicidade, eficiência e transparência. Os detalhes definitivos destes critérios e parâmetros técnicos serão detalhados no Termo de Referência anexo à futura contratação.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

No levantamento de mercado realizado para atendimento à necessidade de armazenamento e arquivamento de bens e documentos administrativos do Município de Rodeio/SC, foram identificadas alternativas de imóveis comerciais disponíveis para locação. Contudo, observou-se que a maioria dos espaços ofertados apresenta limitações quanto à localização, infraestrutura adequada e dimensões suficientes para suprir eficazmente as demandas da Administração Pública, especialmente no que se refere à guarda segura e organização racional dos acervos.

Paralelamente, foram analisadas outras alternativas para atendimento da necessidade administrativa. Dentre elas, avaliou-se a possibilidade de construção de imóvel próprio destinado à finalidade pretendida, a qual se mostrou inviável no momento, em razão dos elevados custos envolvidos, da necessidade de previsão orçamentária específica e do prazo prolongado para execução da obra, incompatível com a urgência da demanda.

Também foi considerada a utilização de estruturas modulares, como contêineres adaptados. Todavia, tal solução foi descartada diante da inexistência de local adequado, próximo à sede da Prefeitura, que permitisse sua instalação com segurança e viabilidade operacional. Ademais, tais estruturas apresentam limitações de espaço físico, sendo insuficientes para comportar o volume de bens patrimoniais e documentos administrativos, além de não garantirem condições ideais de conservação, organização e proteção.

Considerando também a inexistência de imóvel próprio capaz de acomodar o volume crescente de materiais administrativos, tornou-se imprescindível buscar alternativas externas para atender, de forma imediata e eficiente, as exigências legais e operacionais da municipalidade.

Entre as opções analisadas, o imóvel situado na Rua Barão do Rio Branco, nº 1077, destacou-se por reunir características essenciais à finalidade pretendida: localização central, ao lado da sede da Prefeitura, facilidade de acesso tanto para servidores quanto para eventuais fiscalizações ou consultas externas e ambiente com estrutura física compatível para o acondicionamento seguro de bens e documentos.

O valor proposto para locação se mostrou adequado em relação a outros imóveis similares, agregando, além da metragem compatível, a vantagem logística e a integração com as demais rotinas administrativas do Município, aspectos relevantes para a eficiência e economicidade na gestão pública.

Ressalta-se que a escolha do imóvel específico decorre de suas características singulares de localização, dimensão e adequação imediata às necessidades administrativas, o que inviabiliza a competição entre possíveis fornecedores, configurando hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Diante do cenário identificado e das alternativas levantadas, a escolha pela locação do imóvel em questão revela-se a mais viável técnica e economicamente, não havendo, no mercado local, solução equivalente que atenda de forma tão eficaz e completa às necessidades da Administração.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na contratação, por meio de locação pelo período de 12 meses, de imóvel comercial situado em área central da cidade, proporcionando espaço físico exclusivo, seguro e adequado para a armazenagem de bens patrimoniais e arquivamento de documentos administrativos do Município de Rodeio/SC. A escolha da locação, em detrimento da construção, reforma ou aquisição de imóvel próprio, fundamenta-se na necessidade de atendimento imediato, flexibilidade e racionalidade de custos, evitando altos investimentos de capital e viabilizando resposta rápida às demandas crescentes da administração pública.

A solução permitirá que todo o acervo material e documental do Município seja estabelecido em local unificado e padronizado, promovendo ganhos na gestão organizacional, facilita controles administrativos, promove o acesso ágil a bens e documentos e melhora a preservação do patrimônio público. O imóvel locado proporcionará ambientes propícios à organização setorizada dos materiais, respeitando critérios de segurança, salubridade e proteção patrimonial, e favorecerá a adoção de práticas de controle e rastreabilidade documental.

Está prevista a possibilidade de pequenas adaptações no imóvel, assegurando adequação plena ao uso pretendido, sem onerar significativamente o erário. A manutenção predial ordinária ficará a cargo do proprietário, assegurando a continuidade das condições estruturais, elétricas, hidráulicas e de segurança, com a Administração zelando pela conservação e uso correto dos espaços.

O contrato anual proporciona previsibilidade financeira e operacional, podendo ser renovado em caso de manutenção da necessidade, conforme preconiza a Lei 14.133/2021. Ademais, a localização central favorece a logística de transporte e movimentação dos bens e documentos, dinamizando processos administrativos internos. Em síntese, a solução viabiliza resposta célere, custo-efetiva, adaptável e alinhada à legalidade, contribuindo para eficiência, transparência, preservação e modernização dos processos de gestão patrimonial e documental do Município.

6. ESTIMATIVA DE QUANTITATIVO E VALOR

Item	Quantidade Estimada	Unid.	Descrição dos serviços	Valor por módulo	Preço Total

1	12	SERVIÇO	LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL LOCALIZADO NA RUA BARÃO DO RIO BRANCO, Nº 1077, CENTRO, NO MUNICÍPIO DE RODEIO/SC, COM ÁREA APROXIMADA DE 243,11 M², DESTINADO À INSTALAÇÃO DE SETOR DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL, COM A FINALIDADE DE ARMAZENAMENTO DE BENS PATRIMONIAIS E ARQUIVAMENTO DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS, CONTEMPLANDO ESPAÇO INTERNO, INSTALAÇÕES SANITÁRIAS EM CONDIÇÕES DE USO, ESTRUTURA FÍSICA EM BOAS CONDIÇÕES DE CONSERVAÇÃO, COM PISO RESISTENTE E COBERTURA ADEQUADA, DISPONIBILIDADE DE ENERGIA ELÉTRICA E ABASTECIMENTO DE ÁGUA, LOCALIZAÇÃO EM ÁREA CENTRAL.	R$ 1.800,00	R$ 21.600,00

Preço global da contratação R$21.600,00 (vinte e um mil e seiscentos reais).

7. PARCELAMENTO DO OBJETO

Considerando que a presente contratação tem por objeto a locação de um único imóvel comercial específico, destinado à instalação de setor da Administração Pública Municipal para armazenamento de bens patrimoniais e arquivamento de documentos, não há possibilidade de parcelamento do objeto. As características técnicas exigidas são atendidas integralmente em um único imóvel, o que inviabiliza a divisão do objeto em lotes.

Ademais, a divisão do contrato em parcelas ou lotes é incompatível com a natureza do serviço a ser contratado, pois a finalidade de centralizar o armazenamento de bens e documentos em um único local visa garantir maior segurança, organização e eficiência administrativa. A adoção de contrato único se justifica, ainda, por observar economicidade e facilitar o controle e gestão patrimonial, evitando custos adicionais e dificuldades operacionais que poderiam decorrer da fragmentação do objeto em diferentes imóveis ou contratos.

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Após análise detalhada das necessidades específicas desta contratação, constata-se que a locação do imóvel comercial situado na Rua Barão do Rio Branco, nº 1077, Centro, em Rodeio/SC, destina-se exclusivamente à instalação de um setor da Administração Pública Municipal voltado ao armazenamento de bens patrimoniais e arquivamento de documentos administrativos, não existindo, no âmbito da Prefeitura de Rodeio-SC, quaisquer outras contratações que sejam correlatadas ou possuam interdependência direta com a presente aquisição. Ressalta-se que o imóvel apresenta infraestrutura autônoma e adequada às exigências mínimas, inclusive no que tange à salubridade, segurança e condições estruturais, sendo plenamente suficiente à necessidade identificada, sem sobreposição ou influência sobre outras iniciativas, contratos ou setores administrativos municipais. Ademais, não há previsão de compartilhamento do espaço com outras unidades da Prefeitura, tampouco de utilização conjunta de recursos ou serviços, o que afasta possíveis efeitos ou reflexos de outras contratações sobre a

execução do objeto ora pretendido. Assim, a contratação se mostra pontual, autossuficiente e desvinculada de quaisquer outros instrumentos contratuais, atendimento pleno ao interesse público e à ordem administrativa.

9. PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Justifica-se a ausência de previsão da contratação pretendida no Estudo Técnico Preliminar em razão da inexistência de Plano de Contratações Anual no âmbito da Secretaria de Administração. O órgão não elaborou, para o exercício vigente, o referido instrumento de planejamento, o que impossibilitou a inserção prévia deste objeto no cronograma de contratações.

Destaca-se que o imóvel atende aos requisitos mínimos indispensáveis para sua finalidade, tais como área compatível, estrutura adequada, instalações em condições de uso e localização estratégica, elementos essenciais para garantir a adequada guarda e conservação dos bens públicos e documentos. Dessa forma, a realização da contratação mostra-se medida necessária à continuidade e eficiência das atividades administrativas, ainda que não tenha sido possível sua previsão antecipada em razão da não elaboração do Plano de Contratações Anual.

10. DEMONSTRATIVOS DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação do imóvel comercial localizado na Rua Barão do Rio Branco, nº 1077, Centro, com área de aproximadamente 243,11 m², propiciará à Prefeitura de Rodeio-SC consideráveis avanços em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros do município. Com a disponibilização de um espaço adequado, centralizado e preparado para o armazenamento de bens patrimoniais e arquivamento de documentos administrativos, será possível otimizar processos internos, reduzindo custos indiretos associados à perda, extravio ou deterioração do patrimônio público e da documentação institucional.

Além disso, o imóvel atende aos requisitos mínimos indispensáveis de infraestrutura, segurança, acessibilidade e salubridade, o que diminui a necessidade de eventuais reformas ou investimentos adicionais por parte do município, potencializando o retorno do investimento realizado com a locação.

Entre os resultados pretendidos com a contratação, destacam-se:

1. Maior eficiência na organização, controle e localização de bens materiais e documentos administrativos, proporcionando agilidade no atendimento das demandas internas e externas;

2. Redução de riscos de extravio, degradação ou furto de itens patrimoniais;

3. Economia com custos futuros de recuperação de materiais e documentos, bem como diminuição do prejuízo institucional decorrente da perda de informações;

4. Melhora significativa na utilização dos recursos humanos, agilizando o trabalho das equipes responsáveis pelo patrimônio e arquivos, que passam a atuar em ambiente propício e setorizado para suas funções;

5. Otimização da logística de transporte, conferência e movimentação de materiais, visto que o imóvel está situado em área central e de fácil acesso;

6. Garantia de um ambiente salubre e seguro, que atenda às exigências legais e contribua para a integridade dos bens e para a saúde dos servidores.

Desta forma, ao promover a locação do imóvel com as características apresentadas, a Prefeitura de Rodeio-SC assegura não apenas o cumprimento dos princípios da economicidade e eficiência administrativas, mas também o fortalecimento das bases para uma gestão pública íntegra, responsável e comprometida com a transparência e o interesse coletivo.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS A SEREM ADOTADAS

Considerando as características do imóvel objeto desta contratação, verifica-se que todas as exigências necessárias para a sua utilização como local de armazenamento de bens patrimoniais e arquivamento de documentos administrativos já se encontram contempladas nas condições apresentadas. Dessa forma, não são identificadas providências a serem adotadas previamente pela Prefeitura de Rodeio-SC, tendo em vista que o espaço, a infraestrutura e os demais requisitos essenciais à finalidade proposta já estão adequados para o uso pretendido.

Assim, resta evidenciado que não há necessidade de realização de ações preparatórias por parte do órgão antes da formalização do contrato de locação, estando o imóvel apto a atender de imediato as demandas da Administração Municipal, conforme previsto nas especificações mínimas indispensáveis para a contratação.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

No âmbito deste Estudo Técnico Preliminar, após a análise das características e da destinação do imóvel objeto da contratação, conclui-se pela inexistência de impactos ambientais relevantes decorrentes da locação pretendida. Trata-se da utilização de edificação já existente, situada em área urbana central do Município de Rodeio/SC, cuja infraestrutura se encontra compatível com a finalidade de armazenamento de bens patrimoniais e documentos administrativos. Não haverá necessidade de supressão de vegetação, movimentação de terra ou ampliação da construção, restringindo-se a utilização do imóvel à sua estrutura atual, o que elimina qualquer possibilidade de impacto ambiental significativo.

13. CONCLUSÃO

Diante da análise realizada neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação pretendida para a locação do imóvel comercial situado na Rua Barão do Rio Branco, nº 1077, Centro, Município de Rodeio/SC, apresenta-se adequada para o atendimento da necessidade de instalação de setor da Administração Pública Municipal, com a finalidade de armazenamento de bens patrimoniais e arquivamento de documentos administrativos. O imóvel atende aos requisitos mínimos indispensáveis de área, estrutura, condições de uso, segurança, salubridade e localização, garantindo a adequada guarda e organização do patrimônio público municipal. Dessa forma, opinando-se favoravelmente pelo prosseguimento do processo de contratação, uma vez que a alternativa proposta se mostra compatível e suficiente para suprir as demandas identificadas e em conformidade com o art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Rodeio, 23 de março de 2026.

ADIEL ZERMIANI:04388689947

Assinado de forma digital por ADIEL ZERMIANI:04388689947
Dados: 2026.03.26 13:47:12 -03'00'

ADIEL ZERMIANI
Secretário de Administração e Finanças

Assinado digitalmente por:
ADIEL ZERMIANI
Matrícula198927
27/03/2026 08:28:15
Assinatura digital avançada.