ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. SERVIDOR RESPONSÁVEL PELO PLANEJAMENTO DOS ESTUDOS PRELIMINARES:

NOME	Adriano Aélsio Sagas
CARGO/FUNÇÃO	Secretário da Receita
MATRÍCULA	
TELEFONE/E-MAIL	tributos.govcelsoramos@gmail.com

2. OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO A SEDIAR A SECRETARIA DA RECEITA E O FACILITA GCR NO MUNICÍPIO DE GOVERNADOR CELSO RAMOS/SC.

2.1. Fundamentação/Justificativa:

A Secretaria da Receita de Governador Celso Ramos, no uso de suas atribuições legais e em observância aos princípios que regem a Administração Pública, especialmente os previstos no art. 37 da Constituição Federal (legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência), apresenta a presente justificativa para a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Facilita GCR:

3. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A locação do imóvel justifica-se pela insuficiência da estrutura física atualmente disponível nos prédios públicos municipais, os quais não comportam adequadamente a demanda operacional existente. Verifica-se:

- Crescimento no volume de atendimentos à população;
- Ampliação de programas e serviços públicos;
- Necessidade de melhores condições de trabalho aos servidores;
- Exigência de adequação às normas de acessibilidade e segurança;
- Necessidade de organização física compatível com a estrutura administrativa.

A manutenção da situação atual compromete a eficiência administrativa e a qualidade do atendimento ao público.

O imóvel pretendido deverá apresentar características compatíveis com as necessidades da Administração, destacando-se:

- Localização estratégica, de fácil acesso à população;

- Conformidade com requisitos de acessibilidade;
- Condições estruturais adequadas para uso imediato;
- Espaço físico compatível com a demanda do(s) setor(es);
- Atendimento às exigências de segurança e salubridade.

A alternativa de aquisição ou construção de imóvel próprio demandaria:

- Elevado investimento financeiro inicial;
- Procedimentos licitatórios complexos;
- Prazo prolongado para conclusão da obra;
- Custos adicionais com projetos, licenças e fiscalização.

Tais fatores inviabilizam solução imediata para a demanda existente. A locação, por sua vez, apresenta-se como medida: Mais célere; financeiramente viável no curto e médio prazo e adequada à necessidade administrativa atual.

A medida atende aos princípios da: Economicidade; Eficiência; Continuidade do serviço público; Razoabilidade; Planejamento administrativo.

A contratação revela-se necessária para garantir estrutura adequada ao funcionamento dos serviços públicos municipais, assegurando atendimento digno e eficiente aos munícipes.

Diante do exposto, resta devidamente justificada a necessidade de locação do imóvel, por se tratar de medida indispensável ao regular funcionamento da Administração Municipal e à adequada prestação dos serviços públicos à população de Governador Celso Ramos.

Assim solicitamos um processo licitatório, na modalidade de Pregão Eletrônico, para Locação de Imóvel, conforme descrito acima para atender as necessidades da população e sediar Secretaria da Receita e o FACILITA GCR, conforme Art. 28 e 51 da Lei 14.133/21. Com contrato por um período de 12 (doze) meses, com previsão de renovação havendo necessidade.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

Diante da necessidade da locação, 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, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Para que um Município tenha um imóvel para instalação da Secretaria da Receita e FACILITA GCR e há algumas soluções:

1ª Solução - Compra de um terreno para a construção: não viável considerando que o Município já possui terreno e o preço de imóvel na região (litorânea) encontram-se altos. Em consultas em imobiliárias da cidade não há imóveis ofertados à venda;

2ª Solução – Compra de um terreno que já possua um imóvel que atenda às necessidades: não viável considerando que o Município já possui terreno e que o Município realizou processo licitatório para a nova construção da sede; Impossibilidade de compra junto à imobiliárias tendo em vista não possuírem em seu catálogo imóveis comerciais na região.

3ª Solução – Locação de Imóvel/espaço: considerada mais adequada, uma vez que mais econômica que a aquisição, além de que a administração poderá futuramente construir nova sede, caso em que abarcará as atuais instalações da receita e Programa Facilita GCR.

Custo de mobilização: Não haverá ou mínimo, tendo em vista que atualmente a secretaria possui todo o mobiliário e equipamento, bem como a prefeitura dispõe de mão de obra e material para fazer benfeitorias necessárias suficientes para a adequada e correta ocupação do imóvel.

Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado imobiliário da região, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento da Secretaria da Receita e FACILITA GCR, a Administração Pública adotará o modelo de locação de imóvel.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A demanda do órgão tem como base as seguintes características mínimas para atender a secretaria das finanças, consubstanciada em suas duas principais atividades. O imóvel deverá atender a estas necessidades. Não é viável a locação de imóveis distintos, pois a atividade é integrada e conduzida pela mesma equipe:

FACILITA GCR:

5.1. mínimo, 175m², a ser localizado preferencialmente nas proximidades da Rod. Mun. Francisco Wollinger, na geral do Município.

5.2. O imóvel/espaço deverá conter:

5.2.1. 03 salas

5.2.2. 01 sala ampla para atendimento

5.2.3. 01 sala de reunião

5.2.4. 01 sala para os Fiscais da Receita

5.2.5. 01 sala para o Secretário da Receita

5.2.6. 01 sala de espera

5.2.7. 01 sala recepção

5.2.8. 01 sala para o Administrativo da Receita

5.2.9. 01 sala dos Auditores

5.2.10. 01 sala para reunião

5.2.11. 01 cozinha

5.2.12. 03 Banheiros no mínimo

5.2.13. 01 depósito

5.2.14. Iluminação natural ou artificial.

5.2.15. Ventilação natural ou artificial.

5.2.16. Sistema elétrico que comporte climatização compatível com a área.

5.2.17. Contendo 04 (quatro) vagas de estacionamento no mínimo, sendo:

5.2.18. 01 Vaga de estacionamento para deficientes Físicos;

5.2.19. 01 Vaga de estacionamento para os idosos;

5.2.20. 01 Vaga de estacionamento para veículos oficiais da Receita;

5.2.21. 01 Vaga de estacionamento ao Público em geral;

5.2.22. Ventilação natural ou artificial.

5.2.23. Sistema elétrico que comporte climatização compatível com a área.

SECRETARIA DA RECEITA:

5.3. mínimo, 175m² a ser localizado preferencialmente nas proximidades da Rod. Mun. Francisco Wollinger, na geral do Município.

5.4. O imóvel/espaço deverá conter:

5.4.1. 02 salas ampla para atendimento

5.4.2. Acesso através de rampa para os idosos e pessoal com necessidades especiais

5.4.3. 01 cozinha

5.4.4. 01 Banheiro no mínimo

5.4.5. 01 depósito grande em torno de 40m²

5.4.6. Iluminação natural ou artificial.

5.4.7. Ventilação natural ou artificial.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES: A quantidade prevista é de 1 imóvel que atenda as condições e requisitos de edital, por 12 meses, com possibilidade de prorrogação por até 10 (dez) anos.

7. **ESTIMATIVA DE VALOR:** Conforme pesquisa de mercado, a sala pretendida custará mensalmente o valor de R$35,64/m². Isto posto, estima-se um gasto mensal de R$12.474,00 (doze mil, quatrocentos e setenta e quatro reais) e anual em R$149.688,00 (cento e quarenta e nove reais e seiscentos e oitenta e oito reais)

8. **SOLUÇÃO COMO UM TODO:** Com a celebração do contrato de locação, a sede dos órgãos será instalada com os atuais mobiliários e equipamentos detidos pela secretaria. A desmobilização e mobilização será executada diretamente pela administração pública

9. **PARCELAMENTO OU NÃO:** Não se aplica

10. **RESULTADO PRETENDIDO:** Com a celebração de locação em imóvel preconizado pela administração pública, haverá satisfação da necessidade de instalação da sede da Secretaria da receita e FacilitaGCR.

11. **IMPACTOS AMBIENTAIS:** A locação não ocasionará impactos ambientais

12. **CONTRATAÇÕES CORRELATAS:** Não há. Todos

13. **APROVAÇÃO E DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE DO ETP:** Aprovo este Estudo Técnico Preliminar e atesto sua conformidade às disposições legais.

ADRIANO AELZIO SAGAS:05512029983

Assinado de forma digital por ADRIANO AELZIO SAGAS:05512029983
Dados: 2026.03.25 14:30:53 -03'00'

ADRIANO AÉLSIO SAGAS
Secretário Municipal da Receita

14. **DATA DA CONCLUSÃO DESTE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR: MARÇO/2026**