ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1- INFORMAÇÕES GERAIS

SERVIDOR (OU EQUIPE) RESPONSÁVEL PELO PLANEJAMENTO DOS ESTUDOS PRELIMINARES:

NOME	**GRASIELI GILDA JACINTO**
CARGO/FUNÇÃO	**Secretário de Comunicação e Mídias Digitais**
CPF	**059.184.829-54**
Telefone/e-mail:	**(48) 3039-8892 - comunicacaopmgcr@gmail.com**

2 – OBJETO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO A SEDIAR A SECRETARIA DE COMUNICAÇÃO E MÍDIAS DIGITAIS DA PREFEITURA DE GOVERNADOR CELSO RAMOS.

FUNDAMENTAÇÃO/JUSTIFICATIVA:

A contratação fundamenta-se na necessidade de disponibilizar um espaço físico adequado para as necessidades da Secretaria de Comunicação e Mídias Digitais. Paralelamente, busca assegurar instalações apropriadas para o funcionamento da Secretaria de Comunicação e Mídias Digitais, possibilitando a continuidade dos serviços prestados.

A demanda decorre da inexistência de imóvel próprio que atenda, de forma simultânea, às necessidades de área, localização, estrutura física, segurança e condições de conservação exigidas para o desenvolvimento dessas atividades. Nesse contexto, a locação de imóvel apresenta-se como a solução mais adequada para assegurar a continuidade dos serviços públicos, evitando prejuízos à administração municipal e ao atendimento da população.

A contratação observa os princípios previstos no art. 37 da Constituição Federal, especialmente os da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, bem como os princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, buscando garantir a adequada utilização dos recursos públicos e o atendimento do interesse público.

Dessa forma, a realização da contratação mostra-se necessária e justificada, por atender à demanda administrativa existente, assegurar a continuidade dos serviços públicos essenciais e proporcionar condições adequadas para o funcionamento da Secretaria de Comunicação e Mídias Digitais.

NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A presente contratação decorre da necessidade de disponibilizar imóvel com condições adequadas para abrigar a Secretaria de Comunicação e Mídias Digitais, assegurando a continuidade e a eficiência dos serviços públicos prestados pelo Município de Governador Celso Ramos.
Sobre a Secretaria de Comunicação e Mídias Digitais, a pasta exerce serviços relacionados à comunicação institucional e divulgação de informações da administração municipal. Essencialmente, os servidores precisam produzir conteúdo informativos e institucionais, o que gera a necessidade de ambientes confortáveis e adequados para o trabalho. Além disso, o setor também possui diversos equipamentos eletrônicos, como equipamentos de som e câmeras fotográficas, computadores e eletrodomésticos, como micro-ondas e geladeira, o que torna necessária o local ter segurança para o armazenamento desses itens.
Considerando a necessidade de manter os serviços em funcionamento contínuo, torna-se imprescindível a contratação de imóvel que apresente características compatíveis com a demanda da Administração, contemplando espaço físico suficiente, condições de segurança, acessibilidade, infraestrutura adequada e localização que favoreça a operacionalização das atividades desenvolvidas.

3 - DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A ausência de previsão da contratação do objeto " **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO A SEDIAR A SECRETARIA DE COMUNICAÇÃO E MÍDIAS DIGITAIS DA PREFEITURA DE GOVERNADOR CELSO RAMOS,** deve-se, principalmente, à inexistência do Plano de Contratações Anual no âmbito deste órgão/entidade. Por razões administrativas, o Plano de Contratações Anual não foi elaborado para o exercício vigente, inviabilizando, assim, a inclusão prévia desta demanda no referido planejamento institucional. Trata-se de uma deficiência processual que, embora não inviabilize a análise e execução da contratação diante da necessidade e relevância do objeto, dificulta o alinhamento estratégico e a previsibilidade das aquisições e contratações públicas.

Ressalta-se que a necessidade de contratação ora manifestada encontra respaldo no interesse público, diante da imprescindibilidade da locação para sediar a Secretaria. Dessa forma, a ausência de previsão formal no Plano de Contratações Anual não decorre de falta de planejamento, mas sim de circunstância excepcional advinda da não elaboração do respectivo plano pelo órgão ou entidade, fato que será devidamente justificado e informado nos autos do processo, em consonância com as normas aplicáveis.

4 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por objetivo a locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento da Secretaria de Comunicação e Mídias Digitais, devendo o imóvel

atender às necessidades operacionais, administrativas e de atendimento ao público, garantindo condições adequadas para a prestação dos serviços e o desempenho das atividades desenvolvidas pela unidade.

Dessa forma, o imóvel a ser locado deverá possuir, no mínimo, as seguintes características:

• área construída mínima de aproximadamente **160 m² (cento e sessenta metros quadrados)**;
• localização preferencial nas proximidades da **Avenida Ganchos, Bairro Ganchos do Meio,** facilitando o acesso dos usuários e dos servidores;
• condições adequadas de segurança, salubridade, conservação e funcionamento, permitindo sua ocupação para fins administrativos;
• salas amplas destinadas ao atendimento ao público e ao desenvolvimento das atividades administrativas;
• acesso por rampa ou outro meio que assegure acessibilidade às pessoas idosas e às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, observadas as normas de acessibilidade vigentes;
• 01 (uma) cozinha;
• no mínimo 01 (um) banheiro em condições de uso;
• 01 (um) cômodo destinado a depósito, com área mínima de 40 m², para armazenamento de documentos, materiais e equipamentos;
• iluminação natural e/ou artificial suficiente para o desenvolvimento das atividades;
• ventilação natural e/ou artificial compatível com as condições de conforto e salubridade dos ambientes;
• instalações elétricas e hidrossanitárias em condições adequadas de funcionamento;
• possibilidade de instalação da infraestrutura necessária para equipamentos de informática, telefonia e acesso à internet.

O imóvel deverá ser entregue em condições de uso, admitindo-se apenas pequenas adequações para atender às necessidades específicas da Administração, desde que não alterem sua estrutura e possam ser executadas sem comprometer a economicidade da contratação.

A locação terá por objeto imóvel urbano e será regida pelas disposições da Lei nº 14.133/2021 e, subsidiariamente, pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), observadas as demais normas aplicáveis à espécie.

5 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A quantidade prevista é de 01 imóvel que atenda as condições e requisitos do Edital, por 12 meses, com possibilidade de prorrogação por até 10 (dez) anos.

6 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Em atendimento ao disposto no art. 18 da Lei nº 14.133/2021, foi realizado levantamento de mercado com o objetivo de identificar as alternativas disponíveis para atender à necessidade da Administração Municipal, buscando a solução que melhor concilie os princípios da economicidade, eficiência, continuidade do serviço público e vantajosidade.

Foram analisadas as seguintes alternativas:

Solução 1 – Construção de imóvel em terreno de propriedade do Município

A construção de um novo imóvel em terreno pertencente ao Município foi considerada. Contudo, essa alternativa não se mostra viável para atender à necessidade imediata da Administração, uma vez que a elaboração de projetos, a realização do processo licitatório, a execução da obra e seu posterior recebimento demandariam prazo incompatível com a necessidade de disponibilização do espaço para o funcionamento da Secretaria de Comunicação e Mídias Digitais. Além disso, embora o Município possua terreno próprio, a construção de uma nova edificação representa elevado investimento inicial e não solucionaria a demanda existente em curto prazo.

Solução 2 – Aquisição de imóvel pronto

Também foi avaliada a possibilidade de aquisição de imóvel que atendesse às necessidades da Administração. Entretanto, verificou-se, por meio de consultas ao mercado imobiliário local, a inexistência de imóveis comerciais disponíveis para venda com características compatíveis quanto à localização, dimensão, infraestrutura e condições de uso. Soma-se a isso o fato de que o Município já dispõe de terreno próprio e já realizou processo licitatório visando à construção de nova sede administrativa, o que torna antieconômica a aquisição de outro imóvel para a mesma finalidade.

Solução 3 – Locação de imóvel

A locação de imóvel mostrou-se a alternativa mais adequada e vantajosa para a Administração Pública. Essa solução permite a disponibilização imediata de espaço compatível com as necessidades dos serviços, garantindo a continuidade das atividades administrativas sem a necessidade de elevados investimentos iniciais.

A contratação permitirá a desocupação do imóvel atualmente utilizado pela Secretaria de Comunicação e Mídias Digitais, possibilitando sua destinação para outras finalidades de interesse público.

Além disso, os custos de mobilização para a mudança serão inexistentes ou reduzidos, considerando que a Administração já dispõe do mobiliário, equipamentos e demais bens necessários ao funcionamento dos serviços. Eventuais adequações no imóvel serão de pequeno porte e poderão ser executadas pela própria Prefeitura, utilizando mão de obra e materiais disponíveis, sem impacto significativo no custo da contratação.

Diante do levantamento realizado e da análise das alternativas existentes, conclui-se que a locação de imóvel representa a solução mais eficiente, econômica e adequada

para atender às necessidades da Administração Municipal, assegurando a continuidade dos serviços públicos, o cumprimento das obrigações assumidas pelo Município e a utilização racional dos recursos públicos, em conformidade com os princípios estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021.

7 - ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO:

Conforme pesquisa de mercado, a sala pretendida custará mensalmente o valor de **R$ 6.716,67 (seis mil, setecentos e dezesseis reais e sessenta e sete reais) e anual em R$ 80.600,04 (oitenta mil, seiscentos reais e quatro centavos).**

8 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Com a celebração do contrato de locação, a sede do órgão será instalada com os atuais mobiliários e equipamentos detidos pela secretaria. A desmobilização e mobilização será executada diretamente pela administração pública.

9 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

JUSTIFICATIVA: No presente caso o objeto da contratação será realizado por item sendo um único item indivisível. Portanto não se aplica o parcelamento.

10 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A Administração Municipal pretende assegurar instalações adequadas para o funcionamento da Secretaria de Comunicação e Mídias Digitais, garantindo a continuidade e a qualidade dos serviços públicos prestados à população.
Para a Secretaria de Comunicação e Mídias Digitais, a contratação proporcionará melhores acomodações para os servidores, bem como disponibilizará espaço adequado para guarda dos equipamentos eletrônicos com mais segurança.

11 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS: Não há providências prévias a serem adotadas.

12 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

FUNDAMENTAÇÃO: Não se aplica na presente contratação.

13 – IMPACTOS AMBIENTAIS

O presente objeto por si só não ocasionará impactos ambientais.

14 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

PARECER: Diante do exposto, conclui-se que a contratação é viável pois a locação de espaço para a Secretaria é indispensável neste momento em virtude da devolução do imóvel atualmente alugado.

Dessa forma, a contratação mostra-se adequada e compatível com as necessidades da Administração, sob os aspectos técnico, econômico e orçamentário.

15 – ASSINATURA DO RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO, APROVAÇÃO E DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

Aprovo este Estudo Técnico Preliminar e atesto sua conformidade às disposições legais.

gov.br
Documento assinado digitalmente
GRASIELI GILDA JACINTO
Data: 18/11/2026 13:40:33-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

GRASIELI GILDA JACINTO
CPF nº 059.184.829-54
Secretário Municipal de Comunicação e Mídias Digitais

16 – DATA DA CONCLUSÃO DESTE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Datado em novembro de 2026.