

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

**PARA ATENDER À DEMANDA
APRESENTADA PELO INSTITUTO DE
PREVIDÊNCIA PARA A LOCAÇÃO DE
IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO
DA AUTARQUIA MUNICIPAL.**

1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

O presente Estudo Técnico Preliminar configura-se como parte integrante da instrução do processo licitatório já iniciado para atendimento de demanda do Instituto de Previdência Social dos Servidores Públicos do Município de Santo Amaro da Imperatriz pela continuação da contratação de espaço imobiliário para o funcionamento da autarquia municipal.

2. NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

Atualmente possuímos o contrato nº 02/2012, que está no seu 29º Aditivo com vigência até 31/08/2025 (onde o mesmo já ultrapassou o período máximo de contratação);

Considerando que a autarquia municipal IPRESANTOAMARO não possui um imóvel próprio para abrigar os serviços e atividades da Entidade;

Considerando que a infraestrutura hoje atende às necessidades em relação a prestação de serviços, bem como o Instituto em 2017 adquiriu móveis sob medida para as salas de reuniões, cozinha e setor administrativo, através do Processo de Licitação 01/2017 – modalidade Convite totalizando um investimento de R\$ 61.028,00 naquele ano;

Considerando que sua localização no centro do Município, próximo a Prefeitura Municipal e no mesmo prédio onde funciona a Câmara Municipal, e ainda, devido às inundações recorrentes na cidade de Santo Amaro da Imperatriz até hoje não atingiu este local.

Considerando que o espaço hoje locado, em 2024 houve alteração qualitativa na área física de mais uma sala de 39 m² que serão utilizados para novos setores administrativos, e

Ainda, o imóvel atualmente locado possui todas as características necessárias, tais como, dimensão, localização, destinação, centralização, ainda possui 3 salas, 3 banheiros, uma copa.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Nos termos do art. 18, § 1º, inciso V, da Lei Federal n. 14.133/2021, o levantamento de mercado consiste na análise das alternativas possíveis juntamente à justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar e é conteúdo a ser acrescido no Estudo Técnico Preliminar, mormente pois este deve “sondar e propor soluções e alternativas ao gestor, no intuito de melhor adimplir as necessidades públicas”, eis que “o problema a ser resolvido deve se dar com a indicação da melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação”. Dito isso, passa-se a explanação do levantamento de mercado realizado:

Por se tratar de uma região centralizada, e o Instituto já estar alocado neste prédio comercial desde o ano de 2012, cfe. Contrato nº 002/2012, bem como, as condições de localização e os investimentos já realizados nas salas que se encontram em condições perfeitas e que tanto os aposentados e pensionistas, como os servidores municipais estão habituados ao local, bem como o valor dispendido atualmente com o aluguel mensal ser em torno de R\$ 3.607,03 (Três mil seiscentos e sete reais e três centavos) e para a verificação deste preço foram realizados 2 (duas) avaliações imobiliárias para determinar o seu valor locatício de mercado. O Parecer técnico do perito Paulo Esser Neto, inscrito no CRECI nº 16.885 e CNAI nº 24.896 datado de 27/02/2025, concluiu que o valor mercadológico mensal estimado seria de R\$ 3.726,17 mensais, sendo o valor ideal de R\$ 32,60 por m². O parecer da perita Ana Cristina Bennert, inscrita no CRECI 33.154, datado de 25/02/2025, concluiu que o valor mercadológico mensal seria de R\$ 3.449,57, o valor mercadológico ideal do m² de R\$ 30,18, e a margem de 10% para mais (R\$ 3.794,57) ou 10% para menos (R\$ 3.104,61).

4. SOLUÇÃO PARA ATENDIMENTO DA DEMANDA

Locação de imóvel no Centro do Município, próximo a Prefeitura Municipal e Câmara de Vereadores.

5. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Não foi elaborado Plano de Contratações Anual para o ano de 2025.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Considerando a pesquisa realizada em sites de imobiliárias locais foram encontrados 6 (seis) imóveis disponíveis no centro do município. Verificando preços, tamanho, localização, acessibilidade e estrutura fica, foram encontrados os seguintes imóveis:

1. Sala Comercial – Código 6101 – com 24,26 m², 1 banheiro, sem acessibilidade, tem móveis sob medida para loja, térreo, valor de R\$ 3.500,00 mensais;
2. Sala Comercial – Código 3152 – com 107,42 m², tx de condomínio, IPTU, Tx de lixo, 1 banheiro, com acessibilidade, térreo, estacionamento, valor de R\$ 3.500,00 mensais;
3. Sala Comercial – Código 5894 – com 207,69 m², 2 banheiros, copa, térreo, estacionamento privativo, valor de R\$ 7.000,00 mensais;
4. Sala Comercial – com 35,49 m², 1 banheiro, acessibilidade, bicicletário, estacionamento rotativo, térreo, elevador, IPTU,/Lixo, condomínio, valor de R\$ 950,00 mensais;
5. Sala Comercial – com 225 m², 1 banheiro, acessibilidade, térreo, lavabo, bicicletário, estacionamento rotativo, valor de R\$ 16.000,00 mensais;
6. Sala Comercial – Código ID789 – com 95,35 m², 3 banheiros, acessibilidade, térreo, condomínio, IPTU, interfone com sistema biométrico facial, valor de R\$ 3.500,00 mensais.

Considerando que o imóvel hoje locado com 114,30 m², localizado no Centro do Município, atende às necessidades do Instituto de Previdência e o preço mensal dispendido de R\$ 3.607,03 está de acordo com o praticado no mercado, valor este verificado nas duas avaliações imobiliárias realizadas no mês de fevereiro/2025, e ainda, a manifestação do proprietário em locar o imóvel pelo valor de R\$ 3.650,00 mensais, caracterizando-o com compatível e vantajoso para a Administração Pública.

CNPJ – 03.752.747/0001-94 - INSC. EST. ISENTO

Rua Frei Fidêncio Feldmann, n. 374- Sala 06, 07 e 08 – Edifício Boing – Centro - Santo Amaro da Imperatriz/SC - Fone: (48) 3245-4369

Além disso o investimento realizado em móveis embutidos no ano de 2017 estão em perfeitas condições e se houvesse retirada do local possivelmente danificaria ou não enquadraria em um novo imóvel.

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação se dará por meio de contrato de aluguel do imóvel, onde o proprietário deverá apresentar os seguintes documentos:

- a) Documento de identidade da pessoa física;
- b) Certidão Conjunta Negativa de Débitos ou Positiva com efeitos de Negativa relativa aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- c) Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Estaduais - do domicílio ou sede da Proponente;
- d) Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Municipais - do domicílio ou sede da Proponente;
- e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- f) Matrícula da CELESC;
- g) Habite-se do imóvel;
- h) Habite-se do corpo de bombeiros;
- i) certidão de matrícula atualizada, ou transição do imóvel expedida pelo competente cartório de registro de imóveis da comarca, que identifique o terreno registrado em nome do locador e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel;
- j) croqui da planta que mostre as divisões internas da edificação que se pretende locar;
- l) Certidão Negativa de Débitos Relativos à Tributos Imobiliários (IPTU e Taxas) e
- m) documento do locador sobre a intenção de locar e por qual valor pretende.

Além disso, o imóvel terá que apresentar as seguintes características:

- **Localização:** O imóvel deve estar localizado em uma área que atenda à demanda dos serviços prestados e seja de fácil acesso.

- **Acessibilidade:** Deve ser acessível para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Lei nº 13.146/2015).
- **Estrutura Física:** O imóvel deve possuir uma estrutura adequada para a instalação de salas de escritório, banheiros e copa entre outros ambientes necessários para o funcionamento da Entidade.
- **Instalações Elétricas e Hidráulicas:** As instalações devem estar em perfeito estado de funcionamento e adequadas às necessidades.
- **Espaço Adequado:** Deve haver espaço suficiente para acomodar o mobiliário necessário e já existentes, além de permitir a circulação adequada dos funcionários e das pessoas que utilizam os serviços.
- **Conformidade com Normas de Segurança:** O imóvel deve atender às normas de segurança, incluindo saídas de emergência, sistemas de combate a incêndio, entre outros.

a. ATENDIMENTO ÀS NORMAS TÉCNICAS

Não se aplica

b. CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

Não se aplica

c. MARCAS E MODELOS DE REFERÊNCIA

Não se aplica

d. PRÉ-QUALIFICAÇÃO DOS ITENS

O Município ainda não dispõe de Cadastro de Bens Pré-Qualificados.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se a apenas um item de locação de imóvel, portanto, não se aplica o parcelamento da solução.

9. ESTIMATIVA DA QUANTIDADE DA CONTRATAÇÃO

Locação de imóvel com 114,30 m², situado na Rua Frei Fidêncio Feldmann, nº 374, salas 06, 07 e 08, Centro, pelo período de 12 (doze) meses, com vigência de 60 (sessenta) meses, e se for interesse das partes, por até 10 (dez) anos.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa é do gasto anual com o pagamento do aluguel é de R\$ 43.800,00 a serem pagos em 12 parcelas mensais de R\$ 3.650,00.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT.	PREÇO UNITÁRIO	PREÇO TOTAL
01	Locação de imóvel para funcionamento do Instituto de Previdência IPRESANTOAMARO	MÊS	12	3.650,00	43.800,00
TOTAL	R\$ 43.800,00 (quarenta e três mil e oitocentos reais)				

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS.

O Instituto de Previdência está localizado neste endereço desde o ano de 2012 e em todo esse tempo houve melhoramentos e investimentos realizados nas salas hoje locadas. Portanto sua permanência neste local seria mais econômico e não haveria perda de investimentos dos móveis embutidos ali instalados.

CNPJ – 03.752.747/0001-94 - INSC. EST. ISENTO

Rua Frei Fidêncio Feldmann, n. 374- Sala 06, 07 e 08 – Edifício Boing – Centro - Santo Amaro da Imperatriz/SC - Fone: (48) 3245-4369

**12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO
PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO**

Não se aplica.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não se aplica.

**14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS
MITIGADORAS**

Não se aplica

15. VIABILIDADE DE CONTRATAÇÃO

Ante o exposto, considerando a demanda existente, os resultados obtidos através do levantamento de mercado e apontamentos feitos, **CONCLUI-SE** que a melhor solução para atender a demanda apresentada pelo Instituto de Previdência do município é a locação do imóvel supracitado.

Santo Amaro da Imperatriz, 21 de agosto de 2025.

LUCIANA DE OLIVEIRA

Matrícula 51