ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Locação de espaço físico para utilização como estacionamento da Prefeitura Municipal de Pescaria Brava, destinado ao uso dos veículos oficiais e ao acesso do público, assegurando organização, segurança e adequada prestação dos serviços municipais.

1. Introdução

1.1 A Secretaria Municipal de Administração da Prefeitura Municipal de Pescaria Brava/SC identificou a necessidade de locação de um imóvel para utilização como estacionamento, destinado aos veículos oficiais e ao acesso do público aos serviços municipais.

1.2 Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) fundamenta a contratação, nos termos do Art. 12 da Lei nº 14.133/2021 e da Instrução Normativa SEGES nº 73/2020, visando assegurar organização, segurança e adequada prestação dos serviços públicos.

2. Objetivo

2.1 Contratação, por inexibilidade de licitação, da locação de imóvel (terreno) com área total de lote de 763,11 m², área coberta de 50,14 m² e área não coberta de 37,75 m² (não integra o objeto da locação), localizado na Rua Vila Francisco Manoel de Bem, S/N, Bairro Santiago, Pescaria Brava/SC, cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Pescaria Brava sob a Inscrição Imobiliária n° 04.47.136.0020.001 – Código Identificador n° 8078.

2.2 A locação destina-se exclusivamente à utilização como estacionamento para veículos oficiais e suporte ao atendimento ao público nos serviços municipais, devido à sua localização estratégica e imediata ao prédio da Prefeitura.

3. Necessidade da Contratação

3.1 A locação do imóvel se faz necessária diante da insuficiência de área própria da Administração Municipal para acomodação dos veículos oficiais e para o atendimento adequado ao público que diariamente busca os serviços da Prefeitura.

3.2 O intenso fluxo de pessoas e veículos no entorno da sede administrativa provoca dificuldades de acesso, desorganização e riscos à segurança, prejudicando a eficiência dos atendimentos e o desempenho das atividades internas.

3.3 O imóvel possui área total do lote de 763,11 m², com área coberta de 50,14 m² e área não coberta de 37,75 m² (não integra o objeto da locação), oferecendo estrutura adequada para a finalidade de estacionamento e guarda de veículos.

3.4 O fator determinante para a escolha do imóvel é sua localização estratégica, imediatamente ao lado do prédio da Prefeitura, característica que permite:

- Melhor organização e fluidez da circulação de veículos;
- Segurança patrimonial dos veículos oficiais;
- Acesso facilitado ao público, especialmente idosos, pessoas com mobilidade reduzida e cidadãos que necessitam de agilidade no atendimento;
- Melhoria da prestação dos serviços, reduzindo atrasos, deslocamentos irregulares e conflitos no entorno do prédio público;
- Apoio ao funcionamento das secretarias, garantindo espaço apropriado para servidores que realizam atividades externas.

3.5 Não existem outros terrenos públicos ou privados com as mesmas características e proximidade, justificando a inviabilidade de competição e configurando este imóvel como a única alternativa capaz de atender plenamente ao interesse público.

3.6 A locação do imóvel apresenta-se como a solução mais viável, imediata e funcional para suprir as necessidades da Administração Municipal.

4. Prazo:

4.1 O contrato terá duração de 12 meses, renovável por igual período, conforme necessidade da Administração.

5. Estudo de Viabilidade

5.1 Foram consideradas as seguintes alternativas:

- **Locação de outro imóvel:** A pesquisa de mercado não identificou terrenos ou imóveis disponíveis que atendessem aos requisitos de localização estratégica, tamanho adequado e custo compatível com o interesse público.
- **Uso de imóvel público:** Não há terrenos ou imóveis municipais vagos e disponíveis com infraestrutura adequada para estacionamento da frota oficial e atendimento ao público.

5.2 Diante das alternativas avaliadas, a locação do terreno de propriedade de Deiverson de Aguiar Bitencourt, localizado à Rua Vila Francisco Manoel de Bem, S/N, Bairro Santiago, Pescaria Brava/SC, apresenta-se como a solução mais vantajosa, garantindo adequação técnica, custo-benefício e proximidade estratégica com a Prefeitura, fatores essenciais para o bom desempenho das atividades administrativas.

6. Estudo de Custos

6.1 Aluguel Mensal: R$ 1.000,00 x 12 meses = R$ 12.000,00/ano.

7. Justificativa da Inexigibilidade de licitação

7.1 A contratação será realizada por Inexigibilidade de licitação, nos termos do Art. 75, in- ciso XIII, da Lei nº 14.133/2021, que permite a locação de imóvel destinado a atender finalidades específicas da Administração Pública, desde que o imóvel seja adequado e o preço compatível com o mercado.

7.2 O imóvel proposto é único na região com as características necessárias, infraestrutura pronta, conforme pesquisa de mercado, justificando a inexigibilidade.

8. Impactos e Benefícios

8.1 Impactos Positivos para a Administração Municipal:

- **Melhoria na logística interna:** Com a disponibilidade de um espaço adequado para o estacionamento da frota oficial, será possível organizar de maneira mais eficiente o fluxo de veículos, facilitando o acesso

rápido a serviços públicos e aumentando a agilidade dos servidores no atendimento às demandas externas.

- **Otimização do controle patrimonial:** A gestão da frota será mais eficiente, com um local seguro e organizado para o armazenamento dos veículos, reduzindo riscos de danos e extravios.
- **Segurança aprimorada:** O estacionamento da frota oficial em área segura, ao lado da Prefeitura, minimiza a exposição a riscos de danos ou furtos, promovendo maior segurança patrimonial.

8.2 **Benefícios para a População:**

- **Facilidade de acesso ao serviço público:** A localização estratégica do imóvel permitirá um melhor fluxo de veículos e maior segurança para os cidadãos que buscam atendimento na Prefeitura, especialmente para aqueles com mobilidade reduzida e idosa, garantindo mais conforto e acessibilidade.
- **Redução de conflitos no entorno:** A organização do estacionamento reduzirá a desordem no trânsito local, minimizando os riscos de acidentes e o congestionamento, o que proporciona uma melhor experiência para quem visita a sede administrativa.
- **Eficiência no atendimento ao público:** A locação do imóvel contribuirá para a melhoria na prestação dos serviços municipais, com menor tempo de deslocamento para servidores em tarefas externas, resultando em atendimentos mais rápidos e eficazes.

9. **Considerações Finais**

9.1 O ETP demonstra a viabilidade técnica, econômica e jurídica da locação do imóvel situado na Rua Vila Francisco Manoel de Bem, S/N, Bairro Santiago, Pescaria Brava/SC, pelo valor de R$ 1.000,00/mês, destinado ao estacionamento da frota oficial da Prefeitura Municipal de Pescaria Brava.

9.2 A contratação por inexigibilidade de licitação é justificada pela adequação do imóvel às necessidades da Administração, sua proximidade estratégica com o prédio da Prefeitura e pela economicidade da solução.

JOAO BATISTA MENDES DE MEDEIROS:74564552953

Assinado de forma digital por JOAO BATISTA MENDES DE MEDEIROS:74564552953
Dados: 2025.12.17 13:12:04 -03'00'

Pescaria Brava, 16 de dezembro de 2025.

João Batista Mendes de Medeiros
Secretário Municipal de Administração e Finanças