



**Estudo Técnico Preliminar – ETP**

**Descrição da necessidade e requisitos técnicos essenciais.**

A necessidade consiste em contratar locação de imóvel para guarda de arquivos e mobiliários em caráter temporário, enquanto perdurar a reforma e ampliação da sede administrativa. Os requisitos técnicos mínimos abrangem ausência de infiltrações e umidade, integridade de cobertura e alvenarias, ventilação e arejamento suficientes, piso nivelado para estantes, portas que permitam a entrada e circulação dos bens, possibilidade de controle de acesso e proximidade operacional com a sede, em razão da frequência de consultas documentais.

**Análise de alternativas e inviabilidade de uso de imóveis públicos.**

Avaliou-se o aproveitamento de áreas em prédios públicos, inclusive anexos e depósitos setoriais, verificando-se a inexistência de locais vagos, salubres e com área útil suficiente, além do risco de danos por umidade e limitação de acesso. A opção por estruturas temporárias ou adaptações emergenciais em imóveis públicos mostrou-se tecnicamente inadequada e economicamente desvantajosa, tanto pelo prazo para execução de eventuais obras quanto pela desproporcionalidade de gastos frente à solução de locação pronta para uso.

**Solução proposta e singularidade quanto às instalações e à localização.**

Foi identificada sala comercial de propriedade de Inês Alberti Tomé que reúne simultaneamente as características de instalações e de localização necessárias: condições construtivas sem infiltração, ambiente salubre e apto ao acondicionamento de documentos, layout que permite organização em estantes e circulação, e localização próxima à sede administrativa, favorecendo o fluxo de servidores para consultas frequentes e o transporte racional de mobiliário. Essa aderência simultânea aos requisitos técnicos e operacionais confere singularidade prática do ponto de vista administrativo, na medida em que outras opções avaliadas não lograram atender, ao mesmo tempo, capacidade física, salubridade e proximidade.

**Compatibilidade de preço e avaliação prévia.**

Em atendimento ao art. 75, V, § 5º, I, foi realizada avaliação prévia por corretor de imóveis, que atribuiu ao espaço o valor mensal de R\$ 1.518,00, a partir de amostra de mercado e de parâmetros locais de locações comerciais assemelhadas. A avaliação considerou o estado de conservação do bem e a suficiência da área para a finalidade proposta, premissas que, associadas à ausência de intervenções obrigatórias, conduzem à conclusão de compatibilidade do preço com o mercado e de vantajosidade do arranjo locatício frente às alternativas descartadas.

**Custos de eventuais adaptações e amortização.**



## MUNICÍPIO DE ALPESTRE

A demanda não pressupõe adaptações estruturais relevantes. Eventuais ajustes pontuais de organização interna, como instalação de estantes móveis, divisórias leves ou controle simples de acesso, são investimentos de baixo impacto e amortização imediata, não se confundindo com benfeitorias permanentes no imóvel. A inexistência de obras ou adaptações essenciais reduz custos indiretos e favorece a economicidade da solução. Em atendimento ao § 5º, I, registra-se que não há prazo autônomo de amortização de investimentos, por inexistirem adaptações imprescindíveis que gerem imobilização relevante.

### **Certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis.**

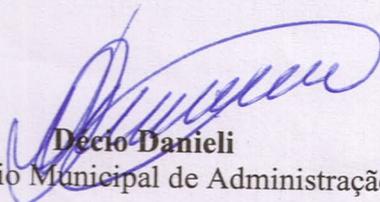
Em atendimento ao § 5º, II, a Administração certifica que não há imóveis públicos vagos e disponíveis com área, salubridade e condições construtivas compatíveis para a finalidade de guarda de documentos e mobiliários, conforme levantamento realizado pela Secretaria da Administração, Patrimônio e setores envolvidos na realocação das unidades durante as obras.

### **Justificativa de singularidade e evidência de vantagem.**

Em atendimento ao § 5º, III, a singularidade de escolha decorre da conjugação de três atributos indispensáveis: instalações adequadas à guarda de arquivos sem risco de infiltração; área e *layout* compatíveis com estocagem ordenada de mobiliário; e proximidade que assegura acesso rápido e eficiente a documentos de consulta recorrente.

A vantagem para a Administração está comprovada pela compatibilidade do preço com o mercado, pela inexistência de custos de adaptação relevantes e pela redução de riscos operacionais e de dano ao acervo, preservando a continuidade do serviço e a integridade documental durante a reforma.

Conclusão técnica. A locação do imóvel de Inês Alberti Tomé atende, com suficiência, aos requisitos técnicos, operacionais e econômicos, promovendo a solução mais eficiente e vantajosa para o interesse público no cenário de reforma da sede.

  
**Décio Danieli**  
Secretário Municipal de Administração