



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

INTRODUÇÃO

Este estudo é uma etapa no processo de planejamento do processo licitatório abaixo delineado, visando garantir a eficiência na utilização de recursos públicos e a adequação dos ambientes de trabalho das secretarias.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

(art. 18 § 1º inciso I da Lei 14.133/2021) descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público:

O Município de Dois Vizinhos possui muita demanda de microempresas e empresas de pequeno porte que sofrem com os efeitos dos altos custos para se manterem no mercado, dentre eles, os aluguéis altos, que contribuí para que muitas das quais não consigam sobreviver no mercado, muito menos se desenvolverem no Município.

A cidade não tem imóveis disponíveis para fornecer em concessão de uso para que as empresas se desenvolvam como deveria, sendo necessário ampliar a infraestrutura disponível para a instalação de empresas juntamente com seu desenvolvimento e fornecendo emprego a população.

A falta de incentivo para essas empresas ocasiona grandes problemas sociais e econômicos para o município, como o desemprego, a maior busca por assistencialismo, vandalismo e violência. Ainda que o trabalho está interligado intrinsecamente a educação e com sua ausência deixa a educação estagnada.

O pretendido tem como objetivo a locação de Barracões com áreas aproximadas de 1.000 m² (mil metros quadrados) e outro de 1.200m² (mil e duzentos metros quadrados), para fins de locação pela Administração Pública Municipal por um prazo de 24 (vinte e quatro) meses, conforme a Lei Municipal nº 2.562/2021 de Fomento à Produção, Município de Dois Vizinhos – PR, a qual prevê que o município arcará com 50% (cinquenta por cento) do valor do aluguel



como fins de incentivo a empresas ou empreendimentos que visem instalar-se ou ampliar-se no município, conforme art. 5º da referida Lei. Os imóveis credenciados serão utilizados como parte da política de incentivo ao Desenvolvimento Econômico Local, sendo posteriormente cedidos a terceiros, que oferecerão infraestrutura as empresas em fase inicial de desenvolvimento como empresas ou empreendedores, visando à implantação, expansão e fortalecimento de atividades produtivas no município.

2. LEVANTAMENTO DE POSSÍVEIS SOLUÇÕES E ANÁLISE COMPARATIVA

(art. 18 § 1º inciso V da Lei 14.133/2021 V - levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;)

- **Concessão de uso de imóveis públicos**

Conceder imóveis públicos para as empresas se instalarem, crescerem e se desenvolverem, elevando o Município economicamente e socialmente.

O município não possui imóveis disponíveis para cessão de uso, e a compra de lotes fica inviável, uma vez que se torna onerosamente excessiva para o Município.

Além do mais a Lei Municipal nº 2562/2021 prevê o incentivo para empresas que comprometam a gerar no mínimo 20 (vinte) empregos diretos, portanto necessita de um local maior do que a Incubadora que o Município possui para cessão de uso para as empresas.

- **Ajuda de custo na Locação**

A locação de imóvel para disponibilização às empresas será facilitada por meio desta alternativa, evitando custos exorbitantes. Serão necessários apenas os custos habituais relativos aos processos licitatórios, bem como as despesas administrativas normais, realizadas por servidores já contratados e capacitados para a elaboração dos documentos pertinentes aos processos de Chamamento e Contratos.



Município obtém economia de custas e maior agilidade no processo, considerando que a seleção dos imóveis credenciados e os valores a serem pagos aos locatários são baixos a curto prazo.

Dessa forma, essa alternativa se mostra a mais eficiente e economicamente viável para o Município, além de proporcionar maior celeridade na execução dos procedimentos.

3. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

(art. 18 § 1º inciso VIII da Lei 14.133/2021) justificativas para o parcelamento ou não da contratação;

Trata-se apenas de credenciamento que tem como o objetivo locação de barracões com áreas aproximadas de 1.000m² (mil metros quadrados) e de 1.200m² (mil e duzentos metros quadrados), para fins de locação pela Administração Pública Municipal por um prazo de 24 (vinte e quatro) meses, conforme a Lei Municipal nº 2562/2021 de Fomento à Produção no Município de Dois Vizinhos – PR, que oferecerão infraestrutura as empresas em fase inicial de desenvolvimento.

Sendo assim está aberto a pessoas físicas e jurídicas proprietárias de imóveis que atendem ao exigido.

4. ESTIMATIVA DE QUANTIDADE

(art. 18 § 1º inciso IV da Lei 14133/2021) estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;

A estimativa de quantidades para contratação é de 5 (cinco) barracões com áreas aproximadas de 1.000m² (mil metros quadrados) e 5 (cinco) barracões com 1.200m² (mil e duzentos metros quadrados). A locação será conforme a demanda de solicitações na Secretaria e disponibilidade orçamentária municipal.



5. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

(art. 18 § 1º inciso VI da Lei 14.133/2021) estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;

A presente estimativa do valor da locação busca avaliar a viabilidade econômica financeira da contratação, sendo que serão estimados os seguintes custos para a composição do valor global da contratação:

Sendo para os barracões de aproximadamente 1.000m² (mil metros quadrados) o valor aproximado de R\$ 4.170,00 (quatro mil, cento e setenta reais) e para os barracões de aproximadamente R\$ 1.200m² (mil e duzentos metros quadrados) o valor aproximado de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por mês.

VALOR UNITÁRIO MENSAL 1º e 2º ANO (50%)	TOTAL UNITÁRIO (24 MESES)	TOTAL ESTIMADO (24 MESES)
R\$ 4.170,00	R\$ 100.080,00	R\$ 500.400,00
R\$ 5.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 600.000,00
Total	R\$ 220.080,00	R\$ 1.100.400,00

6. ANÁLISE DOS RISCOS

(art. 18 § 1º inciso X da Lei 14.133/2021) a análise dos riscos que possam comprometer o sucesso da licitação e a boa execução contratual;

Considerando o disposto artigo 18, §1 inciso x, da Lei nº 14.133/2021, que determinam a necessidade de planejamento adequado e a apresentação de análise de riscos como parte integrante das contratações públicas, esta Administração procedeu à identificação dos principais riscos associados ao presente procedimento de credenciamento público para locação de dois barracões, com áreas aproximadas de 1.000m² (mil metros quadrados) e 1.200m² (mil e duzentos metros quadrados).



A análise objetiva antecipar possíveis obstáculos que possam comprometer os resultados esperados e propor medidas para mitigar seus efeitos, garantindo maior segurança jurídica e eficiência à contratação.

Entre os riscos identificados, destaca-se a possibilidade de ausência de interessados no credenciamento, o que comprometeria a viabilidade da iniciativa. Outro risco relevante diz respeito à apresentação de imóveis que não atendam aos requisitos técnicos e legais estabelecidos, como regularidade documental, padrões mínimos de acessibilidade, segurança e infraestrutura. Para reduzir esse risco, o edital exigirá documentação comprobatória ainda na fase de habilitação.

Também se identificou o risco de que os imóveis locados não sejam utilizados de acordo com as finalidades públicas previstas, como desocupação injustificada ou desvio de finalidade por parte dos credenciados. Embora a probabilidade seja moderada, o impacto é considerado alto, e será mitigado por meio da inclusão de cláusulas contratuais que estabeleçam metas mínimas de uso, prazos para início das atividades e sanções em caso de descumprimento. A fiscalização periódica da ocupação e a possibilidade de rescisão contratual garantem que a Administração mantenha o controle sobre o uso adequado dos espaços.

Adicionalmente, existe o risco de questionamentos jurídicos ao edital ou ao processo de seleção, decorrentes de eventuais falhas formais ou omissões. Embora a chance de ocorrência seja baixa, o impacto pode causar atrasos indesejados. Para prevenir tal situação, o edital foi elaborado com apoio da assessoria jurídica e seguirá rigorosamente os princípios da legalidade, publicidade, isonomia e vinculação ao instrumento convocatório. Caso ocorram impugnações ou recomendações de órgãos de controle, a Administração se compromete a analisá-las com agilidade, buscando sempre a conformidade legal.

Por fim, é importante considerar o risco de inadimplência contratual por parte dos locatários, incluindo a descontinuidade das atividades, descumprimento de cláusulas ou abandono dos imóveis. Trata-se de um risco de probabilidade



moderada e impacto significativo, cuja mitigação se dará mediante a exigência de garantias contratuais proporcionais, como caução ou seguro, além de mecanismos de controle e acompanhamento das obrigações pactuadas.

Dessa forma, entende-se que os riscos mapeados são previsíveis e podem ser reduzidos a níveis aceitáveis por meio de ações de planejamento, controle, monitoramento e correção, em conformidade com os princípios da boa gestão pública, eficiência administrativa e interesse público que norteiam a presente contratação.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

(art. 18 § 1º inciso VII da Lei 14.133/2021) descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso:

Após análise detalhada das alternativas, a que melhor atende a problemática e se mostra a mais vantajosa para administração pública, além de estar amparada na Lei Municipal nº 2562/2021, é a locação dos barracões por meio de Chamamento Público.

8. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

(art. 18 § 1º inciso III da Lei 14.133/2021)

Características dos imóveis

- Barracões devem estar averbados na matrícula do imóvel;
- Ser de fácil acesso;
- Estar as margens de Rodovia, por questões de fácil logística.
- Não estar em alienação fiduciária.

INSTALAÇÃO DE ESCRITÓRIO

() SIM

(X) NÃO



9. JUSTIFICATIVAS

(Art. 18, inciso IX da Lei 14133/2021) A motivação circunstanciada das condições do edital, tais como justificativa de exigências de qualificação técnica, mediante indicação das parcelas de maior relevância técnica ou valor significativo do objeto, e de qualificação econômico-financeira, justificativa dos critérios de pontuação e julgamento das propostas técnicas, nas licitações com julgamento por melhor técnica ou técnica e preço, e justificativa das regras pertinentes à participação de empresas em consórcio;

A exigências de averbação dos barracões devidamente averbados na matrícula do imóvel visa garantir a regularidade jurídica da edificação, assim como, a conformidade com as Leis municipais de Uso e Ocupação do Solo e Plano Diretor Municipal, assegurando dessa forma que não haja impedimentos legais ou entraves na obtenção de licenças e autorizações administrativas.

A vedação à alienação fiduciária tem como objetivo assegurar que o imóvel esteja livre de ônus que possam comprometer sua utilização, transferência ou locação pela Administração Pública. Imóveis sob alienação fiduciária estão sujeitos a resgate de garantia por instituições financeiras em caso de inadimplência, o que representa um risco jurídico e patrimonial que deve ser evitado em contratações públicas

Exige-se que os imóveis estejam situados às margens de rodovia, com o objetivo de garantir facilidade de acesso logístico para entrada e saída de veículos de transporte, o que reduz custos operacionais, agiliza a movimentação de cargas e proporciona maior eficiência nas atividades. Tal condição é especialmente relevante quando se trata de operações que envolvem distribuição, armazenamento e a produção com escoamento facilitado.

10. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E CONTRATAÇÃO SUSTENTÁVEL

(art. 18 § 1º inciso XII da Lei 14.133/2021) descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo



consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;

Com a devida preocupação dos possíveis impactos ambientais provenientes da execução do objeto deste certame, a Administração Municipal exige que contratada comprometa-se a contribuir para a promoção do desenvolvimento nacional sustentável no cumprimento de diretrizes e critérios de sustentabilidade ambiental, através de declaração firmada pela empresa proponente.

11. DEMONSTRATIVOS DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

(art. 18 § 1º inciso IX da LEI 14.133/2021) demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;

Espera-se que o credenciamento em questão proporcione a redução de custos, o uso eficiente dos recursos públicos e a viabilização do fomento à indústria por meio do estímulo ao desenvolvimento econômico local. A iniciativa tem como objetivo impulsionar esse desenvolvimento, considerando que o Programa de Fomento à Produção de Empresas desempenha um papel fundamental na promoção e no apoio a empreendimentos, contribuindo para sua permanência no mercado e, conseqüentemente, para a geração de renda e o fortalecimento da economia local.

Assim, a realização do pretendido Chamamento Público se apresenta como uma medida estratégica e imprescindível para impulsionar o desenvolvimento econômico e social de Dois Vizinhos/PR, ao proporcionar oportunidades aos munícipes e empreendedores, contribuindo para a construção de um futuro mais próspero e sustentável para toda a comunidade.

12. REGIME DE FORNECIMENTO

(Art. 18, inciso VII da Lei 14.133/2021) o regime de fornecimento de bens, de prestação de serviços ou de execução de obras e serviços de engenharia, observados os potenciais de economia de escala;



A locação será conforme a demanda de interessados devidamente recepcionados pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Científico e Tecnológico, e interesse e disponibilidade orçamentária municipal, ou seja, a depender do interesse da população duovizinhense e a disponibilidade orçamentária o município poderá firmar contrato de locação com um ou mais proprietários de imóveis devidamente credenciados no processo pleiteado.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO, INCLUSIVE QUANTO À CAPACITAÇÃO DE SERVIDORES OU DE EMPREGADOS PARA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL

(art. 18 § 1º inciso X da LEI 14.133/2021) providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual:

Não há necessidade de providências específicas. O gestor, fiscal(is) e suplente(s) designados para o contrato são servidores experientes e não terão dificuldade na fase de execução contratual.

Relação de Gestor e Fiscais	
Gestor:	Irival Di Domenico
Fiscal Administrativo:	Bianca Cristina Schreiber
Fiscal de Recebimento/Execução:	Ademir Sbardelotto
Fiscal Técnico:	Marcus Glauco Faria de Sant'anna
Suplentes:	Volmar Fernando Girardi

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS e/ou INTERDEPENDENTES

(art. 18 § 1º inciso XI da Lei 14.133/2021)



Não se faz necessária a realização de contratações correlatas, para a viabilidade e contratação desta demanda e não se verificou a necessidade de contratações interdependentes.

15. ALINHAMENTO COM O PAC

(art. 18 § 1º inciso II da Lei 14133/2021) demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;

O referido Chamamento Público não foi previsto junto ao PCA 2025, o gestor anterior não previu a necessidade de realização do presente certame.

Em decorrência da mudança do gestor da Secretaria, houve também, a consequente troca de vários servidores da referida pasta administrativa.

16. A CONTRATAÇÃO SERÁ GLOBAL, POR LOTES DE ITENS OU POR ITENS

- ☐ Global
- ☐ Lote(s) de Itens
- ☒ Por Itens

17. O SERVIÇO OU PRODUTO SE CLASSIFICA COMO?

- ☒ Bens e serviços comuns
- ☐ Bens e serviços especiais
- ☐ Serviço comum de engenharia
- ☐ Serviço especial de Engenharia
- ☐ Serviços e fornecimentos (produtos) contínuos
- ☐ Serviços contínuos com regime de dedicação exclusiva de mão de obra
- ☐ Serviços não contínuos ou contratados por escopo
- ☐ Serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual

**18. CONCLUSÃO PELA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

(art. 18 § 1º inciso XIII da LEI 14.133/2021) posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

Após análises, conclui-se pela viabilidade da contratação, através de Chamamento Público, que se apresenta como uma medida estratégica e imprescindível para impulsionar o desenvolvimento econômico e social de Dois Vizinhos-PR, proporcionando oportunidades para empreendedores locais e contribuindo para a construção de um futuro mais próspero e sustentável para toda a comunidade, e garantindo a economicidade e eficiência dos recursos públicos.

19. MODALIDADE, CRITÉRIO, MODO DE DISPUTA, ETC

(Art. 18, inciso VIII da Lei 14133/2021) a modalidade de licitação, o critério de julgamento, o modo de disputa e a adequação e eficiência da forma de combinação desses parâmetros, para os fins de seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, considerado todo o ciclo de vida do objeto;

- () Pregão, () Tradicional () SRP
() Concorrência, () Tradicional () SRP
() Concurso
() Leilão
() Dialogo Competitivo

Procedimentos auxiliares

- (X) Credenciamento (Inexigibilidade-Chamamento)
() Pré-Qualificação
() Procedimento de Manifestação de Interesse

Contratação Direta:



Município de

Dois Vizinhos

Estado do Paraná

☐ Dispensa ☐ com disputa ☐ sem disputa

☐ Inexigibilidade de licitação.

Critério de julgamento:

☐ menor preço

☐ melhor técnica ou conteúdo artístico

☐ técnica e preço

☐ maior retorno econômico

☐ maior desconto

☐ maior lance

Modo de disputa: O modo de disputa poderá ser, isolada ou conjuntamente:

☐ Aberto

☐ Fechado

☐ Aberto e Fechado

☐ Fechado e Aberto

Caráter do orçamento estimado SIGILOS

☐ SIM

☒ NÃO

20. Qual será a fonte dos recursos a serem utilizados?

☒ Recursos Próprios

☐ Recursos Estaduais

☐ Recursos Federais

Dois Vizinhos, 7 de julho de 2025.

Irival Di Domenico

Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Científico e Tecnológico