

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

Conforme a Lei nº 14.133, de 2021, o Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda que consta no Documento de Oficialização da Demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.

Neste sentido, o presente documento contempla estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade especificada no documento de formalização da demanda anexo, e tem por finalidade estudá-la detalhadamente e identificar a melhor solução existente no mercado para supri-la, em conformidade com as normas e princípios que regem a Administração Pública.

### 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O presente estudo tem por objetivo fornecer informações necessárias para subsidiar a locação de espaço para armazenamento de decorações pertencentes ao acervo da Fundação de Cultura e Turismo de Timbó.

A contratação tem como objetivo viabilizar a continuidade da locação de espaço adequado para o armazenamento e a manutenção de itens de decoração de diversas temáticas, utilizados em eventos promovidos pela Fundação de Cultura e Turismo de Timbó.

Essa medida, é importante, entre outros motivos, para preservar o acervo decorativo, garantindo sua conservação, organização e disponibilidade para uso em futuras ações culturais e comemorativas. A estrutura adequada de armazenamento contribui para evitar danos, perdas e deteriorações, além de otimizar a logística de montagem e desmontagem dos elementos decorativos.

### 2. ALINHAMENTO COM O PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A presente contratação encontra-se prevista no Plano Anual de Contratações 2025.

### 3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO



O imóvel que receberá as decorações de diversas temáticas pertencentes a Fundação de Cultura e Turismo de Timbó deve apresentar as seguintes características:

- Localização de fácil acesso ao parque de eventos e parque central, onde ocorrem os principais eventos da cidade;
- Acessibilidade compatível com a função de corredor de serviços;
- Salas individuais para armazenamento por tema ou evento;
- Mezaninos, para facilitar um armazenamento adequado e em maior quantia.
- Metragem do imóvel compatível com área necessária;
- Pátio cercado e seguro e de preferência com sombra para manutenção de plantas usadas nas decorações.

#### 4. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES

O imóvel a ser utilizado para receber as decorações de diversas temáticas pertencentes a Fundação de Cultura e Turismo de Timbó deve conter área total mínima de 1,200 m<sup>2</sup> considerando os espaços físicos descritos no item acima. Sendo o prazo de utilização do imóvel de 24 meses.

#### 5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Como alternativas de mercado para receber as decorações de diversas temáticas pertencentes a Fundação de Cultura e Turismo de Timbó, identificou-se:

- Utilização de imóvel de propriedade do Município de Timbó;
- Aquisição novo imóvel pelo Município de Timbó;
- Locação de imóvel.

Conforme verificado, não há imóvel de propriedade do Município de Timbó que possa vir a atender as especificações apresentadas pela Fundação de Cultura e Turismo de Timbó.

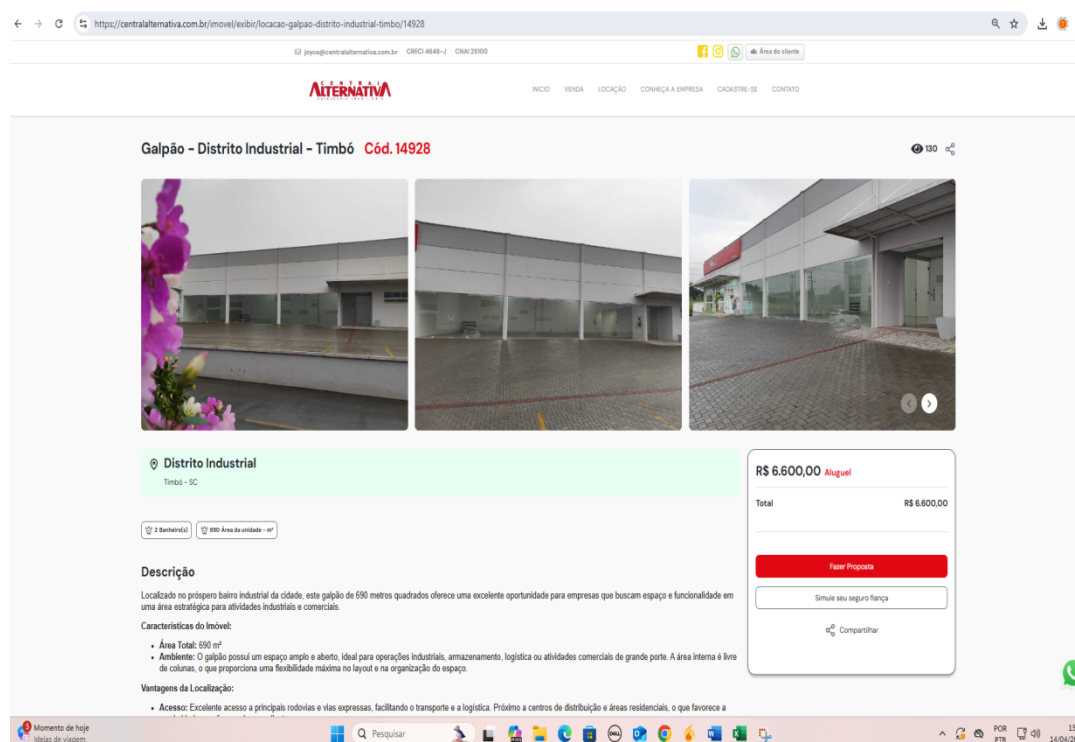
A aquisição do imóvel não se mostra viável, por se despendere montante financeiro elevado para a aquisição e posteriormente para a sua manutenção.



A locação, neste caso, se mostra a mais adequada para o armazenamento e manutenção de decoração de diversas temáticas da Fundação de Cultura e Turismo de Timbó, pois evita custos elevados com reforma e manutenção e ainda permite maior flexibilidade diante de eventuais mudanças nas necessidades da Fundação de Cultura e Turismo de Timbó. A medida garante a preservação do acervo, otimiza a logística e atende de forma eficiente à demanda atual.

## 6. ESTIMATIVA DE PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Realizada pesquisa junto a imobiliárias do Município de Timbó, foram encontrados imóveis com valor de locação entre R\$ 9.000,00 a R\$ 24.000,00



Galpão - Distrito Industrial - Timbó Cód.14928

Distrito Industrial  
Timbó - SC

2 Banheiros 950 Área da unidade - m²

**Descrição**  
Localizado no próprio bairro industrial da cidade, este galpão de 690 metros quadrados oferece uma excelente oportunidade para empresas que buscam espaço e funcionalidade em uma área estratégica para atividades industriais e comerciais.

**Características do Imóvel:**

- Área Total: 690 m²
- Ambiente: O galpão possui um espaço amplo e aberto, ideal para operações industriais, armazenamento, logística ou atividades comerciais de grande porte. A área interna é livre de colunas, o que proporciona uma flexibilidade máxima no layout e na organização do espaço.

**Vantagens da Localização:**

- Acesso: Excelente acesso a principais rodovias e vias expressas, facilitando o transporte e a logística. Próximo a centros de distribuição e áreas residenciais, o que favorece a

R\$ 6.600,00 Aluguel

Total R\$ 6.600,00

Fazer Proposta

Simule seu seguro fiança


Compartilhar

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-galpao-deposito-armazem-mulde-timbo-sc-750m2-id-2787374035/>



zap

Alugar Comprar Lançamentos Descubrir Anunciar Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)



24 fotos Mapa

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Galpões, Depósitos e Armazéns para Alugar / SC / Galpões, Depósitos e Armazéns para alugar em Timbó / Mulde / Rua Bertolina May Kechele

Aluguel **R\$ 9.000** mês Condomínio **não informado** IPTU **R\$ 3.500**

750 m² 4 banheiros 30 vagas

Endereço  
Rua Bertolina May Kechele, 3130 - Mulde, Timbó - SC

[Explore a localização do imóvel](#)

**Galpão / Depósito / Armazém para alugar, 750m² - Mulde**  
(Código do anúncio: 390211033-41) (Código no Zap: 2787374035)

Aluga-se galpão de 750 m² com 7 m de pé direito, sendo 20x35 mais mezanino de 50 m² onde tem espaço para escritório, recepção e área comum de convivência. Amplo terreno para estacionamento e manobra e sendo necessário é possível fazer doca negativa para carga e descarga.

(47) 3304- [Ver telefone](#)

📅 Anúncio criado em 15 de março de 2025, atualizado há 18 horas.

RE/MAX VALLEY

★ 2,5/5 (1 classificação) 150 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

para enviar mensagens e responder mensagens, Rua Bertolina May Kechele, 3130 - Mulde, Timbó - SC que encontrei no Zap. Aguardo seu contato, obrigado.

☐ Receber ofertas similares.

[Enviar mensagem](#)


Após clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", você estará de acordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para melhorar o conteúdo exibido. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

15:34 14/04/2025

<https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-industrial-bairros-timbo-com-garagem-900m2-aluguel-RS13800-id-2776885440/>

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descubrir Anunciar Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)



17 fotos Mapa

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Aluguel / SC / Galpões, Depósitos e Armazéns para alugar em Timbó / Industrial

Aluguel **R\$ 13.800** mês Condomínio **Isento** IPTU **Isento**

900 m² 3 banheiros 3 vagas

Escritório Lavabo

Endereço  
Industrial, Timbó - SC

[Explore a localização do imóvel](#)

**Galpão/Depósito/Armazém e 3 banheiros para Alugar, 900 m² por R\$ 13.800/Mês**  
(Código do anúncio: 64098) (Código no Viva Real: 2776885440)

Excelente Galpão de 900 m² de área construída, vão livre de 700 m², pé direito de 6 metros, 02 docas;

Área administrativa Térrea com sala de recepção e 02 banheiros, e também mezanino com sala e banheiro.

Mostrar descrição completa

(47) 99600- [Ver telefone](#)

Brasil Galpões

★ 5/5 (1 classificação) 11 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Ola, gostaria de ter mais informações para alugar: galpão/depósito/armazém - Industrial, Timbó - SC que encontrei no Zap.

☐ Receber ofertas similares.

[Enviar mensagem](#)

Após clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", você estará de acordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para melhorar o conteúdo exibido. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

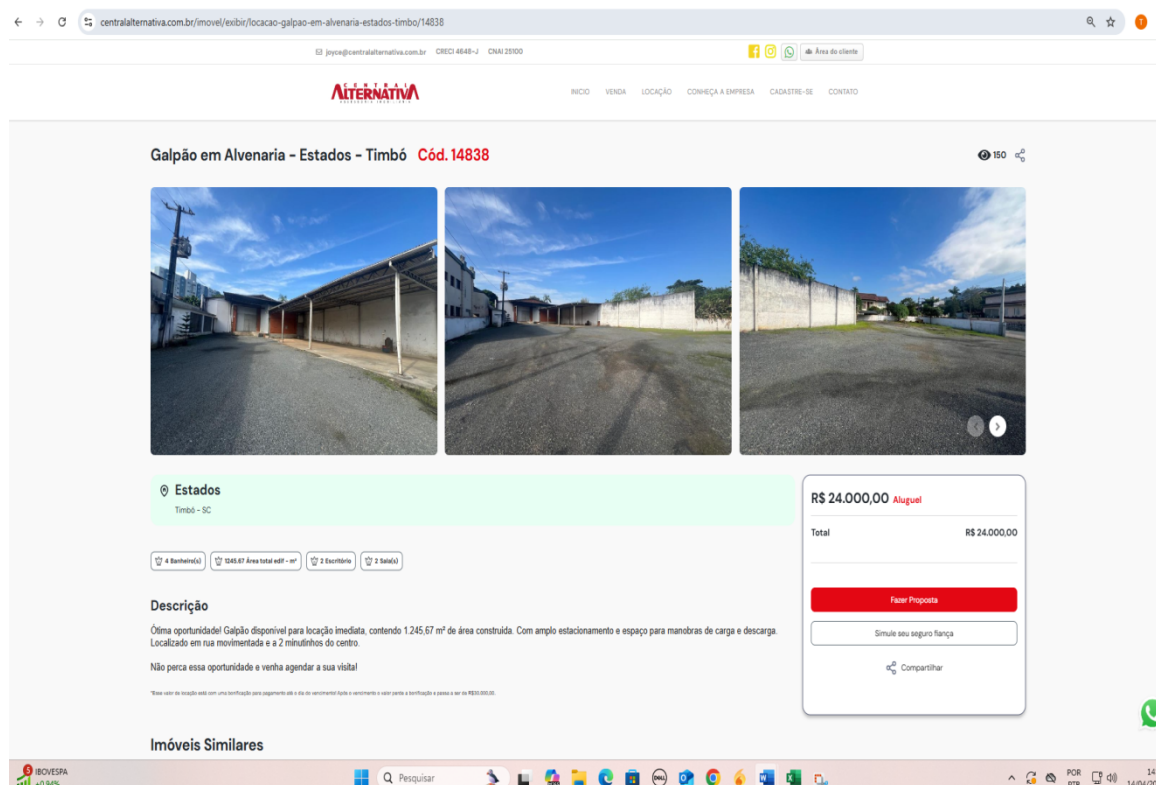
Fale com o anunciante

(47) 99600- [Ver telefone](#)

15:39 14/04/2025



<https://centralalternativa.com.br/imovel/exibir/locacao-galpao-em-alvenaria-estados-timbo/14838>



**Galpão em Alvenaria - Estados - Timbó Cód. 14838**

**Estados**  
Timbó - SC

4 Banheiros | 1245,67 Área total edif. - m² | 2 Escritório | 2 Sala(s)

**Descrição**  
Ótima oportunidade! Galpão disponível para locação imediata, contendo 1.245,67 m² de área construída. Com amplo estacionamento e espaço para manobras de carga e descarga. Localizado em rua movimentada e a 2 minutinhos do centro.  
Não perca essa oportunidade e venha agendar a sua visita!

**Preço**  
R\$ 24.000,00 **Aluguel**

Total R\$ 24.000,00

**Fazer Proposta**

Simule seu seguro fiança

Compartilhar

**Imóveis Similares**

Porém, os mencionados imóveis exigem a aplicação de recursos financeiros para adaptação dos locais para armazenamento dos materiais decorativos e plantas que compõe o acervo pertencente a prefeitura.

O Galpão em que atualmente se encontram os materiais, além de ter um preço mais baixo do que os supracitados têm particularidades que o fazem adequado para o armazenamento e atividades de conservação das peças que são do município. Conforme fotos abaixo:







*O pátio cercado conta com árvores que propiciam sombras para o armazenamento e reaproveitamento de plantas usadas nas decorações.*



*O pátio cercado conta com árvores que propiciam sombras para o armazenamento e reaproveitamento de plantas usadas nas decorações.*







*O pátio amplo e com grandes portas permite a fácil manutenção e pintura de peças do acervo no lado externo.*



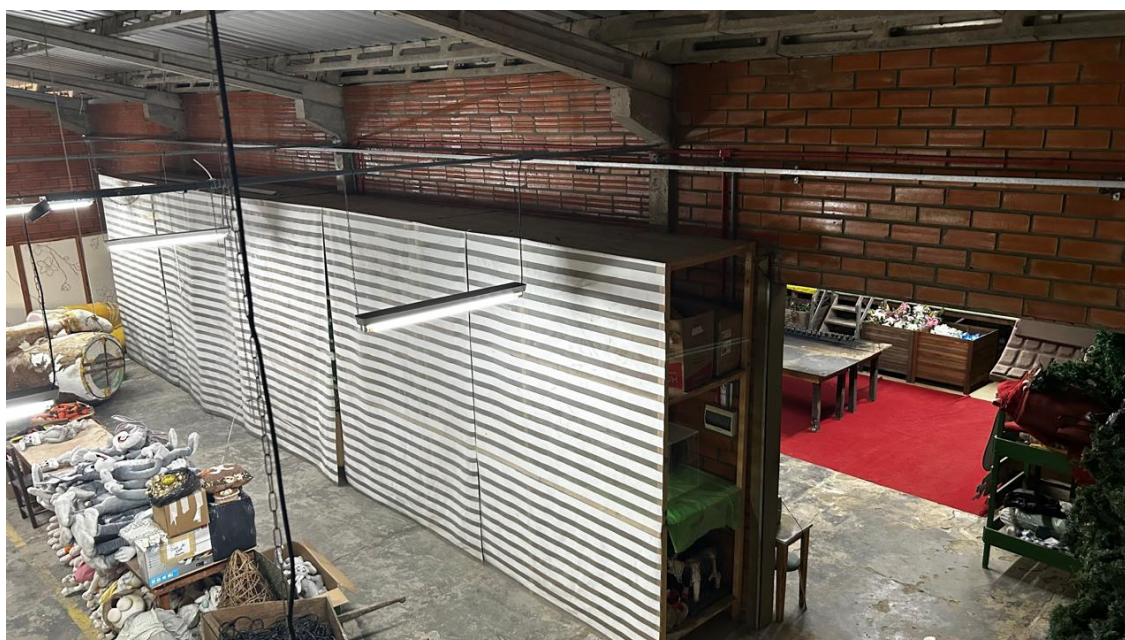
*O Galpão conta com salas individuais que permitem o armazenamento separado por temas ou evento.*







*O Galpão conta com mezanino com escadas, o que propicia um espaço mais adequado e amplo para preservação e armazenamento de materiais.*



*Todos os espaços do galpão são bem iluminados e contam com estruturas e prateleiras fixas que propiciam o arquivamento e manutenção de peças menores do acervo.*





Dado essas justificativas a Fundação Cultural identificou que o mais plausível seja a renovação do contrato com o imóvel que já possui adaptação para este tipo de utilização, além de evitar despesas com a mudança para um novo local.

A atualização do valor conforme proposta da locadora do imóvel será de R\$7.000,00 (sete mil reais), valor este que está dentro do mercado conforme pesquisa e das necessidades da fundação para essa utilização. E por esse motivo optou-se pela renovação do contrato de aluguel.

## **7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

Trata-se da locação de imóvel em bom estado de conservação e estruturalmente preparado se mostra a mais adequada, considerando que não há no patrimônio do Município de Timbó, imóvel disponível que comporte o acervo decorativo pertencente à Fundação de Cultura e Turismo de Timbó.

## **8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO**

Em se tratando de locação de imóvel, não há parcelamento do objeto.

## **9 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

Busca-se com a locação de imóvel para armazenamento do acervo decorativo da Fundação de Cultura e Turismo de Timbó, os seguintes resultados:

- Armazenamento e preservação das decorações de diversas temáticas pertencentes à Fundação de Cultura e Turismo de Timbó;
- Espaço adequado para manutenção e criação dos itens decorativos;
- Otimização de logística na montagem e desmontagem dos itens decorativos.

## **10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO**



Realizar a vistoria do imóvel, a fim de constatar e garantir que continua apresentando as mesmas condições quando da realização da avaliação mercadológico.

## **11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Não há contratações correlatas e/ou interdependentes e também não há previsão futura para realização, considerando que o imóvel está em bom estado de conservação e as edificações já apresentam a infraestrutura adequada, o que afasta a necessidade de contratação de mão de obra e material para adaptação do espaço.

## **12. IMPACTOS AMBIENTAIS**

Não há indicativos de impactos ambientais no local, considerando que se trata do armazenamento e manutenção de materiais decorativos. As atividades no local envolvem o consumo de água e energia elétrica, além do descarte eventual de resíduos, não gerando, portanto, riscos significativos ao meio ambiente.

## **13. POSICIONAMENTO SOBRE A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Com base nos elementos expostos neste Estudo Técnico Preliminar, a locação de imóvel para armazenamento e manutenção de decoração de diversas temáticas da Fundação de Cultura e Turismo de Timbó é a solução recomendada, considerando a necessidade de garantir que as peças decorativas estejam devidamente armazenadas em local apropriado, com condições adequadas de conservação, segurança e acessibilidade, assegurando sua integridade e disponibilidade para uso nas ações culturais promovidas ao longo do ano.

Timbó, 23 de abril de 2025.

**CRISTIANO FLORENCIO**



**Presidente da Fundação de Cultura e Turismo de Timbó**

