

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 m² considerando os espaços físicos descritos no item acima. Sendo o prazo de utilização do imóvel de 24 meses.

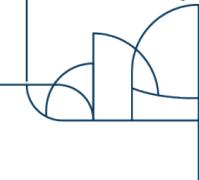
5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

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.

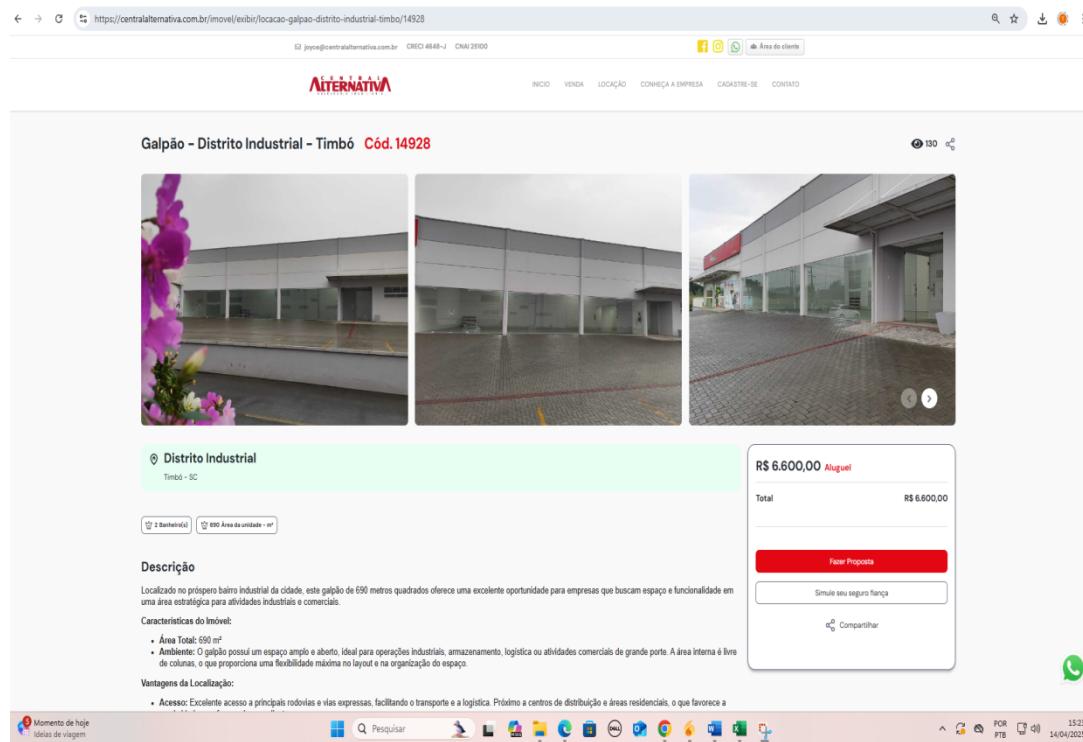
A aquisição do imóvel não se mostra viável, por se despende montante financeiro elevado para a aquisição e posteriormente para a sua manutenção.



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.

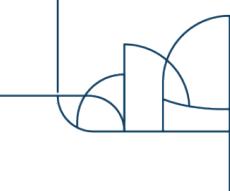
6. ESTIMATIVA DE PREÇO DA CONTRATAÇÃO

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



ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 14/07/2025 14:03:03-00-03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSSE <https://ip088fc77355bctc.com.br>

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



zapimoveis.com.br/imovel/aluguel/galpao-deposito-armazem-mulde-timbo-sc-750m2-id-2787374035/

Aregar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda Cria conta Entrar



24 fotos Mapa

Comparar 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 Condômino 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 anunciante: 390211033-4) | (Código no Zap: 2787374035)

Aluga-se galpão de 750 M² com 7 M² de pátio, 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) 0

150 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Para se registrar, é necessário confirmar seu e-mail.
Rua Bertolina May Kechele, 3130 - Mulde, Timbó - SC que encontrei no Zap. Aguardo seu contato, obrigado.

Receber ofertas similares.

[Enviar mensagem](#)

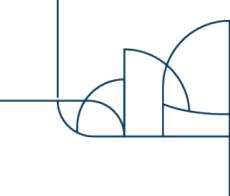
Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", este cliente o concreto com os [Termos de uso](#) da Zap. Ao clicar em "Enviar mensagem", o destinatário receberá uma notificação e poderá visualizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

25°C Nublado

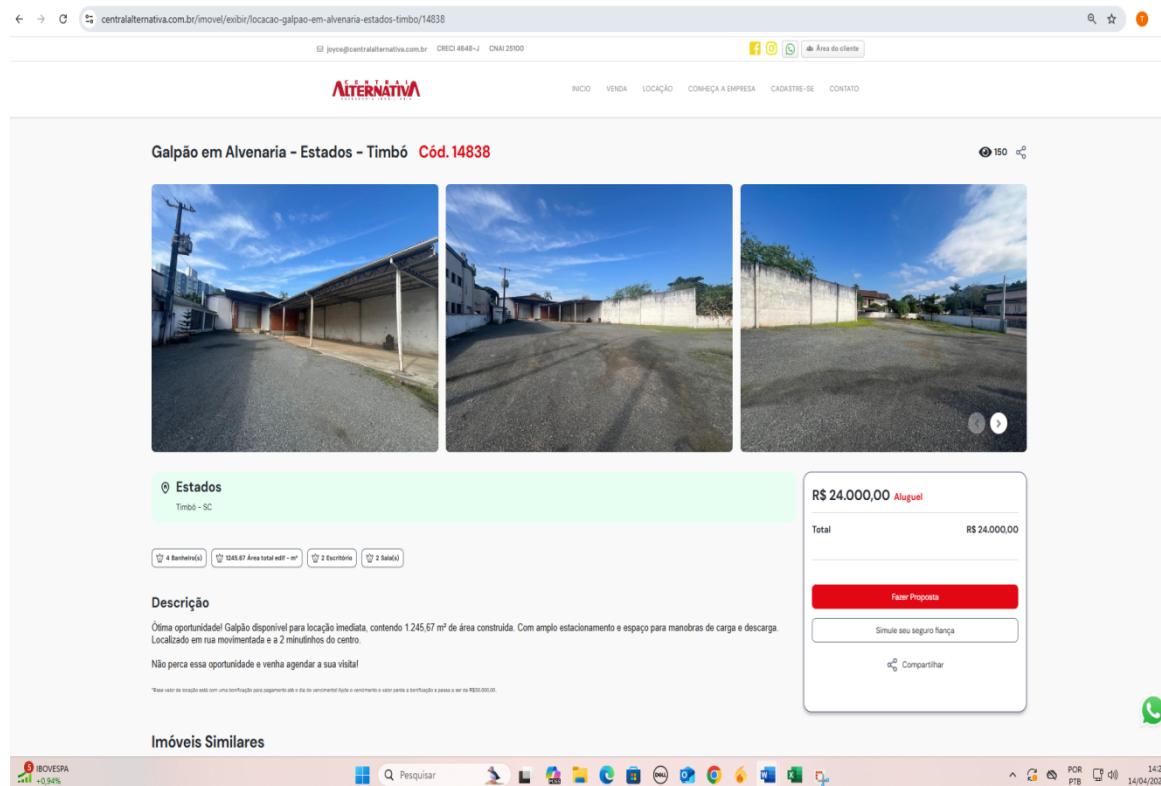
POR PTB

15:34 14/04/2025

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



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



centralalternativa.com.br/imovel/exibir/locacao-galpao-em-alvenaria-estados-timbo/14838

joyce@centralalternativa.com.br CRECI 4648-J CNAI 29100

ALTERNATIVA

INÍCIO VENDA LOCAÇÃO CONHEÇA A EMPRESA CADASTRE-SE CONTATO

Galpão em Alvenaria – Estados – Timbó Cód.14838

R\$ 24.000,00 Aluguel

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!

*Base valor de locação edif com uma tarifação para pagamento até o dia do vencimento. Após o vencimento o valor para a tarifação é passa a ser R\$30.000,00.

Imóveis Similares

IBOVESPA +0,84%

Pesquisar

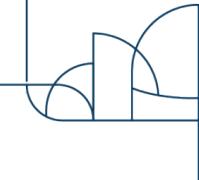
14/04/2025 14:23

POR PTB

Compartilhar

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.



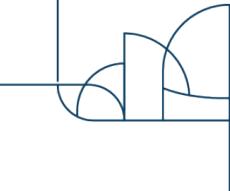


O pátio amplo e com grandes portas permite a fácil manutenção e pintura de peças do acervo no lado externo.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 14/07/2025 14:03:03-00-03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSSE <https://l.jpm.com.br/p088fc77355bdc6>.

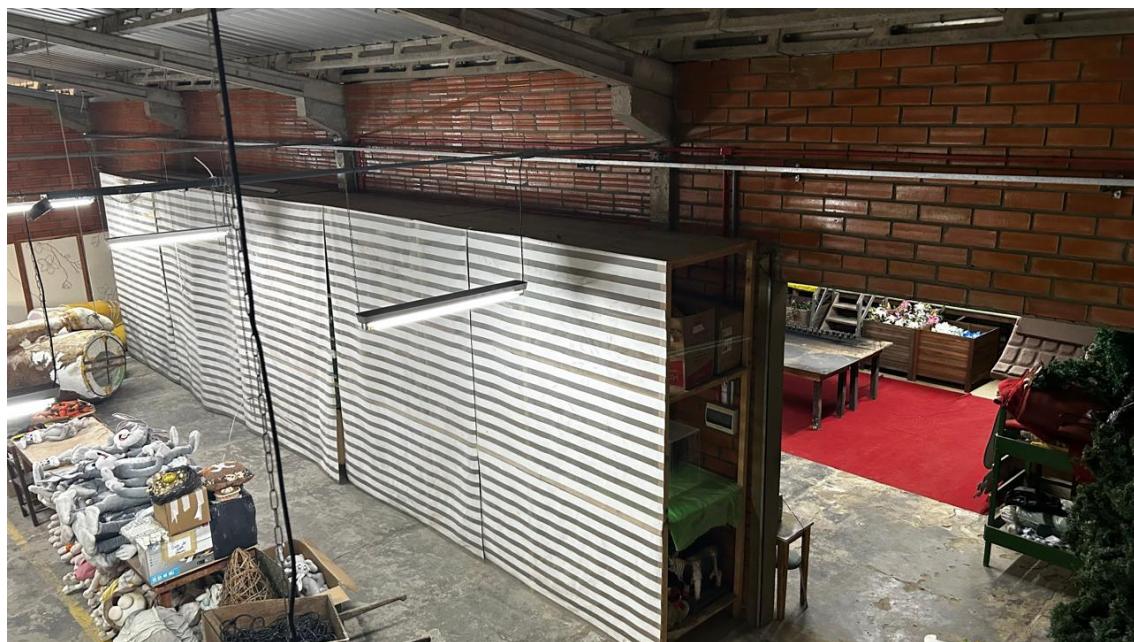


O Galpão conta com salas individuais que permitem o armazenamento separado por temas ou evento.

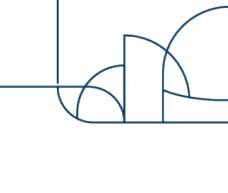




O Galpão conta com mezanino com escadas, o que propicia um espaço mais adequado e amplo para preservação e armazenamento de materiais.



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

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 14/07/2025 14:03:03-00-03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSSE <https://ic.ipm.com.br/p088fc77355bdc6>.

