Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO
Secretaria de Turismo
Subsecretaria de Eventos

Anexo II

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

O presente documento visa analisar a viabilidade da presente contratação, bem como compilar as demandas e os elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência ou projeto Básico, de forma a melhor atender às necessidades da Administração.

1. DADOS DO PROCESSO:	
Nº do Processo:	*47.756/2025*
Estudo Preliminar nº:	*72/2026*
Secretaria:	*Secretaria de Turismo*
Setor / Órgão:	*Subsecretaria de Eventos*
Objeto:	Trata-se de estudos preliminares referentes à locação de Imóvel para atender as necessidades da Subsecretaria de Eventos, pelo período de 02 (dois) anos.
Equipe de Planejamento:	**Gestor**: Juliano Combat Teixeira da Mota - matr.: 115.246
	Apoio Técnico: Yan Matheus Lopes da Silva - matr.: 063.900
	De acordo: Kamila Mouza Santiago da Cunha - matr.: 063.093

2. INTRODUÇÃO:

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidadeabaixo especificada.
O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios queregem a Administração Pública.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

A presente contratação decorre da necessidade de assegurar espaço físico adequado, de forma contínua e regular, para o armazenamento, a organização e a gestão logística de materiais, equipamentos, estruturas e demais bens utilizados nas ações institucionais da Secretaria Municipal de Turismo, especialmente aqueles vinculados à atuação da Subsecretaria de Eventos.

Atualmente, a Secretaria utiliza o imóvel situado na Rua Arídio da Rosa Pinheiro, nº 242, Lote A, bairro Jardim Califórnia - Conselheiro Paulino, o qual vem sendo utilizado para essa finalidade desde o ano de 2022 e tem atendido satisfatoriamente às necessidades operacionais da Administração. A manutenção dessa estrutura mostra-se relevante não apenas pela continuidade da utilização do espaço, mas pela sua efetiva compatibilidade com as características e demandas específicas das atividades desenvolvidas pela Subsecretaria de Eventos.

O contrato atualmente vigente foi celebrado sob a égide da Lei Federal nº 8.666/1993, sendo necessária a instauração de novo procedimento de contratação, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021, a fim de assegurar a continuidade da utilização do espaço mediante instrumento juridicamente adequado, evitando a descontinuidade de serviço de apoio indispensável às atividades da Secretaria.

A necessidade administrativa está relacionada à inexistência de imóvel próprio do Município que reúna, de forma simultânea, as características físicas, funcionais e locacionais necessárias ao atendimento da demanda. O espaço destinado a essa finalidade não pode ser compreendido como mero local de guarda de materiais, uma vez que exerce função logística permanente e estratégica para o desenvolvimento das atividades da Secretaria, especialmente diante da frequência de eventos, ações promocionais, festividades e demais atividades que demandam a utilização de estruturas e materiais previamente

Assinado digitalmente. Acesse: https://gpi18.cloud.el.com.br/ServerExec/acessoBase/?idPortal=008D9DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE Chave: a75ed927-a685-4d8e-be90-d5b3609a9355
Documento Digital Nº 165085/2026

armazenados.

Entre os requisitos considerados indispensáveis para o atendimento da necessidade estão: (i) área física suficientemente ampla para comportar o volume e a diversidade dos materiais utilizados pela Secretaria; (ii) ambientes e estrutura compatíveis com armazenamento, organização, separação, movimentação e controle dos bens; (iii) existência de espaços de apoio administrativo e operacional, inclusive salas e sanitários; (iv) condições que permitam carga, descarga, movimentação e retirada dos materiais com segurança e eficiência; e (v) localização em área urbana que possibilite acesso viário adequado e deslocamento eficiente das equipes e veículos responsáveis pela logística dos eventos.

A dimensão da área constitui requisito essencial, considerando o volume e a natureza dos materiais armazenados, que incluem itens de decoração natalina, equipamentos, estruturas e demais materiais de apoio utilizados em eventos promovidos ou apoiados pelo Município. A insuficiência de espaço implicaria a necessidade de fracionamento do armazenamento em diferentes endereços ou de contratação de espaços complementares, aumentando a complexidade operacional, os deslocamentos, os custos de transporte e os riscos de extravio, avaria ou deterioração dos bens públicos.

Da mesma forma, a estrutura física do imóvel deve permitir não apenas a guarda dos materiais, mas também sua organização e movimentação, possibilitando que os bens sejam localizados, separados, retirados e devolvidos de maneira eficiente. A existência de ambientes de apoio administrativo e sanitários também é necessária em razão da utilização contínua do espaço por servidores e colaboradores envolvidos nas atividades de organização e logística.

No que se refere à localização, a escolha do imóvel em área urbana, no bairro Jardim Califórnia - Conselheiro Paulino, atende a uma necessidade operacional concreta. As atividades da Subsecretaria de Eventos envolvem movimentação frequente de materiais e estruturas, inclusive em períodos de realização de eventos, quando há necessidade de transporte, montagem, desmontagem, retirada e devolução de equipamentos e materiais em diferentes pontos do Município. Assim, a localização deve proporcionar acesso viário adequado e permitir deslocamentos eficientes, reduzindo tempo e custos logísticos e favorecendo a pronta disponibilização dos materiais necessários às ações programadas.

A localização do imóvel atualmente utilizado também apresenta vantagem operacional decorrente do conhecimento prévio das rotas de acesso, da organização logística já estabelecida e da familiaridade das equipes com os procedimentos de armazenamento, retirada e devolução dos materiais. A alteração do endereço implicaria a necessidade de reorganização dessa logística, com potencial aumento dos deslocamentos e dos tempos de atendimento das demandas, especialmente durante a execução simultânea de eventos e ações da Secretaria.

Nesse contexto, a escolha do imóvel não decorre exclusivamente de sua conveniência ou de sua adequação genérica, mas da conjugação de características de localização, área, estrutura física e funcionalidade que se mostram diretamente relacionadas às necessidades permanentes da Administração. A necessidade de ampla área de armazenamento, aliada à possibilidade de realização das atividades de apoio e movimentação dos materiais no próprio local e à localização em área urbana com acesso viário compatível com a dinâmica dos eventos, constitui conjunto de requisitos que deve ser analisado de forma integrada.

Durante a avaliação da necessidade, foram consideradas como alternativas a utilização de imóvel próprio municipal, a eventual utilização de outros espaços públicos e a locação de outro imóvel disponível no mercado. A primeira alternativa não se mostra viável diante da inexistência, no patrimônio municipal atualmente disponível para essa finalidade, de espaço que reúna as condições de área, estrutura, funcionalidade e localização necessárias ao atendimento da demanda. A utilização de outros espaços públicos também não se apresenta como solução adequada, tendo em vista a necessidade de área exclusiva e permanentemente destinada à guarda, organização e movimentação dos materiais da

Assinado digitalmente. Acesse: https://gpi18.cloud.el.com.br/ServerExec/acessoBase/?idPortal=008D9DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE Chave: a75ed927-a685-4d8e-be90-d5b3609a9355
Documento Digital Nº 165085/2026

Secretaria.

Quanto à possibilidade de mudança para outro imóvel disponível no mercado, a alternativa somente seria adequada caso o imóvel substituto atendesse integralmente e de forma simultânea aos requisitos indispensáveis identificados neste Estudo Técnico Preliminar. A simples existência de outros imóveis com metragem ou localização semelhantes não é suficiente, uma vez que a necessidade administrativa envolve a combinação entre dimensão, configuração dos espaços, condições de armazenamento e movimentação, ambientes de apoio e localização compatível com a logística dos eventos.

A eventual transferência para outro imóvel também acarretaria custos e riscos operacionais relacionados à retirada, transporte, reorganização e novo acondicionamento de todo o acervo atualmente armazenado, além da necessidade de adaptação da logística da Secretaria ao novo endereço. Tais providências poderiam ocasionar interrupções ou atrasos na disponibilização dos materiais, especialmente em períodos de maior concentração de eventos, bem como aumentar os riscos de avarias, extravios e despesas de transporte.

A permanência no imóvel atualmente utilizado desde 2022 representa, portanto, vantagem objetiva para a Administração, na medida em que preserva uma estrutura que já se encontra incorporada à rotina operacional da Subsecretaria de Eventos, mantém a logística de armazenamento e movimentação já estabelecida e evita os custos e riscos decorrentes da transferência dos materiais para outro endereço. Ressalta-se que essa circunstância, isoladamente, não constitui fundamento para a escolha do imóvel, mas reforça a vantagem administrativa da sua manutenção quando considerada conjuntamente com as demais características indispensáveis ao atendimento da necessidade.

A inexistência de espaço apropriado e suficientemente dimensionado para essa finalidade acarretaria riscos à conservação e ao controle dos bens públicos, podendo resultar em deterioração, extravio, necessidade de reposição de materiais e aumento dos custos operacionais. Além disso, a ausência de estrutura logística adequada poderia comprometer o planejamento e a execução de eventos e demais ações institucionais da Secretaria de Turismo, com reflexos sobre a prestação dos serviços de interesse público relacionados ao turismo e à realização de eventos no Município.

Dessa forma, a necessidade administrativa caracteriza-se pela busca de imóvel que reúna, de maneira simultânea, área suficiente para armazenamento, estrutura física e funcional compatível com a guarda e movimentação dos materiais, ambientes de apoio, condições adequadas de carga e descarga e localização urbana estrategicamente compatível com a logística das atividades da Subsecretaria de Eventos.

A contratação pretendida, portanto, busca assegurar a continuidade de uma estrutura de apoio essencial às atividades da Secretaria Municipal de Turismo, promovendo a adequada preservação do patrimônio público, a eficiência da logística de eventos e a continuidade das ações institucionais voltadas ao desenvolvimento turístico e à realização de eventos no Município, em atendimento ao interesse público.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

O serviço de locação de imóvel enquadra-se como serviço continuado, tendo em vista que visa assegurar, de forma ininterrupta, o funcionamento das atividades finalísticas do órgão, sendo necessária sua manutenção por mais de um exercício financeiro.

A vigência contratual será de 02 (dois) anos, podendo ser prorrogada no interesse da Administração, conforme disposto nos arts. 106 a 108 da Lei nº 14.133/2021.

O valor mensal e anual da locação deverá ser apresentado em valores atuais à data da proposta, devendo conter a identificação dos proprietários do imóvel e, quando for o caso, de seus procuradores, mediante apresentação dos respectivos instrumentos comprobatórios.

Assinado digitalmente. Acesse: https://gpi18.cloud.el.com.br/ServerExec/acessoBase/?idPortal=008D9DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE Chave: a75ed927-a685-4d8e-be90-d5b36b9a9355
Documento Digital Nº 165085/2026

Para o atendimento da necessidade identificada, a solução a ser contratada deverá observar requisitos necessários e suficientes que garantam a adequada utilização do imóvel para fins de armazenamento de materiais e apoio às atividades operacionais da Subsecretaria de Eventos, sem impor restrições indevidas à competitividade.

O imóvel a ser locado deverá atender, no mínimo, às seguintes características:

- Área construída compatível com a demanda, igual ou superior a aproximadamente 1.000 m², de modo a comportar o volume de materiais atualmente armazenados;
- Ampla área livre para armazenagem, que possibilite organização, circulação interna e manuseio seguro dos itens;
- Existência de ambientes de apoio, tais como salas administrativas, copa e instalações sanitárias, em condições adequadas de uso;
- Estrutura física em boas condições de conservação, com cobertura íntegra, piso resistente e instalações elétricas e hidráulicas funcionais;
- Condições adequadas de segurança, incluindo possibilidade de controle de acesso, fechamento seguro e proteção contra intempéries;
- Acesso facilitado para carga e descarga, permitindo a entrada de veículos utilitários e, preferencialmente, caminhões de pequeno e médio porte;
- Localização em área urbana, com fácil acesso às principais vias do município, de modo a otimizar a logística operacional;
- Preferencialmente situado em bairro com infraestrutura urbana consolidada, garantindo segurança, mobilidade e acesso a serviços essenciais;
- Localização que contribua para a redução de custos logísticos, especialmente com transporte e tempo de operação;
- Disponibilidade imediata para uso, ou possibilidade de adequação em prazo compatível com a necessidade administrativa;
- Previsão de manutenção das condições estruturais do imóvel durante a vigência contratual, resguardadas as responsabilidades das partes;
- Capacidade de armazenamento organizado de materiais de decoração natalina e de equipamentos e estruturas utilizados em eventos;
- Possibilidade de setorização dos materiais, facilitando controle, inventário e acesso;
- Possibilidade de instalação de rotinas administrativas no local, garantindo condições adequadas de trabalho aos servidores.

Requisitos de Sustentabilidade

A contratação deverá observar, sempre que possível, critérios de sustentabilidade, incluindo:

- Ambientais: preferência por imóvel com ventilação e iluminação naturais, contribuindo para a redução do consumo de energia elétrica, bem como condições que favoreçam a adequada conservação dos materiais armazenados, evitando perdas e desperdícios;
- Sociais: garantia de condições adequadas de trabalho, segurança e salubridade aos servidores que atuarão no local;
- Econômicos: busca pela melhor relação custo-benefício, considerando não apenas o valor da locação, mas também a redução de custos indiretos, especialmente os relacionados à logística e manutenção dos materiais.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:

Na hipótese de locação do imóvel situado na Rua Arídio da Rosa Pinheiro, nº 242, Lote A, Jardim Califórnia - Conselheiro Paulino, Nova Friburgo/RJ, pelo período de 02 (dois) anos, a quantidade estimada corresponde à locação de 01 (um) imóvel, com área de aproximadamente 1.033,00 m² efetivamente destinada à utilização da Administração, conforme planta do imóvel anexada às pp. 39-40.

Assinado digitalmente. Acesse: https://gpi18.cloud.el.com.br/ServerExec/acessoBase/?idPortal=008D9DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE Chave: a75ed927-a685-4d8e-be90-d5b3609a9355
Documento Digital Nº 165085/2026

O imóvel é composto por galpão, recepção, depósitos, salas/escritórios, copa, 02 (dois) banheiros e área destinada à armazenagem. Registra-se que a área de aproximadamente 1.033,00 m² corresponde à área destinada à utilização da Administração, não se confundindo com a área total construída do imóvel, que é de 1.331,82 m².

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

Os autos foram encaminhados ao Setor de Patrimônio da Prefeitura Municipal de Nova Friburgo, à p. 5, para verificação da existência de imóveis públicos vagos e disponíveis que pudessem atender à necessidade da Unidade Requisitante. Conforme manifestação constante dos autos, não foi identificado imóvel público municipal com características compatíveis com a demanda, razão pela qual foi considerada a solução de locação de imóvel disponível no mercado.

Para definição da solução, foram considerados os requisitos necessários ao atendimento da necessidade administrativa, especialmente área compatível com o volume de materiais a serem armazenados, estrutura adequada à guarda e movimentação dos bens, condições de carga e descarga, ambientes de apoio e localização urbana com acesso viário compatível com a logística das atividades da Subsecretaria de Eventos.

Nesse contexto, o imóvel situado na Rua Arídio da Rosa Pinheiro, nº 242, Lote A, bairro Jardim Califórnia - Conselheiro Paulino, Nova Friburgo/RJ, foi submetido à avaliação pela Comissão Permanente de Avaliação, conforme documentação acostada às pp. 27-59. A avaliação considerou as características físicas e locacionais do imóvel, as condições do mercado imobiliário local e a existência de imóveis e terrenos com características semelhantes, tendo sido observados os atributos específicos do bem e sua compatibilidade com a finalidade pretendida.

O imóvel possui aproximadamente 1.033,00 m² destinados à utilização da Administração, conforme planta acostada às pp. 39-40, não se confundindo essa área com a área total construída de 1.331,82 m². A área destinada à utilização da Administração compreende galpão, recepção, depósitos, salas/escritórios, copa, 02 (dois) banheiros e área destinada à armazenagem, possibilitando a concentração, organização e movimentação dos materiais utilizados pela Secretaria Municipal de Turismo.

A localização do imóvel no bairro Jardim Califórnia - Conselheiro Paulino constitui característica relevante para a solução, considerando a necessidade de transporte frequente de materiais, equipamentos e estruturas para diferentes pontos do Município, especialmente nas operações de carga, descarga, montagem e desmontagem dos eventos. As condições de acesso ao imóvel são compatíveis com essa dinâmica e favorecem a movimentação dos veículos e equipes envolvidos nas atividades logísticas.

Na análise das alternativas, foram consideradas, além da utilização de imóvel público, a locação de outro imóvel disponível no mercado e a aquisição de imóvel. A aquisição não se apresenta como solução adequada para o atendimento imediato da necessidade, considerando a inexistência de previsão orçamentária específica para aquisição de imóvel destinada a essa finalidade e os custos e prazos associados à aquisição de bem com as características necessárias.

A locação de outro imóvel no mercado somente constituiria solução equivalente caso fossem reunidos, de forma concomitante, os requisitos de área, estrutura, funcionalidade e localização estabelecidos para o atendimento da demanda. A existência de outros imóveis ou terrenos na região não representa, por si só, alternativa equivalente, uma vez que a necessidade administrativa exige a conjugação desses atributos em um único espaço.

A avaliação realizada pela Comissão Permanente de Avaliação, ao considerar as condições do mercado local e imóveis assemelhados, constitui elemento para aferição da compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado, sem afastar a análise das características específicas do imóvel e

Assinado digitalmente. Acesse: https://gpi18.cloud.el.com.br/ServerExec/acessoBase/?idPortal=008D9DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE Chave: a75ed927-a685-4d8e-be90-d5b3b69a9355
Documento Digital Nº 165085/2026

de sua correspondência com a necessidade administrativa.

Ressalta-se, ainda, que o imóvel vem sendo utilizado pela Secretaria Municipal de Turismo desde 2022, tendo sua estrutura sido incorporada às rotinas de armazenamento e logística da Subsecretaria de Eventos. Essa circunstância, embora não constitua isoladamente fundamento para a escolha, representa fator de vantagem administrativa, considerando a organização já estabelecida, o conhecimento das instalações pelas equipes e a ausência da necessidade de transferência do acervo atualmente armazenado.

A eventual mudança para outro imóvel demandaria a retirada, transporte, conferência e reorganização dos materiais e equipamentos, além da adaptação das rotinas de armazenamento e logística ao novo endereço, com geração de custos e esforços operacionais adicionais e aumento dos riscos relacionados à movimentação dos bens públicos.

Dessa forma, o levantamento realizado demonstra que a locação do imóvel identificado apresenta correspondência com os requisitos específicos da necessidade administrativa, especialmente em razão da conjugação de sua área destinada à utilização, estrutura física, capacidade de armazenamento, condições de movimentação e localização. Tais características, analisadas conjuntamente, conferem singularidade ao imóvel para a finalidade pretendida e, associadas à vantagem operacional decorrente de sua manutenção, fundamentam a escolha do bem e a solução de contratação proposta, em observância ao art. 74, inciso V, e § 5º, inciso III, da Lei Federal nº 14.133/2021 e às disposições aplicáveis do Decreto Municipal nº 3.145/2024.

Ademais, embora a avaliação do imóvel tenha considerado dados de mercado e imóveis comparáveis para fins de aferição do valor locatício, tais referências não foram identificadas como alternativas equivalentes para atendimento da necessidade administrativa. A análise da solução considera, além da dimensão da área, a conjugação de características de instalações, capacidade de armazenamento e movimentação, espaços de apoio e localização compatível com a logística da Subsecretaria de Eventos, requisitos que devem estar presentes simultaneamente para que outro imóvel possa ser considerado solução efetivamente equivalente.

7. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO:

A estimativa do valor da contratação é de R$ 280.320,00 (duzentos e oitenta mil e trezentos e vinte reais), correspondente ao valor mensal estimado de R$ 11.680,00 (onze mil seiscentos e oitenta reais), para o período de 02 (dois) anos, conforme avaliação do imóvel, observados os procedimentos e critérios estabelecidos no Decreto Municipal nº 3.145/2024 para a locação de imóveis pela Administração Pública Municipal.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A solução consiste na locação do imóvel situado na Rua Arídio da Rosa Pinheiro, nº 242, Lote A, bairro Jardim Califórnia - Conselheiro Paulino, Nova Friburgo/RJ, pelo período de 02 (dois) anos, para atendimento das necessidades da Subsecretaria de Eventos da Secretaria Municipal de Turismo, especialmente para armazenamento, organização, conservação e movimentação de materiais, equipamentos e estruturas utilizados na realização de eventos e demais ações institucionais.

A definição da solução considerou os requisitos indispensáveis ao atendimento da necessidade administrativa, especialmente a disponibilidade de área compatível com o volume de materiais armazenados, estrutura física adequada à guarda e movimentação dos bens, condições para carga e descarga, espaços de apoio às atividades administrativas e operacionais e localização urbana com acesso viário compatível com a dinâmica logística da Subsecretaria de Eventos.

O imóvel apresenta, de forma concomitante, as características necessárias ao atendimento desses requisitos. Sua área e configuração possibilitam o armazenamento centralizado e organizado de materiais diversos, incluindo itens de decoração natalina, equipamentos, estruturas e materiais de apoio

Assinado digitalmente. Acesse: https://gpi18.cloud.el.com.br/ServerExec/acessoBase/?idPortal=008D9DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE Chave: a75ed927-a685-4d8e-be90-d5b3609a9355
Documento Digital Nº 165085/2026

aos eventos, bem como sua movimentação conforme a programação da Secretaria.

A localização no bairro Jardim Califórnia - Conselheiro Paulino constitui característica relevante em razão da necessidade de transporte frequente de materiais e estruturas para diferentes pontos do Município, especialmente nas operações de carga, descarga, montagem e desmontagem dos eventos. A localização em área urbana e as condições de acesso ao imóvel favorecem a circulação dos veículos empregados nessas atividades e contribuem para a eficiência da logística operacional.

A escolha do imóvel decorre, portanto, da conjugação de suas características de instalações e localização com os requisitos específicos da necessidade administrativa. A demanda não consiste apenas na obtenção de área para armazenamento, mas na disponibilização de espaço que reúna, simultaneamente, dimensão suficiente, estrutura compatível com a guarda e movimentação dos materiais, ambientes de apoio e localização adequada à logística dos eventos.

Foram consideradas, para definição da solução, as alternativas de utilização de imóvel próprio municipal, utilização de outros espaços públicos e locação de outro imóvel disponível no mercado. Não há, atualmente, imóvel público municipal disponível para essa finalidade que reúna, de forma simultânea, os requisitos de área, estrutura, funcionalidade e localização necessários ao atendimento da demanda.

A utilização de outro espaço público ou a locação de imóvel diverso somente constituiria solução equivalente caso o bem reunisse concomitantemente os requisitos definidos neste Estudo Técnico Preliminar. A existência de imóveis disponíveis no mercado, ou a presença isolada de características semelhantes, não assegura o atendimento integral da necessidade, uma vez que a solução requer a conjugação de características específicas de instalações e localização.

Nesse sentido, em observância às disposições do Decreto Municipal nº 3.145/2024 aplicáveis à locação de imóveis, especialmente ao disposto em seu art. 16, inciso I, a escolha direta do imóvel deve estar fundamentada nas características específicas do bem e na demonstração de sua singularidade e da vantagem para a Administração. No presente caso, tais elementos decorrem da reunião, em um único imóvel, de área, configuração física, capacidade de armazenamento, condições de movimentação, espaços de apoio e localização compatíveis com as atividades específicas da Subsecretaria de Eventos.

A singularidade do imóvel para a finalidade pretendida, portanto, não decorre exclusivamente de sua utilização anterior pela Administração, mas da correspondência objetiva entre suas características de instalações e localização e os requisitos necessários ao atendimento da demanda. A utilização anterior constitui elemento complementar de avaliação da solução, especialmente por permitir a verificação concreta da adequação do espaço às atividades desenvolvidas.

O imóvel é utilizado pela Secretaria Municipal de Turismo desde 2022 e sua estrutura encontra-se incorporada às rotinas operacionais da Subsecretaria de Eventos, com organização dos materiais e procedimentos de armazenamento, movimentação e transporte já estabelecidos. Essa experiência de utilização demonstra a compatibilidade prática do imóvel com a finalidade pretendida e constitui elemento relevante para a avaliação da vantagem de sua manutenção.

A eventual transferência do acervo para outro endereço demandaria a retirada, transporte, conferência, reorganização e novo acondicionamento dos materiais e equipamentos, além da adaptação das rotinas logísticas ao novo local. Essas providências implicariam custos e esforços operacionais adicionais e aumentariam os riscos de avarias, extravios e indisponibilidade temporária de materiais necessários à realização dos eventos.

A manutenção do imóvel permite preservar a estrutura logística já estabelecida, evitar a movimentação integral do acervo e manter as rotinas operacionais consolidadas, proporcionando maior eficiência e previsibilidade à execução das atividades da Subsecretaria. Dessa forma, a vantagem administrativa

Assinado digitalmente. Acesse: https://gpi18.cloud.el.com.br/ServerExec/acessoBase/?idPortal=008D9DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE Chave: a75ed927-a685-4d8e-be90-d5b3609a9355
Documento Digital Nº 165085/2026

decorre não apenas da continuidade da utilização do espaço, mas da conjugação entre suas características objetivas, a correspondência com a necessidade administrativa e a redução dos impactos operacionais associados à mudança de endereço.

Considerando a correspondência entre as características de instalações e localização do imóvel e os requisitos específicos da necessidade administrativa, a singularidade do bem para a finalidade pretendida e a vantagem decorrente de sua manutenção, conclui-se que a locação do imóvel constitui a solução que melhor atende ao interesse da Administração. A conjugação desses elementos evidencia a singularidade do imóvel para a finalidade pretendida, não se tratando de mera preferência pelo espaço atualmente utilizado, estando a solução fundamentada nas disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 3.145/2024, especialmente em seu art. 16, inciso I, e nas disposições de seu Capítulo V aplicáveis à contratação por inexigibilidade.

Diante da correspondência entre as características de instalações e localização do imóvel e os requisitos específicos da necessidade administrativa, bem como da vantagem decorrente da manutenção da estrutura logística já estabelecida, conclui-se que o imóvel apresenta características singulares para a finalidade pretendida. Assim, demonstrados a singularidade do bem e o benefício da solução para a Administração, a contratação direta mostra-se compatível com a hipótese de dispensa do chamamento público prevista no art. 16, inciso I, do Decreto Municipal nº 3.145/2024, observados os requisitos aplicáveis à inexigibilidade previstos no art. 74, inciso V, e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021 e no Capítulo V do referido Decreto.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO:

A inaplicabilidade do parcelamento em contratos de locação de imóveis pela Administração Pública decorre da natureza singular e indivisível do objeto contratado. Diferentemente da aquisição de bens e serviços que podem ser fracionados para ampliar a competitividade e economicidade, a locação de um imóvel envolve a necessidade de um espaço específico que atenda às exigências técnicas, operacionais e de localização para o desempenho adequado das atividades administrativas.

Além disso, conforme a Lei nº 14.133/2021, a fragmentação do objeto só é cabível quando não compromete a funcionalidade e a viabilidade econômica da contratação. No caso da locação de imóveis, a escolha do espaço deve considerar sua adequação ao interesse público, respeitando critérios como acessibilidade, estrutura física, localização estratégica e continuidade do serviço prestado. Assim, por se tratar de um item único e insuscetível de divisão, o parcelamento não se aplica, uma vez que comprometeria a finalidade e a utilidade da contratação.

Portanto, o parcelamento não é aplicável, em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível. Sendo assim, não há que se falar de parcelamento.

10. DEMOSNTRATIVO DO RESULTADO PRETENDIDO:

A presente contratação tem por objetivo assegurar resultados concretos à Administração Pública, especialmente no que se refere à economicidade, ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis e à efetividade das ações institucionais da Secretaria de Turismo, por meio da adequada disponibilização de espaço físico para suporte às atividades da Subsecretaria de Eventos.

Em termos de economicidade, busca-se a contratação de imóvel que apresente a melhor relação custo-benefício, considerando não apenas o valor da locação, mas também a redução de custos indiretos, tais como despesas com transporte, logística, manutenção e reposição de materiais. A continuidade da utilização do imóvel, cuja estrutura já se encontra adequada às necessidades administrativas, contribui para evitar custos e esforços operacionais adicionais decorrentes de mudança, adaptação e reorganização do acervo.

Quanto ao aproveitamento dos recursos humanos, a disponibilização de espaço adequado permitirá maior organização das rotinas de trabalho, melhoria das condições operacionais e aumento da produtividade das equipes envolvidas, reduzindo retrabalho, deslocamentos desnecessários e o tempo

Assinado digitalmente. Acesse: https://gpi18.cloud.el.com.br/ServerExec/acessoBase/?idPortal=008D9DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE Chave: a75ed927-a685-4d8e-be90-d5b3609a9355
Documento Digital Nº 165085/2026

de execução das atividades.

No que se refere aos recursos materiais, a contratação visa garantir condições adequadas de armazenamento, promovendo a preservação, durabilidade e controle dos bens públicos, especialmente os materiais de decoração natalina e os equipamentos utilizados em eventos. Com isso, espera-se a redução de perdas, extravios e deteriorações, resultando em menor necessidade de reposição e maior eficiência na gestão patrimonial.

Sob a perspectiva dos recursos financeiros, a solução pretendida contribui para maior previsibilidade das despesas e racionalização dos gastos públicos, evitando custos extraordinários decorrentes da ausência de espaço adequado ou da adoção de soluções improvisadas.

Em termos de efetividade, a contratação possibilitará a continuidade e o aprimoramento das ações da Secretaria de Turismo, garantindo maior eficiência na organização e execução de eventos, bem como na implementação de projetos de ornamentação urbana, impactando positivamente o desenvolvimento do turismo local e o atendimento ao interesse público.

Adicionalmente, a solução proposta contribui para o desenvolvimento sustentável, ao proporcionar condições que favorecem a conservação dos materiais, reduzindo desperdícios e prolongando sua vida útil, ao mesmo tempo em que assegura melhores condições de trabalho aos servidores e promove a otimização dos recursos públicos.

Por fim, os resultados pretendidos poderão ser aferidos por meio de indicadores relacionados à redução de perdas de materiais, à melhoria da eficiência logística, à diminuição de custos operacionais indiretos e ao grau de adequação do espaço às atividades desempenhadas, permitindo o acompanhamento contínuo da efetividade da contratação.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:

Previamente à celebração do contrato, a Administração deverá adotar as medidas necessárias para assegurar a adequada execução contratual.

Inicialmente, será realizada a verificação da regularidade documental do imóvel e do locador, incluindo a comprovação da propriedade ou posse legítima. Também deverá ser promovida vistoria técnica, a fim de atestar as condições estruturais e de funcionamento do imóvel, bem como sua adequação às necessidades da Secretaria.

No âmbito da gestão contratual, será providenciada a designação de gestor e fiscal do contrato, podendo haver, se necessário, capacitação dos servidores para o adequado acompanhamento da execução.

Por fim, serão adotadas medidas internas para organização logística do espaço e controle dos materiais armazenados, de modo a garantir eficiência na utilização do imóvel e na gestão patrimonial.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES:

Não há contratações correlatas e/ou interdependentes que possam comprometer o andamento da atual contratação.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS:

Deverão ser observadas as diretrizes da Lei nº 12.305, de 2010, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos, bem como do Decreto nº 10.936, de 12 de janeiro de 2022, especialmente no que se refere à gestão adequada de resíduos, incentivo à reutilização de materiais e destinação ambientalmente correta dos rejeitos.

14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

Diante da relevância da locação do imóvel, conforme demonstrado ao longo deste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação é não apenas viável, mas também essencial para garantir a

Assinado digitalmente. Acesse: https://gpi18.cloud.el.com.br/ServerExec/acessoBase/?idPortal=008D9DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE Chave: a75ed927-a685-4d8e-be90-d5b3609a9355
Documento Digital Nº 165085/2026

Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO
Secretaria de Turismo
Subsecretaria de Eventos

Anexo II

continuidade das atividades da Subsecretaria de Eventos, bem como o adequado armazenamento dos materiais utilizados nas ações promovidas pela Secretaria de Turismo.

A solução proposta mostra-se adequada sob os aspectos técnico, operacional e econômico, atendendo às necessidades identificadas e contribuindo para a eficiência administrativa, a preservação do patrimônio público e a regular execução das políticas públicas voltadas ao turismo e à realização de eventos no Município.

15. RESPONSABILIDADE DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO PELA ELABORAÇÃO E CONTEÚDO DO DOCUMENTO:

Certificamos que somos responsáveis pela elaboração do presente documento que compila os Estudos Preliminares da Secretaria participante e que o mesmo traz os conteúdos previstos no parágrafo 1º do art.18 da Lei nº14.133/21.

Gestor:	Apoio Técnico:	De acordo:
Assinado por JULIANO COMBAT TEIXEIRA DA MOTA 100.***.***-** PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO 01/09/2026 11:38:08	Assinado por YAN MATHEUS LOPES DA SILVA 141.***.***-** PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO 02/09/2026 10:33:44	Assinado por KAMILA MOUZA SANTIAGO DA CUNHA 128.***.***-** PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO 01/09/2026 12:54:33
Juliano Combat Teixeira da Mota Matr.: 115.246	**Yan Matheus Lopes da Silva** Matr.: 303.465	**Kamila Mouza Santiago da Cunha** Matr.: 063.093

Nova Friburgo/RJ, 01 de setembro de 2026.

Assinado digitalmente. Acesse: https://gpi18.cloud.el.com.br/ServerExec/acessoBase/?idPortal=008D9DCE8EF2707B45F47C2AD10B38E2&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE Chave: a75ed927-a685-4d8e-be90-d5b3b9a9355
Documento Digital Nº 165085/2026