



**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**  
**Processo SIPE nº 355077/2024**

**OBJETIVO:**

Analisar a viabilidade da contratação intencionada, por meio de estudo técnico preliminar, bem como levantar os elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência, de forma a melhor atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Itajaí/SC no que tange a este processo, cujo objeto é a contratação de empresa especializada em regularização de imóveis para o Corpo de Bombeiros Militar de Itajaí.

**Área requisitante da contratação:** Secretaria Municipal de Segurança Pública.

**I. INFORMAÇÕES GERAIS**

**1. Equipe de Planejamento**

Nome	Cargo/Função	Matrícula	E-mail
Adriano Fabricio Boit	3º Sargento BM	933553-6	7b4aux@cbm.sc.gov.br

**II. DIAGNÓSTICO SITUAÇÃO ATUAL**

**2. Descrição do problema a ser resolvido ou da necessidade apresentada (art. 18, § 1º, I, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).**

2.1. O presente processo visa a necessidade de regularização do imóvel onde está situada a unidade operacional do Corpo de Bombeiros Militar no bairro de Cordeiros, para que seja confeccionada a escritura pública de doação para área e posteriormente seja realizada a lavratura de matrícula para o lote, em nome do Governo do Estado de Santa Catarina, no Cartório de Registro de Imóvel de Itajaí.

2.4. A regularização visa atender o Decreto 2.807/2009, que dispõe sobre o controle e os registros dos bens imóveis no âmbito dos órgãos da Administração Pública Estadual Direta, Autárquica e Fundacional, e estabelece outras providências.

2.4. O artigo 4º do Decreto 2.807/2009 prevê que: "Art. 4º Os bens imóveis adquiridos pelos órgãos da Administração Pública Estadual Direta, inclusive Fundos, deverão ser escriturados e registrados nos Cartórios de Registros de Imóveis em nome do Estado de Santa Catarina, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica –



CNPJ da Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB sob nº 82.951.229/0001-76. “

**3. Demonstração da previsão da contratação com o Plano Anual de Contratações (art. 18, § 1º, II, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).**

3.1. Não houve a publicação do Plano Anual de Contratações e a contratação do objeto em questão não estava prevista para o ano de 2025.

**4. Descrição dos requisitos da potencial contratação (art. 18, § 1º, III, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).**

4.1. Para contratação de empresa especializada para prestação serviço de regularização de imóveis para o Corpo de Bombeiros Militar de Itajaí/SC, os seguintes requisitos devem ser atendidos:

4.2. As exigências de habilitação jurídica e de regularidade fiscal e trabalhista são as usuais para a generalidade do objeto, conforme disciplinado no edital.

4.3. Os critérios de qualificação econômico-financeira a serem atendidos pelo fornecedor serão previstos no edital.

4.4. Experiência e habilidades comprovadas: a empresa deve ter um histórico comprovado de confiabilidade e compromisso com o serviço ao cliente, oferecendo garantias de um serviço executado com excelência;

4.5. Licenciamento e registro adequados: a empresa deve ter todas as licenças e registros necessários para operar legalmente, incluindo licenças municipais, estaduais e federais, caso necessário.

4.6. Capacidade de atender às demandas da CONTRATANTE: a empresa deve ter a capacidade de atender às demandas específicas da CONTRATANTE em termos de experiência profissional na área e pessoal qualificado para atender ao objeto;

4.7. Confiabilidade e compromisso com o serviço: a empresa deve ter um histórico comprovado de confiabilidade e compromisso com o serviço ao cliente, oferecendo garantias de um serviço executado com excelência;

4.8. Esses requisitos visam garantir a qualidade, a segurança e a eficiência dos serviços



contratados, assegurando que o processo de regularização do imóvel da unidade do Corpo de Bombeiros Militar em Cordeiros ocorra de forma ágil e conforme as normas legais aplicáveis.

**5. Estimativas das quantidades para contratação, acompanhadas de memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte (considerar interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala) (art. 18, § 1º, IV, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).**

Item	Objeto	Qtd	Valor Unitário	Valor Total
1	Regularização junto ao registro de imóveis do terreno da unidade do Corpo de Bombeiros Militar Itajaí - Cordeiros	1	R\$ 14.666,67	R\$ 14.666,67

### III. PROSPECÇÕES DE SOLUÇÕES

**6. Levantamento mercadológico (que consiste na análise das alternativas possíveis e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar) (art. 18, § 1º, V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).**

6.1. Regularização do Quartel de Cordeiros usando recursos administrativos e pessoal próprio da corporação.

6.1.1. Vantagens:

6.1.2. Economia: a regularização do terreno do quartel do Corpo de Bombeiros Militar em Cordeiros realizada pelos próprios meios administrativos e pessoal da corporação se mostra vantajosa no que se refere a economia de dinheiro público. Pois a corporação não necessitaria contratar uma empresa especializada e não teria que seguir o processo de compras públicas.

6.1.3. Desvantagens:

A regularização de imóvel utilizando recursos administrativos da própria corporação pode ser um processo difícil e complexo, principalmente por diversos fatores relacionados à legislação, burocracia e gestão interna. Abaixo estão alguns dos desafios que podem tornar esse processo incapaz de ser solucionado pela corporação:



6.1.4. Complexidade da Legislação: a regularização de imóveis envolve o cumprimento de uma série de normas e regulamentos urbanísticos, ambientais e de uso do solo que variam de acordo com a localidade e a natureza do imóvel. Isso pode incluir a necessidade de obtenção de alvarás, licenças ambientais, registros, e cumprimento de regras de zoneamento, o que torna o processo demorado e sujeito a interpretações legais complexas.

6.1.5. Processo Burocrático: a corporação precisa lidar com uma vasta documentação e com uma série de etapas burocráticas, como a aprovação de projetos, registros no cartório de imóveis, análise por parte de órgãos públicos e pagamento de taxas. Isso exige conhecimento técnico e pode atrasar o processo, principalmente quando há erros ou falta de informações.

6.1.6. Falta de Recursos ou Infraestrutura: quando a regularização é feita internamente pela corporação, pode haver limitações quanto aos recursos humanos ou tecnológicos necessários para realizar o processo de maneira eficiente. A falta de pessoal especializado em áreas como direito imobiliário, urbanismo, engenharia e meio ambiente pode dificultar a gestão e execução dessas atividades.

6.1.7. Conflitos com a Comunidade ou Órgãos Públicos: a regularização de imóveis, especialmente em áreas mais densamente ocupadas ou em terrenos irregulares, pode gerar conflitos com vizinhos, comunidades locais ou com órgãos públicos que têm interesses diferentes sobre o uso do imóvel ou do espaço urbano.

6.1.8. Risco de Conflitos Legais: a regularização feita sem a devida assessoria jurídica pode resultar em falhas no cumprimento das normas, o que pode levar a ações legais, multas e até a anulação do processo de regularização.

6.1.9. Pessoal não capacitado: a regularização de imóveis é um processo complexo e técnico que envolve questões legais, urbanísticas e ambientais. Quando essa regularização é realizada por pessoal não capacitado, há diversas desvantagens, que podem comprometer a eficiência e a legalidade do processo.

6.1.10. Falta de Certidões e Documentos Necessários: a obtenção de documentos como certidões de ônus reais, escritura pública, ou a regularização de impostos atrasados pode ser difícil de conseguir de maneira rápida, principalmente em casos onde o imóvel tem pendências legais ou fiscais.

6.2. Processo licitatório para contratação de empresa especializada.

6.2.1. Vantagens:



6.2.2. A contratação de uma empresa especializada em regularização de imóveis oferece diversas vantagens. Essas empresas são experientes no processo de adequação de imóveis às normas e exigências legais, o que resulta em vários benefícios para os órgãos públicos. Aqui estão as principais vantagens:

6.2.3. Conhecimento Técnico e Jurídico: Empresas especializadas têm conhecimento sobre as leis e regulamentações aplicáveis à regularização de imóveis, e outras normas municipais, estaduais e federais. Isso garante que o processo de regularização seja feito de acordo com todas as exigências legais, evitando problemas futuros.

6.2.4. Redução de Riscos Legais: A regularização inadequada de imóveis pode gerar conflitos jurídicos, multas e até a perda do imóvel. Empresas especializadas ajudam a evitar esses riscos, garantindo que todos os documentos e processos legais sejam cumpridos corretamente, como a obtenção de alvarás, licenças e registros necessários.

6.2.5. Agilidade no Processo: a experiência e o conhecimento dos profissionais da empresa especializada resultam em maior agilidade na regularização dos imóveis, evitando atrasos e simplificando procedimentos burocráticos.

6.2.6. Redução de Custos a Longo Prazo: embora a contratação de uma empresa especializada envolva custos iniciais, a regularização adequada pode evitar custos mais elevados no futuro, como multas por irregularidades, custos judiciais ou a necessidade de refazer processos que não foram feitos corretamente.

6.2.7. Otimização de Recursos: a empresa especializada possui ferramentas e técnicas específicas para otimizar os recursos no processo de regularização, fazendo com que o trabalho seja realizado de maneira mais eficiente e com menos desperdício de tempo e dinheiro, o que é um grande benefício para a administração pública.

6.2.8. Atendimento a Exigências Ambientais: em muitos casos, a regularização de imóveis exige o cumprimento de exigências ambientais. Empresas especializadas têm o conhecimento necessário para garantir que essas exigências sejam cumpridas.

6.2.9. Transparência e Conformidade com o Interesse Público: a contratação de empresas especializadas garante que os processos sejam conduzidos de forma transparente, em conformidade com a legislação e com as políticas públicas. Isso assegura que o interesse público seja preservado.

6.2.10. Assessoria Contínua: empresas especializadas não apenas regularizam o imóvel, mas também oferecem consultoria e assessoria contínua, mantendo os órgãos públicos



atualizados sobre novas normas e oferecendo soluções para eventuais dificuldades encontradas ao longo do processo de regularização.

### 6.3. Chamamento Público:

#### 6.3.1. Vantagens:

- a) o chamamento público pode incentivar a participação de diversos fornecedores, inclusive empresas que não participam de licitações regulares, o que pode resultar em novas soluções ou propostas mais vantajosas.
- b) é recomendado quando o objetivo é buscar inovação, parcerias ou soluções diferenciadas para demandas que não são atendidas pelo mercado tradicional.

#### 6.3.2. Desvantagens:

- a) processo mais complexo e demorado: o chamamento público exige mais etapas, como elaboração de editais mais amplos, análises técnicas mais detalhadas e maior período de avaliação das propostas.
- b) não é a forma mais comum para a contratação de serviços regulares, como exames toxicológicos, que já possuem um mercado estabelecido.

6.4. Conclusão: Cada método - recursos administrativos e pessoal da própria corporação - Chamamento Público ou processo licitatório - apresentam vantagens e desvantagens específicas que são cuidadosamente consideradas na contratação de prestação de serviços de regularização de imóveis. A escolha do método mais adequado levará em conta a natureza do serviço, os recursos disponíveis, a urgência da contratação e a necessidade de flexibilidade ou rigidez contratual, bem como o equilíbrio entre transparência, competitividade, custo-benefício e eficiência administrativa.

## IV. SOLUÇÃO ESCOLHIDA

### 7. Descrição da solução escolhida (art. 18, § 1º, VII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Considerando os elementos apreciados do presente documento verificou-se que o método mais vantajoso para administração é a contratação de uma empresa especializada em regularização de imóveis através de processo licitatório.

### 8. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação (art. 18, § 1º, VIII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

8.1. A solução escolhida consiste na contratação de um serviço especializado para a regularização do terreno onde está situada a unidade operacional do Corpo de Bombeiros Militar de Itajaí no bairro Cordeiros, atendendo às especificações técnicas e regulamentares exigidas pelos órgãos competentes.



8.2. O parcelamento desta contratação não é viável por razões técnicas e econômicas, conforme os seguintes fatores:

- a) a regularização de imóveis envolve um processo minucioso, sendo inviável ser realizado por mais de uma empresa.
- b) por ser uma valor estimado de baixo custo, não é necessário dividir as etapas de regularização.

**9. Contratações correlatas e/ou interdependentes (art. 18, § 1º, XI, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).**

9.1. Não há contratação correlatas ou interdependentes, sendo que a contratação a ser realizada representa a SOLUÇÃO INTEGRAL da necessidade pública.

**10. Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis (art. 18, § 1º, IX, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).**

10.1. Pretende-se, com a contratação de empresa especializada para regularização do imóvel de Cordeiros, através de processo licitatório, a garantia do funcionamento dos serviços prestados pelo Corpo de Bombeiros Militar à comunidade, bem como obtenção de economia em diversos aspectos:

10.2. Ao centralizar a contratação em um único fornecedor (ou em um conjunto reduzido de fornecedores), há uma diminuição dos custos indiretos relacionados à logística, monitoramento de contratos e gestão de pagamentos. A simplificação administrativa resulta em menos horas de trabalho dedicadas ao controle de diferentes contratos, o que também contribui para a economicidade.

10.3. O processo licitatório permite ao Corpo de Bombeiros ter um controle mais rigoroso sobre as despesas com regularização do imóvel de Cordeiros, evitando surpresas no orçamento e desvios de recursos. Ao prever os gastos com antecedência, é possível ajustar o planejamento financeiro e garantir que outras áreas essenciais da corporação também sejam adequadamente planejadas financeiramente.

10.4. A contratação tem como objetivo regularizar a unidade operacional do Corpo de Bombeiros Militar em Itajaí, adequando as instalações às normas legais, garantindo a



segurança jurídica do imóvel e possibilitando a plena operação dos serviços de socorro e emergência, em conformidade com as exigências legais e normativas vigentes.

10.5. A contratação será realizada de forma a respeitar os limites orçamentários estabelecidos para o processo, com acompanhamento rigoroso das despesas e do cronograma de execução, garantindo a melhor alocação dos recursos financeiros disponíveis. A contratação de uma empresa especializada permite que os custos sejam previamente identificados e previstos, evitando surpresas financeiras durante a execução do serviço.

10.6. A contratação de uma empresa especializada na regularização de imóveis para a unidade operacional do Corpo de Bombeiros Militar de Itajaí resultará em uma gestão mais eficiente dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, promovendo a economicidade e assegurando que a unidade esteja em total conformidade com as normas legais e regulatórias. A regularização da unidade contribuirá diretamente para a melhoria das condições de trabalho, segurança e eficiência operacional do Corpo de Bombeiros na cidade de Itajaí.

10.7. A regularização completa do terreno da unidade operacional de Cordeiros em Itajaí deverá ser executada em até 12(doze) meses.

**11. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato (art. 18, § 1º, X, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).**

11.1. Não serão necessárias providências para à adequação do ambiente, a capacitação de servidores para a fiscalização e gestão contratual ou ainda adequações dos ambientes deste Órgão, tendo em vista que se trata de serviços comuns e não tem maiores complexidades, bastando que a empresa CONTRATADA cumpra com as obrigações no prazo estipulado.

**12. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras (art. 18, § 1º, XII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).**

12.1. Com a finalidade de mitigar os possíveis impactos ambientais e buscando sanar os riscos ambientais existentes, esta administração realizou a inserção de requisitos de sustentabilidade ambiental, conforme abaixo:

12.2. As empresas deverão atender aos critérios de qualidade ambiental e sustentabilidade socioambiental, respeitando as normas de proteção do meio ambiente.



**13. Responsável pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar.**

**INTEGRANTE TÉCNICO**

**3º Sargento BM ADRIANO FABRICIO BOIT**

Matrícula 933553-6  
(assinado digitalmente)

Itajaí/SC, data da assinatura digital.

**14. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina (art. 18, § 1º, XIII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).**

Considerando o Estudo Técnico Preliminar elaborado, aprovo e atesto a sua conformidade às disposições contidas na Lei 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº 12.840 de 25 de janeiro de 2024.

Itajaí/SC, data da assinatura digital.

**Major BM JOÃO EMILIANO DE MOURA SILVA MIRANDA**

Subcomandante do 7º Batalhão de Bombeiros Militar  
(assinado digitalmente)



## Assinaturas do documento



Código para verificação: **PC23JU97**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



**ADRIANO FABRICIO BOIT** (CPF: 074.XXX.229-XX) em 04/12/2024 às 10:26:59

Emitido por: "SGP-e", emitido em 18/10/2019 - 16:18:06 e válido até 18/10/2119 - 16:18:06.

(Assinatura do sistema)



**JOÃO EMILIANO DE MOURA SILVA MIRANDA** (CPF: 037.XXX.379-XX) em 04/12/2024 às 10:48:09

Emitido por: "SGP-e", emitido em 12/04/2019 - 09:36:02 e válido até 12/04/2119 - 09:36:02.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/Q0JNU0NfOTk5MI8wMDAyODc4NV8yODc5N18yMDI0X1BDMjNKVTk3> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **CBMSC 00028785/2024** e o código **PC23JU97** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.