ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
N° 113/2026

1 – Do objeto

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade analisar a viabilidade da disponibilização de área ou áreas urbanas localizadas na região central do Município de Quilombo/SC, aptas à implantação de estacionamento público para veículos de passeio, em atendimento à necessidade identificada pela Secretaria Municipal de Indústria, Comércio e Turismo.

2 - Descrição das Necessidades

O Município de Quilombo/SC enfrenta, na área central da cidade, um cenário persistente de insuficiência de vagas de estacionamento, especialmente no entorno da Avenida Coronel Ernesto Francisco Bertaso, da Rua Marechal Deodoro e adjacências, região que concentra estabelecimentos comerciais, instituições financeiras, órgãos públicos, prestadores de serviços e intenso fluxo diário de veículos e pedestres.

A limitação atualmente existente tem gerado dificuldades recorrentes de parada e estacionamento, ocupação irregular de espaços públicos, interferências na fluidez do tráfego urbano e prejuízos ao acesso de consumidores, trabalhadores, moradores, visitantes e usuários dos serviços públicos, afetando de forma direta a mobilidade urbana e o regular funcionamento das atividades desenvolvidas no centro do Município.

A necessidade de adoção de providências por parte da Administração não decorre de conveniência abstrata, mas de situação concreta já identificada no contexto urbano local e formalmente levada ao conhecimento do Município, a Associação Empresarial de Quilombo e Região – ACIQ, por meio do Ofício nº 09/2026, e o Especialista em Gestão de Trânsito Sargento Wanderclei Cristian Leite, por meio do Ofício nº 001/2026, destacaram a necessidade de ampliação da capacidade de estacionamento na área central, apontando reflexos diretos sobre a circulação viária, a acessibilidade ao comércio e aos serviços e a dinâmica econômica da região, estas manifestações reforçam que o problema ultrapassa a esfera interna da Administração, alcançando de forma relevante o interesse público local.

Diante desse quadro, evidencia-se a necessidade administrativa de adoção de medida apta a ampliar a oferta de vagas de estacionamento público em localização compatível com a demanda existente, de modo a melhorar as condições de mobilidade urbana, promover maior acessibilidade ao centro da cidade, reduzir os impactos decorrentes da escassez de vagas e conferir melhores condições de funcionamento às atividades comerciais, administrativas e de prestação de serviços concentradas nessa região.

A contratação em estudo, portanto, está diretamente relacionada ao atendimento de necessidade pública atual e concreta, cuja solução se mostra relevante para a organização do espaço urbano central e para a melhoria das condições de circulação e acesso no Município.

3 - Demonstração da Previsão da Contratação no Plano de Contratações Anual

A contratação em estudo encontra previsão no Plano Anual de Contratações do Município, estando relacionada às despesas voltadas à disponibilização de imóveis e áreas necessárias ao atendimento das demandas da Administração Municipal. Desse modo, o presente estudo observa o alinhamento da contratação com o planejamento administrativo, em conformidade com a fase preparatória prevista na Lei 14.133/2021

4 - Descrição dos Requisitos da Contratação

Para atendimento da necessidade identificada, a futura contratação deverá contemplar a disponibilização de área ou áreas urbanas aptas à implantação de estacionamento público para veículos de

passeio, observando requisitos mínimos de localização, capacidade, condições físicas de uso e viabilidade de adequação pela Administração.

A área ou as áreas a serem consideradas deverão, preferencialmente, estar situadas na região central do Município de Quilombo/SC, em local compatível com a demanda de estacionamento identificada e com facilidade de acesso para veículos e pedestres, de modo a efetivamente atender ao fluxo existente no centro da cidade.

Também deverão apresentar dimensão compatível com a implantação de estacionamento público com capacidade estimada para, no mínimo, aproximadamente 70 vagas para veículos de passeio, admitida a composição por uma ou mais áreas, desde que o conjunto atenda à necessidade administrativa de forma adequada.

Sob o ponto de vista físico, deverão ser priorizadas áreas planas ou parcialmente planas, ou que apresentem condições topográficas compatíveis com a implantação do estacionamento, desde que permitam, quando necessário, a execução de adequações mínimas por parte do Município, como limpeza, nivelamento, drenagem, cascalhamento, sinalização e demarcação de vagas.

Além disso, a área ou as áreas deverão apresentar condições de disponibilidade em prazo compatível com a necessidade administrativa, bem como situação jurídica e registral que possibilite sua regular utilização pela Administração, sem impedimentos que inviabilizem a futura contratação.

Os requisitos acima foram definidos com base na necessidade pública identificada e têm por finalidade orientar a análise das alternativas disponíveis no mercado, sem antecipar, nesta etapa, a escolha de imóvel específico ou a definição da solução final a ser adotada.

5 - Levantamento de Mercado

Para atendimento da necessidade identificada, foram consideradas as alternativas que, em tese, poderiam ser adotadas pela Administração com o objetivo de ampliar a oferta de vagas de estacionamento público na área central do Município. Nessa análise, buscou-se verificar não apenas a possibilidade material de cada alternativa, mas também sua adequação ao interesse público, o prazo de implementação, os custos envolvidos e a capacidade de atendimento imediato da demanda.

A **primeira alternativa** consiste na não contratação de qualquer medida específica. Essa hipótese, embora formalmente possível, não se mostra adequada, pois manteria o cenário atual de insuficiência de vagas na área central, com permanência dos impactos já verificados sobre a mobilidade urbana, a circulação de veículos e o acesso ao comércio, aos serviços e aos órgãos públicos.

A **segunda alternativa** a ser considerada é a utilização de área pública já integrante do patrimônio municipal. Essa alternativa, em tese, seria a mais simples sob a ótica patrimonial, desde que exista imóvel vago, disponível e compatível com os requisitos de localização, dimensão e condições de uso, contudo, essa alternativa não se mostra viável no caso concreto, uma vez que o Município não dispõe de área pública estratégica disponível, na região central, com características compatíveis para implantação imediata de estacionamento público em dimensão suficiente para atender à necessidade identificada.

A **terceira alternativa** corresponde à aquisição de área própria pela Administração. Embora possa, em tese, representar solução de maior permanência, essa opção tende a demandar maior dispêndio financeiro, além de procedimentos negociais e registrais mais demorados, incompatíveis com a necessidade de resposta mais célere ao problema atualmente identificado.

A **quarta alternativa** versa sobre a possibilidade desapropriação de área compatível com a finalidade pretendida, que também se trata de via juridicamente possível, mas que envolve maior complexidade procedimental, prazo mais dilatado e custos potencialmente mais elevados, o que, em

princípio, afasta sua adequação como medida mais eficiente para o enfrentamento imediato da demanda identificada.

A **quarta alternativa** consiste na disponibilização da área por meio de locação. Em análise preliminar, essa forma de atendimento mostra-se a mais aderente à necessidade administrativa, pois permite ao Município obter, com maior rapidez e menor dispêndio inicial, área ou áreas situadas em região compatível com a demanda existente, viabilizando a implantação do estacionamento público sem a necessidade de aquisição imediata do bem ou de adoção de medidas mais onerosas e demoradas, como a desapropriação.

Diante das alternativas analisadas, conclui-se que a locação de área ou áreas privadas na região central do Município, em condições compatíveis com a implantação de estacionamento público, apresenta-se, neste momento, como a alternativa mais adequada ao atendimento da necessidade administrativa identificada, isso porque, além de afastadas as hipóteses de inércia administrativa e de utilização de área pública municipal, a aquisição e a desapropriação se mostram soluções mais onerosas, mais demoradas e menos aderentes à necessidade de resposta célere ao problema verificado, e a locação, por sua vez, permite ao Município viabilizar com maior rapidez a disponibilização da área necessária, com menor dispêndio inicial e maior flexibilidade administrativa, razão pela qual se revela, em análise preliminar, a alternativa mais vantajosa para prosseguimento da instrução.

6 - Descrição da Solução como um todo

Consideradas as alternativas analisadas, a locação mostra-se, em princípio, como a forma mais adequada de viabilização dessa disponibilidade, por permitir resposta mais célere à necessidade existente, com menor dispêndio inicial e maior flexibilidade administrativa quando comparada à aquisição, à desapropriação ou à inexistência de qualquer providência específica. A solução poderá compreender, quando necessário, a execução de adequações mínimas indispensáveis à utilização regular da área como estacionamento público, tais como limpeza, nivelamento, drenagem, cascalhamento, sinalização e demarcação de vagas, observadas as condições concretamente verificadas no imóvel ou nos imóveis que vierem a ser selecionados.

Nessa linha, uma vez comprovados, na instrução processual, os pressupostos previstos no art. 74, inciso V, e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto à inexistência de imóvel público apto ao atendimento da demanda, à singularidade do imóvel escolhido em razão de sua localização e características de instalação, à compatibilidade do valor com o mercado e à vantagem para a Administração, a contratação poderá ser formalizada por inexigibilidade de licitação. Assim, a solução proposta, tal como estruturada neste estudo, apresenta-se como a mais adequada para orientar o prosseguimento da contratação.

7 - Estimativa das Quantidades

Para fins do presente estudo, estima-se a necessidade de disponibilização de área ou áreas urbanas aptas à implantação de estacionamento público para veículos de passeio, em quantitativo suficiente para comportar, no mínimo, aproximadamente **70 vagas**, consideradas as características da demanda identificada na região central do Município e a necessidade de ampliação da capacidade atualmente existente.

A estimativa adotada não se refere, nesta etapa, a imóvel específico já definido, mas ao quantitativo mínimo de atendimento que a futura solução deverá suportar para se mostrar adequada ao interesse público. Assim, o parâmetro central da presente estimativa é a capacidade mínima de vagas a serem disponibilizadas, admitindo-se que tal resultado seja alcançado por uma única área ou por mais de uma área, desde que o conjunto atenda, de forma integrada e funcional, à necessidade administrativa apurada neste estudo.

Para além da quantidade estimada de vagas, a solução a ser futuramente selecionada deverá considerar a necessidade de áreas de circulação interna, manobra, acesso, sinalização, demarcação e demais adequações indispensáveis ao funcionamento regular do estacionamento público, razão pela qual a dimensão total necessária não pode ser aferida apenas pelo número nominal de vagas, devendo ser examinada de forma global quando da definição da alternativa efetivamente mais vantajosa.

Dessa forma, a estimativa de quantidades, no presente caso, corresponde à disponibilização de **01 solução de estacionamento público**, composta por **área ou áreas suficientes para implantação de, no mínimo, aproximadamente 70 vagas para veículos de passeio**, quantitativo que servirá de referência para a fase subsequente de definição da alternativa a ser contratada e para a consolidação do dimensionamento final da contratação.

8 – Estimativa do Valor da Contratação

Considerando que a solução apontada no presente estudo consiste na locação de área ou áreas privadas aptas à implantação de estacionamento público na região central do Município, a estimativa do valor da contratação será definida no decorrer da instrução processual, a partir da realização de pesquisa de mercado e da elaboração dos respectivos laudos de avaliação locatícia dos imóveis que se mostrarem compatíveis com os requisitos estabelecidos neste estudo.

Nesta etapa, embora já esteja delimitada a forma de atendimento da necessidade administrativa, ainda não se encontram consolidados os elementos técnicos suficientes para a fixação segura do valor estimado da contratação, especialmente porque a apuração dependerá da identificação das áreas aptas, da verificação de suas características concretas e da correspondente avaliação mercadológica.

Desse modo, o presente item permanecerá vinculado à complementação da instrução, de modo que o valor estimado da contratação seja oportunamente apurado com base em critérios técnicos e em conformidade com a solução de locação definida neste estudo.

9 - Justificativa para o Parcelamento ou Não da Solução

Em análise preliminar, não se mostra recomendável o parcelamento da solução em objetos autônomos e independentes, uma vez que a necessidade administrativa identificada exige atendimento funcional e integrado, voltado à ampliação da oferta de vagas de estacionamento público na área central do Município, em quantitativo compatível com a demanda apurada.

A solução a ser contratada deve ser avaliada pela sua capacidade de atender, de forma efetiva, à finalidade pública pretendida, considerando localização, acessibilidade, capacidade de vagas e viabilidade de utilização. Por essa razão, o exame do parcelamento não deve se limitar à divisão física do objeto, mas à preservação da funcionalidade da contratação e da vantagem para a Administração.

Isso não afasta, contudo, a possibilidade de que a solução venha a ser composta por uma ou mais áreas, desde que o conjunto atenda de forma integrada aos requisitos definidos neste estudo e se revele mais adequado ao interesse público assim, o que não se admite, nesta etapa, é o fracionamento da demanda em contratações dissociadas entre si, sem ganho efetivo de competitividade, economicidade ou funcionalidade.

Dessa forma, conclui-se que o parcelamento somente será admissível se, no curso da instrução, ficar demonstrado que a composição por mais de uma área representa a alternativa mais vantajosa e suficiente para o atendimento integral da necessidade administrativa, hipótese em que a solução deverá ser tratada de forma unitária sob a ótica de sua finalidade e resultado esperado.

10 - Demonstrativo dos resultados pretendidos

Com a adoção da solução proposta, busca-se ampliar a oferta de vagas de estacionamento público na área central do Município, de modo a melhorar as condições de mobilidade urbana e de acessibilidade à região de maior concentração de comércio, serviços e órgãos públicos.

Pretende-se, ainda, reduzir os impactos decorrentes da insuficiência de vagas atualmente verificada, especialmente no que se refere ao estacionamento irregular, às dificuldades de circulação e ao comprometimento do acesso de consumidores, trabalhadores, moradores, visitantes e usuários dos serviços públicos ao centro da cidade.

Como consequência, espera-se também contribuir para a melhor organização do fluxo viário local e para o adequado funcionamento das atividades comerciais, administrativas e de prestação de serviços desenvolvidas na área central do Município.

11 - Providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato.

Para viabilizar a futura contratação e assegurar a adequada utilização da área ou das áreas que vierem a ser selecionadas, a Administração deverá adotar, previamente à celebração do contrato, as providências necessárias à complementação da instrução processual e à preparação do ambiente para implantação do estacionamento público.

Nesse contexto, deverão ser promovidas, entre outras, a verificação formal da inexistência de área pública apta ao atendimento da demanda, a prospecção de mercado para identificação da área ou das áreas compatíveis com os requisitos definidos neste estudo, a realização da avaliação mercadológica e dos laudos necessários à definição do valor da contratação, também deverão ser adotadas as medidas administrativas relacionadas à futura gestão e fiscalização contratual, inclusive designação dos agentes responsáveis, quando cabível.

Além das providências instrutórias, a Administração deverá considerar as adequações mínimas necessárias para viabilizar o uso da área como estacionamento público, tais como limpeza, remoção de entulhos e vegetação, nivelamento do solo, drenagem superficial, cascalhamento, sinalização, delimitação de vagas, instalação de placas informativas e demais ajustes relacionados à segurança e ao adequado funcionamento da estrutura, observadas as características concretas da alternativa que vier a ser escolhida.

12 - Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

No presente caso, não se identificam contratações correlatas ou interdependentes que constituam condição prévia e indispensável à viabilidade da solução principal em estudo, uma vez que a locação da área ou das áreas destinadas à implantação de estacionamento público pode ser promovida de forma autônoma, observados os requisitos e condicionantes já definidos neste estudo.

13 - Possíveis Impactos Ambientais

Os impactos ambientais relacionados à solução em estudo tendem a ser de baixa magnitude, considerando que a futura contratação envolve a utilização de área ou áreas urbanas já inseridas em contexto consolidado, destinadas à implantação de estacionamento público, sem previsão, nesta etapa, de intervenções de maior complexidade ou de significativa alteração ambiental.

Entre os possíveis impactos associados à implantação e ao uso da área, destacam-se a geração de resíduos provenientes de limpeza e adequação do terreno, a necessidade de destinação adequada de materiais removidos, a possibilidade de alteração superficial do solo em razão de nivelamento, drenagem ou cascalhamento e eventuais incômodos temporários relacionados à execução dessas atividades. Em razão disso, deverão ser observadas, quando cabíveis, medidas mitigadoras como a correta destinação de resíduos,

a adoção de soluções adequadas de drenagem, o controle de processos erosivos ou de acúmulo de água, bem como a realização das intervenções estritamente necessárias ao funcionamento do estacionamento.

14 - Posicionamento Conclusivo e viabilidade da contratação

As alternativas consideradas ao longo deste estudo evidenciam que a locação de área ou áreas privadas na região central apresenta, em análise preliminar, melhores condições de aderência ao interesse público, notadamente por possibilitar resposta mais célere à demanda, com menor dispêndio inicial e maior flexibilidade administrativa quando comparada às hipóteses de aquisição ou desapropriação.

Assim, opina-se pelo prosseguimento da instrução com vistas à futura contratação de área ou áreas aptas à implantação de estacionamento público para veículos de passeio, mediante locação, desde que, na sequência do processo, sejam devidamente confirmados os pressupostos técnicos, patrimoniais, mercadológicos e jurídicos pertinentes, inclusive aqueles relacionados à definição do imóvel ou dos imóveis mais adequados, à compatibilidade do valor da contratação e à forma jurídica de formalização do ajuste, observadas as exigências da Lei nº 14.133/2021

Quilombo/SC, 29 de maio de 2026.

Documento assinado digitalmente
gov.br
EVERTON KAGINSKI PADILHA
Data: 14/07/2026 13:48:53-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Everton Kaginski Padilha
Secretário Municipal de Indústria, Comércio e Turismo