



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DA DEMANDA:

1.1 O presente estudo consiste em analisar e verificar a viabilidade da **contratação de locação de imóvel para atendimento das necessidades do Município de Brunópolis**, especialmente para instalação e funcionamento de espaço destinado ao armazenamento centralizado de gêneros alimentícios, materiais de limpeza, pneus e demais materiais utilizados pela Administração Municipal, bem como para atividades administrativas e de atendimento ao público, de acordo com as disposições estabelecidas na **Lei Federal nº 14.133/2021**.

2. DO FUNDAMENTO LEGAL:

2.1. A presente contratação será analisada à luz da **Lei Federal nº 14.133/2021**, especialmente das disposições relativas à fase preparatória da contratação e à elaboração do Estudo Técnico Preliminar, previstas no art. 18, bem como das disposições específicas aplicáveis à locação de imóveis, previstas no art. 51 e, caso caracterizada a inviabilidade de competição, no art. 74, inciso V e § 5º.

3. DA JUSTIFICATIVA DAS NECESSIDADES

3.1 A contratação se faz necessária em razão da necessidade do Município de Brunópolis de dispor de espaço físico adequado para a **centralização, armazenamento, organização, conservação, controle e distribuição de gêneros alimentícios, materiais de limpeza, pneus e demais materiais utilizados pela Administração Municipal**.

3.2 A disponibilização de espaço adequado também é necessária para atender às atividades administrativas e de atendimento ao público, incluindo a **Sala do Empreendedor** e demais ambientes de apoio às atividades desenvolvidas pelo Município.

3.3 A concentração dessas atividades em espaço adequado contribui para melhorar o controle dos estoques, facilitar o recebimento, conferência, organização e distribuição dos materiais, além de proporcionar melhores condições para movimentação e carga e descarga, reduzindo a dispersão dos materiais em diferentes locais.

3.4 Dessa forma, a contratação de imóvel para essa finalidade busca atender ao interesse público, proporcionando estrutura adequada para o desenvolvimento das atividades



administrativas e operacionais do Município e contribuindo para a melhor organização e utilização dos recursos públicos.

4. DA ESTIMATIVA DE VALOR:

4.1. Para fins de estimativa da contratação, foi realizada avaliação do imóvel, tendo sido apurado o valor de mercado para locação de **R\$ 2.850,00 (dois mil oitocentos e cinquenta reais) mensais**, conforme Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano elaborado por profissional habilitado, consideradas as características do imóvel e as condições do mercado imobiliário da região.

4.2. Embora o laudo tenha indicado o valor mensal de R\$ 2.850,00, a Administração e o locador acordaram a manutenção do valor atualmente pago, de **R\$ 3.046,45 (três mil e quarenta e seis reais e quarenta e cinco centavos) mensais**, considerando a continuidade da locação, as condições da contratação e a ausência de alteração do valor vigente neste momento. A manutenção do valor deverá ser motivada e documentada nos autos, com demonstração de sua adequação e vantajosidade para a Administração, à luz das circunstâncias específicas da contratação.

4.3. Para o período estimado de **12 (doze) meses**, o valor total da contratação, mantido o valor mensal acordado, corresponde a **R\$ 36.557,40 (trinta e seis mil quinhentos e cinquenta e sete reais e quarenta centavos)**.

5. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS:

5.1. Insta destacar que a Lei Orçamentária Anual (LOA) do exercício vigente detém respaldo orçamentário para a realização de contratações nos moldes desta que se pretende realizar, cuja será devidamente indica no termo de referência, em caso de aprovação do presente termo.

6. DA SOLICITAÇÃO DA PROPOSTA:

6.1. Aprovado o presente termo, será providenciado o termo de referência, cujo deverá conter todos subsídios necessários à formulação da proposta;

6.2. Para instrução da contratação deverão ser reunidos elementos capazes de demonstrar a compatibilidade do valor locativo pretendido com o mercado, considerando o



Lauda de Avaliação do imóvel e, quando disponíveis, valores de locação de imóveis com características semelhantes, sem prejuízo de outros elementos idôneos que contribuam para demonstrar a vantajosidade da contratação.

7. DA FORMA DE PAGAMENTO PRATICADA:

7.1. O aluguel será pago mensalmente, após o período correspondente à utilização do imóvel, mediante documento hábil de cobrança e ateste do fiscal do contrato, observadas as condições e o prazo estabelecidos no Termo de Referência e no instrumento contratual.

7.2. Para fazer jus ao pagamento, a contratada deverá apresentar, juntamente com o documento de cobrança (NF), prova de regularidade para com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal.

8. DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

8.1. Demonstrado nos autos que as características de instalações e localização do imóvel tornam necessária sua escolha, bem como atendidos os requisitos do art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, especialmente a avaliação prévia do bem, a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam à necessidade e a demonstração da singularidade do imóvel e da vantagem para a Administração, mostra-se juridicamente possível a contratação direta por inexigibilidade, com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

9. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS

9.1. Foram consideradas, como alternativas para atendimento da necessidade, a utilização de imóvel público disponível, a locação de outro imóvel particular, a aquisição de imóvel e a construção/adaptação de estrutura própria. A utilização de imóvel público fica condicionada à certificação pelo setor competente acerca da existência ou inexistência de bem público vago e disponível com características adequadas. Quanto aos imóveis particulares, deverão ser avaliadas as características de localização, área, acessibilidade, possibilidade de carga e descarga, distribuição interna dos ambientes e custos de adaptação e mudança. A contratação direta do imóvel identificado somente será formalizada após demonstrado que suas características específicas tornam necessária sua escolha e que a solução é vantajosa para a Administração.

10. CONCLUSÃO:



10.1 Diante da necessidade apresentada e das características necessárias para o atendimento das atividades administrativas e operacionais do Município, conclui-se pela **viabilidade da contratação de imóvel para locação**, visando à instalação e funcionamento do Depósito Central, Sala do Empreendedor e demais atividades de apoio da Administração Municipal.

10.2 A solução pretendida mostra-se adequada para atender às necessidades identificadas, proporcionando espaço apropriado para armazenamento, organização, conservação e controle dos materiais, bem como para o desenvolvimento das demais atividades previstas.

10.3 A definição do imóvel a ser contratado deverá observar as características e requisitos levantados neste Estudo Técnico Preliminar, bem como a avaliação prévia, a compatibilidade do valor de locação e os demais requisitos legais aplicáveis à contratação.

10.4 Assim, considerando os elementos analisados no presente Estudo Técnico Preliminar, **declara-se viável a contratação pretendida**, ficando a escolha do imóvel e do respectivo contratado condicionada à comprovação do atendimento integral das necessidades da Administração e das exigências legais pertinentes.

Brunópolis, 29 de setembro de 2026.

Documento assinado digitalmente
gov.br ANDERSON DANIEL DILL CORREA
Data: 07/10/2026 12:00:20-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ANDERSON DANIEL DILL CORREA
Secretário de Administração, Planejamento e Fazenda