

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 001/2025

OBJETO: Estudo Técnico Preliminar com o objetivo de pesquisar uma solução para Locação de um imóvel, objetivando atender a Coordenadoria Municipal de Cultura e Turismo do Município de Nova Alvorada do Sul/MS, por meio da Secretaria Municipal de Governo, com vigência de 12 (doze) meses.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL: O presente estudo será elaborado conforme as premissas contidas nos seguintes atos normativos:

- Constituição Federal;
- Lei n. 14.133/2021 – Lei de Licitações;
- Instrução Normativa n. 40, de 22 de maio de 2020;
- Instrução Normativa SEGES/ME n. 65, de 7 de julho de 2021;
- Instrução Normativa TCE nº 88/2018 e alterações posteriores;
- Lei Orçamentária Anual;
- Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- Plano Plurianual;
- Decreto Municipal n. 318 de 27 de março de 2023 – Regulamenta ETP;
- Decreto Municipal n. 308 de 16 de março de 2023 – Procedimentos de contratação direta;

1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

1.1. A contratação em questão justifica-se em razão das necessidades desta municipalidade, da locação de um imóvel medindo 253 m², situado à Avenida 27 de Outubro, nº 2429, Bairro Maria de Lourdes Marson Stradiotti, nesta cidade, devidamente matriculado no CRI da Comarca de Nova Alvorada do Sul/MS, sob nº 14.313, folha 263, livro nº 2-BC, para o funcionamento da Coordenadoria Municipal de Cultura e Turismo do Município de Nova Alvorada do Sul/MS.

1.2. Tendo em vista que a Prefeitura Municipal não dispõe de imóvel de sua propriedade que possa abrigar de maneira satisfatória os serviços e atividades realizadas pela Coordenadoria de Cultura e Turismo, justifica-se a escolha do imóvel a ser locado, que diante das características estruturais, de instalação e peculiaridades quanto à região (acesso, segurança, proximidades, etc.), o imóvel ambicionado é o único imóvel na área que atende as necessidades desta coordenadoria e possui preço compatível com o que é praticado no mercado, conforme laudo de avaliação.

1.3. Com a locação deste imóvel, uma sala de entrada servirá como recepção e parte do Administrativo, equipado com quartos que servirão como salas de aula de música e administrativo, uma sala grande será local para aulas de balé, e ainda teremos disponível banheiros, cozinha e uma dispensa.

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Assim o imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes requisitos:

- O imóvel deverá ter área de aproximadamente 200m², que possua no mínimo 3 salas/quartos, 1 cozinha e 2 banheiros, área de convivência interna e contendo uma sala avulso da casa.
- As instalações elétricas devem se apresentar em perfeito estado de funcionamento com fornecimento de energia com carga suficiente para atendimento/funcionamento de todos os equipamentos.
- Possuir água potável, em condições higiênicas.
- O Imóvel deverá conter 01 (uma) cozinha, contendo a preparação hidráulica e elétrica para a instalação de filtro de água, e a disponibilização de pontos elétricos para a instalação de geladeira.
- As instalações hidros sanitárias deverão estar em perfeitas condições de uso, sem nenhum ponto de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeita condição de utilização;
- O imóvel deverá estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- O imóvel deverá apresentar pavimentação interna resistente e de fácil manutenção (Cerâmica PI 4, Granito, ou pavimentação similar).
- As janelas e as portas deverão estar em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras e os vidros não poderão apresentar trincas e rachaduras;

- As fechaduras de portas deverão possuir chaves, as quais deverão ser entregues ao Locatário pelo Locador devidamente identificadas, quando do recebimento do imóvel e assinatura do contrato de locação;
- A estrutura do prédio deverá estar em bom estado de uso e sem vícios estruturais (rachaduras, fissuras, trincas, infiltrações, mofos e outras).

2.2.Requisitos que versam sobre a sustentabilidade:

Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os requisitos previstos no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis.

2.3. Requisitos que versam sobre a subcontratação do objeto:

Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

2.4. Requisitos que versam sobre a garantia da contratação:

Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133/2021.

2.5. Classificação quanto ao acesso:

Nos termos da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011 (Lei de acesso à informação), o presente Estudo não se classifica como sigiloso.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

A Regra Geral para celebração dos Contratos Administrativos é a realização prévia de Processo de Licitação Pública. Excepcionando a regra, o nosso ordenamento jurídico dispõe a possibilidade de celebração do contrato sem a realização de Processo de Licitação, são os casos das contratações diretas, chamadas de dispensa e inexigibilidade.

Em análise ao processo em comento recomenda-se a contratação supracitada, seja realizada por meio de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO nos termos da Lei Federal 14.133/2021:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Para configurar a inexigibilidade é indispensável: a) avaliação prévia do bem; b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos; c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel.

Todos estes requisitos seguem anexos ao presente processo, cumprindo assim, a exigência legal.

Assim, diante dos fatos acima narrados, a presente contratação não poderia ser realizada de outra forma, se não, através de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, fundada no V do art. 74 da Lei 14.133/2021.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Levando-se em consideração as soluções disponíveis no mercado, aquela que mais se apresentou viável no presente estudo é a realização de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO** fundada, **no inciso V, do art. 74, da Lei 14.133/2021**, para a Locação de um imóvel, objetivando atender a Coordenadoria Municipal de Cultura e Turismo do Município de Nova Alvorada do Sul/MS, por meio da Secretaria Municipal de Governo, com vigência de 12 (doze) meses.

1.3. O prazo do contrato é de 1 (um) ano contado da assinatura, prorrogável por iguais e sucessivos períodos, até o limite estabelecido na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.

A contratação, se aprovada de ser realizada nos termos propostos neste Estudo Técnico Preliminar, deverá se aperfeiçoar atendendo-se os requisitos expressos no presente expediente e nos moldes do Termo de Referência.

Para o devido controle e certificação de adequação dos serviços entregues pela contratada, a Administração deverá designar gestor e fiscal do contrato.

No mais, a solução administrativa ora estudada é capaz de se justificar tecnicamente, por tudo que já fora exposto nos tópicos anteriores.

4.1. Manutenção e à assistência técnica:

Não se aplica ao presente caso.

4.2. Habilitação:

Os requisitos de habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista e econômico-financeira serão conforme o disposto na Lei 14.133/2021, art. 65 e seguintes.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	R\$ UNIT.	R\$ TOTAL
1.	Locação de um imóvel, objetivando atender a Coordenadoria Municipal de Cultura e Turismo do Município de Nova Alvorada do Sul/MS, por meio da Secretaria Municipal de Governo, com vigência de 12 (doze) meses.	Mês	12	R\$ 3.000,00	R\$ 36.000,00

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação é necessária e importante para estabelecer previamente as balizas de preços razoáveis no mercado, tornando possível o conhecimento pelo órgão público se a contratação se mostra viável economicamente ou não.

Para se estimar o valor das contratações pretendidas pelas instituições públicas, o Ministério da Economia tem ano após ano editado atos normativos que têm servido como verdadeiro embasamento para órgãos públicos das mais diversas esferas, eis que tais normas constituem “boas práticas administrativas” a serem aplicadas no segmento público.

Atualmente, a normativa responsável por fornecer subsídios em âmbito federal é a **Instrução Normativa SEGES/ME n. 65, de 07 de julho de 2021**, que preconiza em seu art. 5.º sobre os parâmetros que devam ser aplicados pela Administração Pública para que haja o conhecimento do valor estimado do objeto no mercado.

A normativa ora transcrita, a bem da verdade, consolida o posicionamento jurisprudencial encabeçado pelos tribunais de contas pátrios de que os órgãos precisam buscar em seus processos de contratação a formação da cesta de preços aceitáveis.

No presente caso, tendo em vista a hipótese de Inexigibilidade de Licitação, não havendo na região outro imóvel compatível a atender a necessidade do município nesse momento, o valor mensal do aluguel tomará como parâmetro o Laudo de Avaliação expedido pela Comissão para Avaliação dos Imóveis Urbanos e Rurais no Município de Nova Alvorada do Sul - MS, designada pelo DECRETO DE Nº 067 DE 23 DE MARÇO DE 2022, o qual leva em conta o preço de mercado, a área (m²), as condições físicas e condições de regularização do imóvel e demais informações que esta julgar relevantes para a conclusão do laudo de avaliação.

O valor da contratação, conforme proposta encaminhada é de R\$ 3.000,00 (Três mil reais), totalizando o valor global de R\$ 36.000,00 (Trinta e seis mil reais).

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Até o momento, não existem contratações correlatas ou interdependentes que necessitem ser citadas no âmbito do presente Estudo Técnico Preliminar.

9. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

O objeto da contratação não está previsto no Plano de Contratações Anual do exercício de 2024, já que, quando da elaboração do PCA, o local atual estava apropriado para atendimento das aulas e administração da Coordenadoria de Cultura e com condições salubres, ao contrário da realidade atual, onde teve aumento da demanda de alunos, e o prédio do Ponto de Cultura não está em condições apropriadas para atender turmas de Balé e Música. Nesse sentido, trata-se de uma demanda advinda posteriormente à elaboração do PCA.

Não obstante, encontra-se alinhada à LOA, LDO e PPA referente ao exercício de 2024, havendo disponibilidade orçamentária para tal finalidade.

10. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

- Assegurar adequado conforto e segurança as crianças, adolescentes e funcionários;
- Proporcionar um ambiente favorável ao desenvolvimento das atividades finalísticas;
- Redução de custo com manutenção básica do prédio atual, visto que o imóvel está em boa condição de uso.
- Possibilitar que todos tenham espaço para atividades recreativas, aprendizagem e de lazer.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

novaalvoradadosul.ms.gov.br
AV. IRINEU DE SOUZA ARAÚJO, 1121 - (67) 3456-4100
CEP:79140-000 - NOVA ALVORADA DO SUL - MS

Não haverá necessidade de adequação do ambiente do órgão, para fiscalização e gestão do contrato, eis que a Administração designará servidor capacitado para o acompanhamento das ações necessárias durante toda a vigência do instrumento contratual.

A gestão e a fiscalização sobre as aquisições se farão nos termos do art. 117, da Lei Federal n. 14.133/21 ¹ e do Decreto Municipal sobre o tema, e correrá por meio de servidor especificamente designado para tanto.

Não há necessidade de se capacitar previamente os agentes públicos que ficarão responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato, visto que há servidores já capacitados para assumir tais funções.

12. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Ante os elementos coligidos no presente Estudo Técnico Preliminar, considerando que o mecanismo estudado poderá contribuir, de fato, para o desenvolvimento de Nova Alvorada do Sul (MS), atendendo-se o interesse público em grande proporção, bem assim levando-se em conta que o valor estimado se assevera proporcional aos benefícios que, em curto e longo prazo, a contratação poderá oferecer, reputamos que a contratação se **mostra viável e recomendada a se suceder nos termos minimamente enfrentados neste expediente.**

Nova Alvorada do Sul/MS, (datado e assinado digitalmente).

Planejamento:

ELIZABETH ALVES MARQUES
Coordenadora Municipal de Cultura e Turismo
Matrícula nº 12970

Aprovado por:

FÁBIO OSÓRIO FERREIRA
Secretário Municipal de Governo
Decreto 008/2025

¹ Art. 117. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por 1 (um) ou mais fiscais do contrato, representantes da Administração especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no art. 7º desta Lei, ou pelos respectivos substitutos, permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes a essa atribuição.

ANEXO I
GERENCIAMENTO DOS RISCOS

Assim como em toda contratação, vislumbram-se nestes alguns riscos que podem comprometer o sucesso do procedimento, tanto nas fases de planejamento da contratação e seleção do fornecedor como na de gestão do contrato e execução dos serviços.

Abaixo são identificados os principais riscos que possam comprometer o sucesso do processo da contratação, bem como o mapeamento de ações de prevenção e contingência:

Risco 1: PLANEJAMENTO INSUFICIENTE	
Probabilidade:	(x) Baixa () Média () Alta
Impacto:	() Baixo () Médio (x) Alto
PREJUÍZO	
1	Dilação do processo de contratação, afetando a prestação de serviços.
2	Contratação com prejuízos a Administração.
AÇÃO PREVENTIVA	RESPONSÁVEL
Qualificação de equipe encarregada; designação de membro(s) com maior habilidade técnica, para troca do corpo competente.	Prefeito Municipal, Secretário de Administração e Secretário Municipal Requisitante.
Instituição de equipe técnica, possuidora de conhecimentos necessários à elaboração de estudos técnicos preliminares, planejamento, compras e gestão.	Prefeito Municipal, Secretário de Governo.
AÇÃO DE CONTINGÊNCIA	RESPONSÁVEL
Recomendar correções e/ou adequações nos termos de referência e no estudo técnico preliminar.	Secretário Municipal de Requisitante e Setor de Licitações.

Risco 2: AUSÊNCIA DE JUSTIFICATIVA	
Probabilidade:	(x) Baixa () Média () Alta
Impacto:	() Baixo (x) Médio () Alto
PREJUÍZO	
1	Não atendimento ao princípio da motivação.
2	Desperdício de recursos devido à contratação de solução menos adequada.
AÇÃO PREVENTIVA	RESPONSÁVEL
Apresentar justificativa para a contratação conforme necessidades e planejamento estratégico da contratante e levantamento das necessidades.	Requisitante
AÇÃO DE CONTINGÊNCIA	RESPONSÁVEL

Não aprovar o Termo de Referência.	Setor de Licitações.
------------------------------------	----------------------

Risco 3: INADEQUAÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO	
Probabilidade:	() Baixa () Média (x) Alta
Impacto:	() Baixo () Médio (x) Alto
PREJUÍZO	
1	Aquisição de apenas parte da solução.
2	Não atendimento da necessidade que originou a demanda.
AÇÃO PREVENTIVA	RESPONSÁVEL
Realizar estudo técnico preliminar identificando todas as partes da solução necessárias ao atendimento da necessidade que originou a demanda.	Equipe de planejamento das contratações.
AÇÃO DE CONTINGÊNCIA	RESPONSÁVEL
Não aprovar o termos de referência e no estudo técnico preliminar.	Secretário Municipal Requisitante e Setor de Licitações.

Risco 4: REQUISITOS PARA CONTRATAÇÃO INSUFICIENTES OU DESNECESSÁRIOS	
Probabilidade:	() Baixa (x) Média () Alta
Impacto:	() Baixo () Médio (x) Alto
PREJUÍZO	
1	Desperdício ou falta de recursos.
2	Não produzir os resultados capazes de atender às necessidades da contratação.
3	Restrição de competitividade indevida.
AÇÃO PREVENTIVA	RESPONSÁVEL
Conhecimento sobre as necessidade do objeto a ser contratado.	Requisitante e equipe de planejamento das contratações.
Iniciar a elaboração do termo de referência após a aprovação dos estudos técnicos preliminares.	Requisitante.
Definir os requisitos necessários e suficientes para a contratação, de forma que objeto seja precisamente definido, contemplados requisitos mínimos de qualidade, segurança e durabilidade.	Requisitante e equipe de planejamento das contratações.
AÇÃO DE CONTINGÊNCIA	RESPONSÁVEL
Melhor capacitação técnica para definir os requisitos mínimos para a contratação conforme a legislação.	Prefeito Municipal.

Risco 5: DEFINIÇÃO INADEQUADA OU INSUFICIENTE DE PRAZO PARA EXECUÇÃO DO OBJETO

Probabilidade:	() Baixa (x) Média () Alta
Impacto:	() Baixo () Médio (x) Alto
PREJUÍZO	
1	Aditivos contratuais para prorrogação de prazo.
2	Reajuste do contrato em função do tempo.
3	Entrega do objeto em período que não atende as necessidades da contratante.
AÇÃO PREVENTIVA	RESPONSÁVEL
Conferência e controle da conformidade do procedimento com utilização de checklist.	Setor de Licitações.
Discriminar no termo de referência ou projeto básico os prazos de execução, entrega do objeto e de vigência do contrato.	Requisitante e equipe de planejamento das contratações.
Realizar estudo do histórico de contratações semelhantes para estimativa dos prazos.	Requisitante e equipe de planejamento das contratações.
AÇÃO DE CONTINGÊNCIA	RESPONSÁVEL
Questionar a área demandante quanto aos prazos.	Equipe de planejamento das contratações e Setor de Licitações.

Risco 6: LEVANTAMENTO DE PREÇOS INADEQUADOS	
Probabilidade:	(x) Baixa () Média () Alta
Impacto:	() Baixo () Médio (x) Alto
PREJUÍZO	
1	Fixar contrato por preço acima do praticado no mercado, provocando danos aos cofres públicos.
AÇÃO PREVENTIVA	RESPONSÁVEL
Realizar levantamento dos preços de mercado no Estudo Técnico Preliminar	Equipe de planejamento das contratações.
Realizar pesquisa de mercado de forma ampla, com um cesta aceitável de preços e utilizando-se dos preceitos legais da IN 65/2021 do Governo Federal e Decreto Municipal.	Setor de Compras.
AÇÃO DE CONTINGÊNCIA	RESPONSÁVEL
Revisão de preços, considerando situações adversas ao processo.	Setor de Compras e Setor de Licitações.

Risco 7: AUSÊNCIA DE MODELO DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO OU MODELO INSUFICIENTE	
Probabilidade:	() Baixa (x) Média () Alta
Impacto:	() Baixo () Médio (x) Alto
PREJUÍZO	
1	Gestão e fiscalização inadequada do processo.
2	Não manutenção das condições de habilitação exigidas na licitação.

3	Subjetividade na avaliação da conformidade do objeto.	
AÇÃO PREVENTIVA		RESPONSÁVEL
Capacitar pessoal ou designar pessoal capacitado para executar a atividade de gestão e fiscalização do contrato.		Secretaria requisitante.
Incluir no modelo de gestão a definição de protocolo de comunicação entre contratante e contratada ao longo da execução contratual.		Requisitante.
Avaliar as condições estabelecidas verificando se são suficientes e possíveis de cumprir para que a necessidade seja atendida.		Requisitante.
Inserir cláusula contratual de manutenção das condições de habilitação.		Equipe de planejamento das contratações e Setor de Licitação.
AÇÃO DE CONTINGÊNCIA		RESPONSÁVEL
Regulamentar as ações dos fiscais e gestores contratuais.		Prefeito Municipal.

Risco 8: AUSÊNCIA DE CRITÉRIO PARA RECEBIMENTO DO OBJETO	
Probabilidade:	(x) Baixa () Média () Alta
Impacto:	() Baixo () Médio (x) Alto
PREJUÍZO	
1	Não segregação entre recebimentos provisório e definitivo, com consequente não avaliação de outros aspectos contratuais ou recebimento do objeto em desconformidade com as especificações técnicas.
2	Subjetividade na conformidade do objeto, podendo haver desperdício de recurso.
AÇÃO PREVENTIVA	RESPONSÁVEL
Informar os critérios e prazos dos recebimentos provisório e definitivo.	Secretaria requisitante.
Definir e indicar a figura do fiscal para as contratações.	Requisitante.
AÇÃO DE CONTINGÊNCIA	RESPONSÁVEL
Adotar os critérios e prazos para recebimento do objeto conforme legislação, estabelecidos nos Regulamentos Internos.	Secretaria requisitante.

Risco 9: AUSÊNCIA DE OBRIGAÇÃO DAS PARTES	
Probabilidade:	(x) Baixa () Média () Alta
Impacto:	() Baixo () Médio (x) Alto
PREJUÍZO	
1	Dificuldade na fiscalização do contrato.
2	Não aplicação de penalidades aos responsáveis pelos descumprimentos.
AÇÃO PREVENTIVA	RESPONSÁVEL

Conferência e controle da conformidade do procedimento com utilização de checklist.	Secretaria requisitante e equipe de planejamento da contratação.
Estabelecer as obrigações de ordem técnica das partes para a execução do objeto.	Requisitante.
AÇÃO DE CONTINGÊNCIA	RESPONSÁVEL
Estabelecer as obrigações das partes conforme legislação.	Secretaria requisitante.

Risco 10: FORNECEDOR NÃO EXECUTAR O OBJETO DENTRO DO PRAZO	
Probabilidade:	() Baixa (x) Média () Alta
Impacto:	() Baixo (x) Médio () Alto
PREJUÍZO	
1	Suspensão da execução do contrato.
AÇÃO PREVENTIVA	RESPONSÁVEL
Monitorar as condições de execução do objeto.	Fiscal do contrato.
AÇÃO DE CONTINGÊNCIA	RESPONSÁVEL
Adotar medidas para seleção de outro fornecedor.	Secretaria requisitante.

Risco 11: INEXECUÇÃO TOTAL OU PARCIAL DO CONTRATO	
Probabilidade:	() Baixa (x) Média () Alta
Impacto:	() Baixo (x) Médio () Alto
PREJUÍZO	
1	Indisponibilidade da solução contratada.
2	Atraso na entrega da solução contratada.
3	Prejuízos para a Administração em termos e custos processuais.
AÇÃO PREVENTIVA	RESPONSÁVEL
Verificação de execuções de contratos pretéritos da contratada em outros órgãos públicos.	Setor requisitante.
Estabelecer sanções por atraso.	Setor de Licitações.
AÇÃO DE CONTINGÊNCIA	RESPONSÁVEL
Analisar as alternativas para encontrar outras entidades para prestação dos serviços.	Secretaria requisitante.



MUNICÍPIO DE NOVA ALVORADA DO SUL

AV. IRINEU DE SOUZA ARAÚJO, N° 1121 - CENTRO - CNPJ:37.212.719/0001-04

NOVA ALVORADA DO SUL/MS - CEP: 79.140-000

FONE: (67) 3456-4100



CÓDIGO DE ACESSO

4616B3BEE9CA457293B8421A4AF55AB8

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://novaalvoradadosul.flowdocs.com.br/public/assinaturas/4616B3BEE9CA457293B8421A4AF55AB8>