

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO DE MITRA DIOCESANA DE SANTA CRUZ DO SUL, CNPJ 95.433.264/0021-99 PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ATUALMENTE ABRIGA AS ATIVIDADES DO PROJETO VIDA CAMPESTRE

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

- 1.1. O presente processo é destinado a possibilitar a contratação de MITRA DIOCESANA DE SANTA CRUZ DO SUL, CNPJ 95.433.264/0021-99 para locação de imóvel que atualmente abriga as atividades do Projeto Vida Campestre. Para que através do novo contrato, seja possível dar continuidade à locação. E tendo em vista que o contrato atual, 132-03/2019, encerra em 01/10/2025.

2. ANÁLISE DE CONTRATAÇÃO ANTERIOR

- 2.1. Já houve contratação semelhante aos moldes aqui definidos, sendo que a prestação do objeto foi realizada de forma satisfatória.

3. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA AQUISIÇÃO OU CONTRATAÇÃO

- 3.1. A contratação se faz necessária tendo em vista o término do contrato 132-03/2019, que estaria encerrando em 01/10/2025. E tendo em vista que, há necessidade da locação para continuidade das atividades do Projeto Vida Campestre.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 4.1. O objeto é a locação de um prédio comercial em alvenaria, subsolo, com aproximadamente 408,00m2, dividido em salas de aula, refeitório, banheiros, cozinha, depósito, área de lazer e salas administrativas, situado na rua Paul Harris, 285, Bairro Campestre, nesta cidade, que servirá para abrigar as atividades desempenhadas pelo Projeto Vida Campestre.
- 4.2. O prazo de locação será de 12 (doze) meses, a contar de 1º de outubro de 2025, podendo ser prorrogado por iguais períodos e, rescindido antecipadamente, por ambas as partes, mediante aviso prévio de 30 dias.
- 4.3. A Contratada deve cumprir todas as obrigações constantes neste documento e no Termo de Referência, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto e, ainda:
 - a) A Contratada deverá fornecer o objeto desta contratação em perfeitas condições, conforme especificações constantes neste Termo de Referência, acompanhado da respectiva nota fiscal.
 - b) A Contratada (locador) poderá dar por rescindido, de pleno direito o contrato, independentemente de qualquer notificação, indenização ou reclamação:
 - a) Se a Contratante (locatário) não pagar pontualmente o aluguel ou faltar ao cumprimento das obrigações ora assumidas;
 - b) Se a Contratante (locatário) usar o imóvel, objeto deste contrato para fins diversos daquele que foi locado;
 - c) Se ocorrer incêndio no imóvel.
 - c) Em observância à Lei de Locações, compete à Contratada (locador) o pagamento de impostos, taxas e demais encargos incidentes sobre o imóvel locado;
 - d) A Contratada deverá manter, durante toda a execução, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas.
- 4.4. A Contratada (locadora), a partir da vigência do contrato, autoriza a Contratante (locatário) a realizar instalações de linhas telefônicas e de informática, caso necessário para a continuidade das atividades do Projeto Vida Campestre.
- 4.5. A Contratada (locadora), deve manter o imóvel em condições adequadas de uso e habitação, respondendo por vícios ou defeitos anteriores à locação.
- 4.6. A Contratada (locadora), deve responder pelo cumprimento de todas as cláusulas do Contrato.



5. LEVANTAMENTO DAS SOLUÇÕES EXISTENTES E VIABILIDADE DE MERCADO, ECONÔMICA E OPERACIONAL

5.1. Tendo em vista a natureza do objeto, e que se trata de locação de imóvel que já vem abrigando o Projeto Vida Campestre, a solução definida foi a contratação mediante processo de dispensa de licitação para o atendimento da referida demanda.

a) Solução

a.1) Viabilidade de mercado: A alternativa definida foi a aquisição através de processo de dispensa de licitação.

a.2) Viabilidade econômica: Tendo em vista que se trata de processo de dispensa de licitação e seus requisitos, foi obtido orçamento, sendo tal orçamento anexado ao processo de aquisição.

Item	Quantidade	Unidade de Medida	Especificação	Valor Unitário de Referência	Valor Total de Referência
Único	12	Mês	Locação de imóvel situado na Rua Paul Harris, 285, Bairro Campestre, Lajeado/RS, de propriedade da MITRA DIOCESANA DE SANTA CRUZ DO SUL, CNPJ 95.433.264/0021-99, com a finalidade de continuar abrigando as atividades do Projeto Vida Campestre.	R\$ 3.500,00	R\$ 42.000,00

a.3) Viabilidade operacional:

A contratação será com foco na utilização do imóvel para continuar abrigando as atividades do Projeto Vida Campestre no Bairro Campestre em Lajeado/RS.

6. ANÁLISE E COMPARAÇÃO DAS SOLUÇÕES EXISTENTES E JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ELEITA DE ACORDO COM A VIABILIDADE DE MERCADO, ECONÔMICA E OPERACIONAL

6.1. Tendo em vista a natureza do objeto, e que se trata de locação de imóvel que já vem abrigando o Projeto Vida Campestre, a solução definida foi a contratação mediante processo de dispensa de licitação para o atendimento da referida demanda.

7. DESCRIÇÃO DETALHADA DO PRODUTO E/OU SERVIÇO

Item	Quantidade	Unidade de Medida	Especificação
Único	12	Mês	Locação de imóvel situado na Rua Paul Harris, 285, Bairro Campestre, Lajeado/RS, de propriedade da MITRA DIOCESANA DE SANTA CRUZ DO SUL, CNPJ 95.433.264/0021-99, com a finalidade de continuar abrigando as atividades do Projeto Vida Campestre.

8. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

8.1. Com base nas informações levantadas ao longo do ETP, declaramos a viabilidade de contratação da solução definida, ou seja, a aquisição mediante processo de dispensa de licitação.

Realizadas as tarefas pertinentes ao ETP, encaminhamos o documento solicitando ciência e aprovação.

Lajeado/RS, 09 de setembro de 2025.

Fernanda Isabel Delavald
Auxiliar de Administração

Adriana I. Z. Vettorello
Secretária de Educação



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: IVSJ.CPYG.AMFF.VJD0

Este documento foi assinado eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas (horário de Brasília)



Assinado eletronicamente por FERNANDA ISABEL DELAVALD, em
10/09/2025 15:46:52



Assinado eletronicamente por ADRIANA ISABEL ZANATTA VETTORELLO,
Secretário(a) da Educação, em 10/09/2025 16:27:02

Verifique a autenticidade em www.lajeado.rs.gov.br/autenticacao com a chancela
IVSJ.CPYG.AMFF.VJD0