

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1) DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

A necessidade de contratação decorre do término do contrato de locação vigente, que atingiu o prazo máximo de 60 (sessenta) meses, não sendo possível sua prorrogação.

O imóvel atualmente utilizado pela Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Social – STDS como garagem da frota de veículos atende adequadamente às necessidades de espaço, segurança e conservação dos bens públicos.

Diante da impossibilidade de renovação contratual, torna-se imprescindível a realização de nova contratação de imóvel urbano, edificado, em condições de uso imediato, a fim de assegurar a continuidade do serviço de guarda e operacionalização da frota da Secretaria, evitando prejuízos à execução das atividades e ao atendimento das demandas da rede sócio assistencial.

2) REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel a ser locado deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

a) Localização: Situado dentro do perímetro urbano de Dom Pedrito/RS, preferencialmente próximo à sede da Secretaria ou em região que favoreça a operacionalização da frota, livre de áreas sujeitas a alagamentos;

b) Infraestrutura mínima: Área construída de, no mínimo, 150 m², Banheiro em condições adequadas de uso, Construção em alvenaria, com instalações hidráulicas e elétricas em bom estado de conservação, Telhado em perfeito estado, isento de infiltrações e goteiras, Aberturas reforçadas e seguras, Espaço adequado para estacionamento e guarda da frota, com capacidade para os veículos da Secretaria, Condições físicas que permitam a utilização imediata do imóvel como garagem, sem necessidade de reformas estruturais.

c) Condições físicas e legais: Imóvel regularizado junto ao Cartório de Registro de Imóveis, Apresentar Certidão de Habite-se válida, Livre de ônus ou impedimentos que comprometam a locação, Em condições plenas de uso imediato.

d) Documentação exigida do locador: Matrícula atualizada do imóvel, Certidão de Habite-se, IPTU atualizado, Declaração de inexistência de débitos tributários (municipais, estaduais e federais), Comprovantes de contas de energia e água e Procuração ou contrato de mediação, se ofertado por representante legal ou imobiliária.

3) ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Item	Quantidade	Unidade/medida	Descrição / especificação Nº de alunos
01	12 meses	Unitário / contratação	Locação de imóvel urbano, edificado, em condições de uso, para abrigar a garagem da frota da STDS

4) LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foram realizadas consultas de mercado, conforme critérios da Instrução Normativa nº 65, do Ministério da Economia, de 07 de julho de 2021:

a) Solução 1 – Processo licitatório:

Viabilidade de mercado: inviável, pois há número limitado de imóveis que atendem integralmente aos requisitos técnicos e de localização.

Viabilidade econômica: a ausência de concorrência efetiva comprometeria a economicidade.

Viabilidade operacional: inviável, pois não há alternativas de imóveis aptos a atender a demanda com competitividade.

b) Solução 2 – Dispensa de Licitação

Viabilidade de mercado: constatada a disponibilidade de imóvel adequado, a dispensa mostra-se a solução viável.

Viabilidade econômica: pesquisa de preços indica que o valor é compatível com o mercado local, sendo suportado por recursos do Tesouro Municipal.

Viabilidade operacional: plenamente viável, já que o imóvel está em condições de uso imediato e com documentação regular.

5) PROVIDÊNCIAS PARA FISCALIZAÇÃO DE CONTRATOS

Não é necessário treinamento específico para o servidor fiscal do contrato, sendo designado o Diretor de Gestão Orçamentária para este fim.

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

Após a análise das alternativas, a Dispensa de Licitação, com fundamento no art. 75, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, é a solução adequada, pois:

- *Do ponto de vista de mercado, não há concorrência efetiva de imóveis com as condições exigidas;
- *Do ponto de vista econômico, o valor está em conformidade com os preços praticados no mercado local;
- *Do ponto de vista operacional, o imóvel encontra-se apto para uso imediato, garantindo continuidade do serviço público.

7) JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

A locação trata de objeto único e indivisível: a garagem da frota da STDS. O parcelamento é inviável, pois comprometeria a operacionalidade da frota e a finalidade da contratação.

8) DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se, com a contratação garantir:

- *Continuidade da estrutura de garagem;
- *Conservação e guarda adequada da frota;
- *Segurança patrimonial e eficiência operacional;
- *Atendimento célere às demandas da rede sócio assistencial.

9) DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Com base nas informações levantadas ao longo deste Estudo Técnico Preliminar, declara-se viável a contratação da locação de imóvel urbano edificado para servir como garagem da frota da Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Social – STDS.

A solução atende aos critérios de viabilidade de mercado, econômica e operacional, assegurando a continuidade dos serviços e a preservação do patrimônio público.

Encaminha-se este documento para ciência e aprovação, a fim de subsidiar a elaboração do Termo de Referência e demais peças do processo.

Dom Pedrito/RS, 19 de agosto de 2025.

Geronimo Loch Bandeira
Diretor de Gestão orçamentaria e Compras

ANÁLISE PELO GESTOR DA PASTA

() Deferido

() Indeferido. Justificar _____.