



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

**Locação de imóvel para funcionamento do
Abrigo Municipal Casa Lar Irmã Palmira,
destinado ao atendimento de crianças e
adolescentes em situação de
vulnerabilidade.**

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

Marau, 30 de janeiro de 2026



I - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

Fundamentação: a necessidade da contratação fundamentada em estudo técnico preliminar que caracterize o interesse público envolvido é baseada no Art. 18, § 1º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

O Município necessita de um imóvel adequado para sediar o **Abrigo Municipal Casa Lar Irmã Palmira**, equipamento da rede de proteção social destinado ao acolhimento provisório e excepcional de **crianças e adolescentes**, conforme diretrizes do Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA) e da Política Nacional de Assistência Social (PNAS).

A atual estrutura utilizada pelo abrigo encontra-se em condições para atender a demanda crescente, apresentando um espaço amplo, adequado com privacidade, acessibilidade e segurança, essenciais às atividades de acolhimento institucional. Assim, torna-se necessária a manutenção da locação, visto que o imóvel já vem sendo utilizado pelo Município.

A contratação tem por finalidade suprir essa carência, assegurando a continuidade e a qualidade do acolhimento provisório e excepcional de **crianças e adolescentes**, em conformidade com os princípios da eficiência, do planejamento, da economicidade e do interesse público, previstos na Lei nº 14.133/2021. Trata-se de medida que atende diretamente as diretrizes do Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA) e da Política Nacional de Assistência Social (PNAS).

Justificamos a necessidade de um novo processo devido ao falecimento do proprietário, onde possuíamos o contrato de nº 04/2017, visto que em vida foram feitos os trâmites do imóvel para a atual proprietária.



II - DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS PARA A CONTRATAÇÃO

Fundamentação: os requisitos da contratação se fazem necessários para que seja atingida a contratação almejada, com base no Art. 18, § 1º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

Além dos requisitos de habilitação previstos no artigo 62 da Lei 14.133/2021, para atender ao interesse público e assegurar a adequada execução das atividades educacionais, esportivas e recreativas, o imóvel a ser contratado deverá possuir, no mínimo, os seguintes requisitos:

- a) imóvel residencial em alvenaria com amplo espaço para atender as demandas de no mínimo 300m².
- b) Com 3 dormitórios, permitindo divisão por faixa etária e gênero;
- c) Sala de convivência ampla;
- d) Cozinha equipada e em boas condições;
- e) Refeitório;
- f) Banheiros adequados;
- g) Lavanderia;



III - LEVANTAMENTO DE MERCADO

Fundamentação: O levantamento de mercado é realizado previamente à elaboração do Estudo Técnico Preliminar da contratação, fundamentado pelo Art. 18, § 1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar.

Analisando a necessidade do Município, através da Secretaria de Desenvolvimento Social, identificaram-se as seguintes alternativas:

Solução 01 - Locação de imóvel com amplo espaço para o abrigo de adolescentes. A locação de imóvel constitui alternativa para atender à necessidade de espaço destinado às atividades de acolhimento.

Solução 02 - Utilização de outros imóveis públicos existentes. Outra possibilidade seria a utilização de prédios públicos já pertencentes ao Município, mediante adaptações que possibilitem o conforto de um “lar”

Solução 03 - Construção de um novo espaço para o acolhimento de crianças e adolescentes. Consiste na construção de um imóvel próprio, em área disponível do Município, com projeto específico para contemplar as necessidades de um Abrigo Municipal.

Após a análise comparativa das alternativas levantadas, verifica-se que a Solução 01 – Locação de imóvel é a única capaz de atender, de forma imediata e satisfatória, às necessidades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social..

A Solução 02, não se mostra viável, tendo em vista a inexistência de espaços disponíveis com dimensões e condições estruturais adequadas, além da necessidade de adaptações que demandariam investimentos e tempo de execução incompatíveis com a urgência da demanda.

Quanto a Solução 03, embora represente uma medida definitiva em longo prazo, envolve elevado custo financeiro, prazos extensos de execução de obras e tramitação legal, não sendo compatível com a necessidade imediata de disponibilização do espaço.



Diante dessas considerações, a Solução 01 apresenta-se como a alternativa que reúne as condições essenciais de infraestrutura, acessibilidade e disponibilidade imediata, assegurando a continuidade das atividades de acolhimento.

Em análise realizada, foi localizado um Imóvel residencial em alvenaria, com 322,55m² (trezentos e vinte e dois metros e cinquenta e cinco decímetros quadrados), com suas ampliações e edícula, localizado na Rua Santo Marchetto, nº 848, Loteamento Alberto Borella, inscrito na matrícula nº 26.182 do Ofício de Registro de Imóveis do Município de Marau. Trata-se de imóvel pronto para uso, e que vem sendo utilizado, o que evidencia sua vocação para a finalidade pretendida.

O imóvel apresenta ainda estrutura conservada, sem riscos aparentes, instalações hidráulicas e elétricas regulares, saída de emergência e com instalação de sistema de segurança (câmeras).

Esses fatores evidenciam a singularidade do bem, na medida em que a combinação de infraestrutura pronta, acessibilidade, histórico de uso, regularidade jurídica, localização favorável e ausência de necessidade de adaptações complexas não se encontra em outros imóveis disponíveis, tornando inviável a competição e justificando a inexigibilidade da licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.



IV - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Fundamentação: A descrição da solução se faz necessária para que seja atingida a contratação almejada, com base no Art. 18, § 1º, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021.

Em virtude da singularidade do imóvel localizado e de sua adequação integral às necessidades da Administração, a contratação justifica-se por **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, resguardando o interesse público e a continuidade do serviço Social.

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.

[...]

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Portanto, a solução apresentada observa os requisitos expressamente exigidos pelo referido dispositivo legal, a saber:

a) Avaliação prévia do bem: procedeu-se na avaliação imobiliária do bem, contemplando a análise de seu estado de conservação e do valor de mercado, bem como a verificação da compatibilidade de suas instalações com as finalidades pretendidas.

b) Inexistência de imóveis públicos disponíveis: foi realizada a verificação formal acerca da disponibilidade de imóveis públicos vagos que possam atender às demandas da Administração, onde foi constatada a inexistência de alternativa que preencha as condições necessárias, reforçando a necessidade da contratação.

c) Necessidade de avaliação da singularidade e da vantagem para a Administração: na análise das soluções de mercado realizadas, verificou-se que o imóvel em questão apresenta características singulares, tanto no que se refere à sua localização estratégica e de fácil acesso.

Assim, a adoção da presente solução alinha-se aos princípios da eficiência, da economicidade e da continuidade do serviço público, observando integralmente os requisitos estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021.

O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245/1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.



As despesas de consumo de água e energia elétrica serão integralmente suportadas pelo locador, não compondo o valor do aluguel.

O imóvel deverá manter-se, durante toda a vigência da locação, em plena regularidade de segurança e funcionamento, cabendo ao locador obter e manter válidos os documentos de segurança contra incêndio (Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio).

A locatária deverá zelar pelo uso adequado do imóvel, sendo responsável pelos incidentes causados pelos estudantes que utilizam o espaço.

Cumpre destacar que a presente contratação, além de observar as disposições da Lei nº 14.133/2021, em especial o art. 74, inciso V, que trata da inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóvel cuja singularidade justifique sua escolha, também se submete ao regime jurídico da Lei nº 8.245/1991 (Lei de Locações), no que couber, disciplinando os direitos e deveres das partes envolvidas na relação locatícia, de modo a assegurar a legalidade, a transparência e a plena regularidade do ajuste contratual.



V - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

Fundamentação: A estimativa das quantidades da contratação é baseada no Art. 18, § 1º, inciso IV da Lei nº 14.133/2021.

A estimativa para a presente contratação corresponde à previsão do período de utilização do imóvel, considerando a necessidade de locação mensal do imóvel. Assim, adota-se como base a quantidade de meses de vigência contratual.

Item	Descrição do Produto	Cód. Red.	Unid.	Quant.
1	locação de um imóvel residencial em alvenaria, com no mínimo 300m².	4491	mês	12



VI - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: A estimativa do valor da contratação é baseada no Art. 18, § 1º, inciso VI da Lei nº 14.133/2021.

Para assegurar que o valor proposto pelo locador ao Município de Marau encontra-se compatível com os parâmetros de mercado, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social apresenta laudos de avaliação elaborados por dois profissionais habilitados, bem como manifestação técnica emitida pelo Setor de Engenharia do Município.

Avaliador	Data	Metodologia	Valor de Aluguel Mensal (R\$)
Carlos Eduardo Mignoni CREA RS274293	20/01/2026	LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	R\$ 3.500,00
Simioni & Confortin Negócios Imobiliários	09/12/2025	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (NBR 14.653-1)	R\$ 3.300,00
Mônica Fachini	10/12/2025	PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO URBANA	R\$ 3.400,00

Conforme se observa, os laudos técnicos apontam variação insignificativa entre os valores estimados, oscilando entre R\$ 3.330,00 e R\$ 3.500,00. Considerando, entretanto, o princípio da economicidade, bem como a aderência dos valores praticados em imóveis de padrão semelhante no mercado local, entende-se adequado adotar como referência o valor médio indicado pelos pareceres que é de R\$ 3.400,00.

O valor da contratação é o montante de R\$ 3.235,57 (tres mil, duzentos e trina e cinco reais e cinquenta e sete centavos) mensais, o que perfaz o total anual de R\$ 38.826,84 (trinta e oito mil, oitocentos e vinte e seis reais e oitenta e quatro centavos) anual, o que demonstra vantajosidade e encontra respaldo nos laudos apresentados, assegurando a compatibilidade com os preços de mercado e a regularidade do processo.



VII - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Fundamentação: A necessidade de menção a utilização ou não do parcelamento, conforme o Art. 18, § 1º, inciso VIII da Lei nº 14.133/2021, com fundamento no Artigo 40, inciso V, alínea “b”.

No presente caso não há que se falar em parcelamento em razão das características do objeto, por ser único e indivisível.



VIII - CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Fundamentação: a necessidade de menção a contratações correlatas, conforme Art. 18, § 1º, inciso XI da Lei nº 14.133/2021.

Ressalte-se, ainda, que a presente contratação possui caráter autônomo, não estando vinculada a outras contratações correlatas ou interdependentes.



IX - DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO – PAC

Fundamentação: O demonstrativo entre a contratação e o planejamento do órgão, identificando a previsão no Plano Anual de Contratações (PAC), conforme Art. 18, §1º, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021.

O objeto ora proposto encontra-se devidamente contemplado no Plano Anual de Contratações - PAC do exercício de 2026.



X - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Fundamentação: A necessidade de um demonstrativo dos resultados pretendidos, conforme o Art. 18, inciso IX, da Lei nº 14.133/2021.

Abaixo, são apresentados os resultados almejados com a execução desse processo:

- a) Continuar com a qualidade do acolhimento;
- b) O espaço atende às normativas do SUAS e do ECA;
- c) Oferece um de ambiente protegido, estável e com condições de desenvolvimento saudável;
- d) Redução de riscos estruturais e operacionais por já conhecer o ambiente;
- e) Conforto e privacidade para crianças para os adolescentes e equipe que já frequentam o local.



XI - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Fundamentação: Necessidade de indicação das providências que podem ser adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, de acordo com o Art. 18, inciso X da Lei nº 14.133/2021.

Para o funcionamento com excelência do processo, a administração deverá providenciar a designação dos fiscais e gestor do contrato para fiscalização administrativa do contrato de locação.



XII - IMPACTOS AMBIENTAIS

Fundamentação: Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento, conforme Art. 18, § 1º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021.

O uso do imóvel será destinado exclusivamente ao acolhimento de Crianças e Adolescentes, não implicando em impactos ambientais significativos. As repercussões limitam-se ao consumo regular de energia elétrica e de água, inerentes à utilização cotidiana de um espaço familiar.

Não haverá geração de resíduos ou efluentes em volume distinto daquele produzido em instalações convencionais, estando seu manejo contemplado pela coleta urbana já existente no município.

Ressalte-se, ainda, que não se vislumbra necessidade de intervenções estruturais ou obras que possam provocar alterações no solo, na vegetação ou no entorno, motivo pelo qual o impacto ambiental pode ser considerado mínimo e plenamente controlado.



XIII - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: o posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação, conforme o art. 18, § 1º, inciso XIII da Lei 14.133/2021.

Tendo em vista o exposto no presente Estudo Técnico Preliminar e considerando que:

- foram observados os requisitos legais para a contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, §5º, da Lei nº 14.133/2021;
- a escolha do imóvel encontra-se devidamente fundamentada, com a demonstração clara de sua singularidade, notadamente em razão de suas características estruturais e de localização que atendem de forma imediata às demandas educacionais;
- houve a comprovação da compatibilidade da contratação com a previsão orçamentária, em respeito ao princípio da responsabilidade fiscal e à adequada programação financeira da Administração;

Constata-se que a contratação proposta revela-se plenamente viável, porquanto:

- atende ao princípio do planejamento, na medida em que decorre de estudo prévio que analisou alternativas, garantindo decisão fundamentada e transparente;
- observa o princípio da eficiência, ao oferecer resposta célere e adequada às necessidades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, assegurando a continuidade do acolhimento institucional para crianças e adolescentes, em conformidade com as legislações vigentes.;
- respeita o princípio da economicidade, uma vez que promove o melhor aproveitamento dos recursos públicos, evitando dispêndios desnecessários e garantindo que o valor esteja em conformidade com os parâmetros de mercado;

Dessa forma, conclui-se que a contratação é juridicamente sustentável, financeiramente compatível e administrativamente racional, conferindo segurança jurídica, transparência e vantajosidade, além de assegurar o atendimento imediato e adequado às necessidades para sediar o **Abrigo Municipal Casa Lar Irmã Palmira**.

Marau, 30 de janeiro de 2026.

Adriela Balotin Tonin
Secretária Municipal de Desenvolvimento Social



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAU/RS

RUA IRINEU FERLIN, Nº 355 - CENTRO - CNPJ: 87.599.122/0001-24

MARAU/RS - CEP 99.150-000

FONE: (54) 3342-9500 - [HTTP://WWW.PMMARAU.COM.BR](http://www.pmmarau.com.br)



CÓDIGO DE ACESSO

3588675CE86145F28546CA973771F00D

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://marau.flowdocs.com.br/public/assinaturas/3588675CE86145F28546CA973771F00D>