

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL – SALA 301

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Órgãos requisitantes: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social de Tapejara/RS.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação visa o atendimento das necessidades de espaço físico para o adequado funcionamento administrativo e o atendimento ao público de unidades da administração municipal.

A demanda decorre da insuficiência de prédios próprios que comportem a estrutura necessária para a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, exigindo a locação de espaço que ofereça acessibilidade, segurança e infraestrutura compatível com as atividades finalísticas do órgão.

Especificamente, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social utilizará o espaço para o funcionamento do Conselho Tutelar, o que justifica a necessidade de um imóvel com infraestrutura compartimentada e adequada ao atendimento do serviço.

3. ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO INSTITUCIONAL

A presente contratação não está prevista no Plano de Contratações Anual do Município de Tapejara, conforme Decreto nº 5.592 de 02 de fevereiro de 2026, pois a demanda surgiu posteriormente à sua elaboração. Ressalta-se que a necessidade é atual e justificada, sendo importante para o atendimento das demandas da Administração Pública. Informa-se, ainda, que já estão sendo adotadas as providências para a atualização do Plano de Contratações Anual, com a inclusão do presente objeto.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para o pleno atendimento das necessidades identificadas, o imóvel objeto da locação deve apresentar as seguintes características mínimas, conforme especificações

técnicas:

- Configuração interna composta por 04 (quatro) salas individuais para atendimento e trabalho administrativo;
- 01 (um) banheiro social;
- 01 (um) banheiro com acessibilidade total para Pessoas com Deficiência (PCD), em conformidade com as normas da ABNT;
- 01 (um) box de garagem para veículo oficial ou uso administrativo;
- Cozinha/copa para uso dos servidores;
- Divisórias internas instaladas com sistema de isolamento acústico/antirruído, seguindo rigorosamente o projeto técnico anexo para garantir a privacidade nos atendimentos.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A contratação compreende:

Item	Descrição	Qtd.	Unidade	Período estimado
01	Locação da Sala Comercial n.º 301 (Matrícula 1.850 – CRI Tapejara/RS)	1	Unidade imobiliária	12 meses

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE

O levantamento de mercado demonstrou que a Sala 301, de propriedade de **Nicolodi Empreendimentos Imobiliários Ltda**, é o imóvel que melhor atende às particularidades de localização, dimensões e instalações prévias necessárias.

A contratação fundamenta-se no **art. 74, inciso V, da Lei Federal n.º 14.133/2021**, que prevê a inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. A singularidade do imóvel e a adequação direta ao interesse público justificam a inviabilidade de competição frente a outras opções que exigiriam reformas onerosas ou não possuem a localização estratégica requerida.

7. ESTIMATIVA DO VALOR E COMPATIBILIDADE DE PREÇOS

O valor do aluguel mensal foi definido com base no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), assegurando a compatibilidade com os preços praticados no mercado local.

Item	Valor mensal	Valor anual (12 meses)
Locação da Sala Comercial n.º 301	R\$ 3.900,00	R\$ 46.800,00
TOTAL GERAL	R\$ 3.900,00	R\$ 46.800,00

O valor global estimado da contratação é de R\$ 46.800,00 (quarenta e seis mil e oitocentos reais) para o período de 12 (doze) meses.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na locação integral do imóvel especificado, incluindo o direito de uso de todas as benfeitorias mencionadas nos requisitos. A solução abrange não apenas a disponibilidade do espaço físico, mas a entrega de um ambiente já dotado de divisórias acústicas e acessibilidade, reduzindo o tempo de implantação e permitindo o início imediato das atividades das secretarias.

9. JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO

Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal n.º 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Na aplicação deste princípio, o § 1.º do mesmo art. 47 estabelece que deverão ser considerados a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens, e o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado. Em vista disto, o princípio do parcelamento não deverá ser aplicado à presente locação que é uma unidade imobiliária indivisível por sua própria natureza e finalidade.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a formalização da contratação, espera-se:

- Melhoria no fluxo de atendimento aos cidadãos que buscam os serviços do Desenvolvimento Social;
- Cumprimento integral das normas de acessibilidade vigentes;
- Garantia de sigilo e privacidade nas oitivas e atendimentos técnicos, em razão do isolamento acústico proposto.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS

Antes da assinatura do contrato e da ocupação do imóvel, deverão ser observadas as seguintes providências:

- Vistoria técnica detalhada para elaboração do laudo de vistoria inicial;
- Confirmação de regularidade fiscal e trabalhista do locador;
- Empenho prévio da dotação orçamentária correspondente para o exercício corrente.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Para o funcionamento do imóvel, serão mantidos ou firmados contratos acessórios de:

- Fornecimento de energia elétrica e água;
- Serviços de conectividade (internet e telefonia);
- Serviços de limpeza e conservação, podendo ser executados por equipe própria ou terceirizada vigente.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação apresenta baixo impacto ambiental, uma vez que se trata da ocupação de prédio urbano já construído. O Município deverá orientar os usuários quanto ao uso racional de energia e água, além do descarte correto de resíduos sólidos administrativos, conforme as diretrizes de sustentabilidade da administração pública.

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Diante do exposto, este Estudo Técnico Preliminar conclui pela VIABILIDADE técnica e econômica da locação da Sala Comercial n.º 301. O imóvel atende plenamente aos requisitos de interesse público e os valores propostos estão em conformidade com a avaliação de mercado, sendo recomendada a abertura do processo administrativo para contratação direta por inexigibilidade, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal n.º 14.133/2021.

Tapejara/RS, 28 de setembro de 2026.



Assinado digitalmente por:
MATHEUS EMANUEL DE
PAULA
***.657.570-**

Matheus Emanuel de Paula
Secretário Municipal
Secretaria de Desenvolvimento Social



Assinado digitalmente por:
Dgeicy Katieli Woievoda
***.161.670-**



Assinado digitalmente por:
EVERTON BRUNETO
***.578.210-**



MUNICÍPIO DE TAPEJARA

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas