



MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
Secretaria Municipal de Finanças

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

SIGA Nº SEFIN-ETP-2026/00020

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo subsidiar a contratação referente à locação de imóvel não residencial destinado à manutenção das atividades do Almoxarifado Central do Município de Bento Gonçalves.

O imóvel atualmente utilizado para essa finalidade foi objeto do Contrato nº 035/2021, celebrado com fundamento no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, cujo prazo máximo de vigência foi atingido, tornando necessária a instauração de novo processo administrativo para continuidade da ocupação do espaço.

O Almoxarifado Central desempenha função estratégica na estrutura administrativa municipal, sendo responsável pelo recebimento, armazenamento, controle e distribuição de materiais de consumo e permanentes destinados às diversas Secretarias Municipais.

A interrupção da locação ou a transferência para outro imóvel, sem prévio planejamento técnico adequado, poderá acarretar prejuízos operacionais, descontinuidade logística, aumento de custos com transporte e necessidade de adaptações estruturais.

Dessa forma, faz-se necessária a análise técnica da viabilidade de nova contratação, nos termos da Lei 14.133/2021, especialmente quanto à adequação do imóvel às necessidades administrativas e à configuração de hipótese de inexigibilidade de licitação.

2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O PAC está em fase de elaboração.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para a correta execução do objeto, o imóvel e o locador deverão atender aos seguintes requisitos:

a) Requisitos do imóvel:

Classif. documental

00.01.01.01



SEFINETP202600020A

MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
Secretaria Municipal de Finanças

- Ser imóvel não residencial, em estrutura compatível com pavilhão/galpão destinado a armazenamento;
- Possuir área física suficiente para acomodação organizada dos materiais atualmente estocados pelo Almoxarifado Central;
- Possuir acesso facilitado para carga e descarga de caminhões;
- Estar localizado em área urbana com viabilidade logística para atendimento às Secretarias Municipais;
- Apresentar condições estruturais adequadas de segurança, estabilidade, iluminação e ventilação;
- Possuir instalações elétricas e hidráulicas em condições regulares de funcionamento;
- Estar devidamente regularizado junto ao Registro de Imóveis, com matrícula atualizada;
- Atender às normas de segurança e, quando aplicável, às exigências do Corpo de Bombeiros.

b) Requisitos do locador:

- Comprovar a titularidade ou legitimidade para locação do imóvel;
- Apresentar documentação jurídica e fiscal regular;
- Declarar inexistência de impedimento para contratar com a Administração Pública;
- Responsabilizar-se por tributos incidentes sobre a propriedade, salvo disposição contratual diversa;
- Garantir a manutenção estrutural do imóvel durante a vigência contratual.

A manutenção das condições estruturais que viabilizam o funcionamento do Almoxarifado constitui requisito essencial para a continuidade da contratação.

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

A estimativa corresponde à locação de 01 (um) imóvel não residencial, pelo período inicial de 12 (doze) meses, admitida prorrogação nos termos legais.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO



MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
Secretaria Municipal de Finanças

O levantamento de mercado consistiu na análise de imóveis não residenciais disponíveis no Município de Bento Gonçalves/RS, com características compatíveis à destinação de almoxarifado público (pavilhão/galpão com área adequada, acesso para carga e descarga e localização urbana estratégica).

Verificou-se que os imóveis ofertados no mercado local não apresentam, de forma simultânea, as condições estruturais, dimensionais e logísticas necessárias ao funcionamento do Almoxarifado Central, ou demandariam adaptações significativas, gerando custos adicionais à Administração.

Considerando a estrutura já consolidada no imóvel atualmente utilizado, bem como a inexistência de alternativa equivalente que atenda plenamente às necessidades administrativas, conclui-se pela viabilidade da contratação mediante inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, V, da Lei 14.133/2021.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação tem como referência o valor mensal atualmente praticado, correspondente a R\$ 15.238,29 (quinze mil, duzentos e trinta e oito reais e vinte e nove centavos), resultando no montante estimado de R\$ 182.859,48 (cento e oitenta e dois mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e quarenta e oito centavos) para o período de 12 (doze) meses. Para fins de projeção orçamentária, poderá ser considerada a atualização pelo IPCA, IGP-M, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, caso previsto contratualmente. O valor definitivo será fixado com base em avaliação mercadológica a ser realizada por profissional habilitado, cujo laudo técnico integrará o processo.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na locação de imóvel não residencial, em estrutura de pavilhão, destinado à manutenção das atividades do Almoxarifado Central do Município, assegurando espaço físico adequado ao armazenamento, controle e distribuição de materiais às diversas Secretarias Municipais.

O imóvel deverá ser disponibilizado em condições plenas de uso, com estrutura compatível à finalidade administrativa a que se destina, incluindo condições adequadas de segurança, estabilidade, instalações elétricas e hidráulicas regulares e acesso apropriado para carga e descarga de materiais.

Compete ao locador a responsabilidade pela manutenção estrutural do imóvel durante a vigência contratual, compreendendo reparos necessários à preservação da edificação e ao seu regular funcionamento. Ao Município caberão as despesas ordinárias decorrentes do uso, tais como consumo de água e energia elétrica, além da conservação decorrente do uso regular do espaço.

Não se aplica assistência técnica específica, tratando-se de locação imobiliária, devendo apenas ser assegurada a manutenção das condições que garantam a continuidade das atividades administrativas no local.



MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
Secretaria Municipal de Finanças

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação não admite parcelamento, pois consiste na locação de imóvel único e indivisível.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS

A contratação visa assegurar a continuidade das atividades do Almoxarifado Central, promovendo a manutenção da centralização logística, evitando custos com mudança e adaptações estruturais, e garantindo melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, com eficiência e economicidade na gestão administrativa.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

Previamente à celebração do contrato, deverão ser adotadas a realização de avaliação mercadológica do imóvel por profissional habilitado designado pelo IPURB, a fim de aferir a compatibilidade do valor com o mercado imobiliário local, bem como a designação formal de servidor responsável pela gestão e fiscalização contratual.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não se verificam contratações correlatas ou interdependentes relacionadas ao objeto, tampouco haverá subcontratação, sendo a Secretaria responsável exclusivamente pela gestão e fiscalização do contrato de locação.

12. DESCRIÇÃO DE IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

A contratação não implica novos impactos ambientais relevantes, por se tratar da continuidade da utilização de imóvel já existente e atualmente ocupado pela Administração. Como medida mitigadora, serão observadas boas práticas de uso racional de energia elétrica e água, bem como a adequada destinação de resíduos sólidos gerados nas atividades do Almoxarifado, em conformidade com a legislação ambiental vigente.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO DA CONTRATAÇÃO

Diante das análises realizadas, o Setor de Compras da Secretaria Municipal de Finanças posiciona-se favoravelmente à contratação pretendida, por entender que a locação do imóvel mostra-se adequada, necessária e compatível com o interesse público, atendendo às demandas operacionais do Almoxarifado Central e aos requisitos técnicos e legais aplicáveis.



MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
Secretaria Municipal de Finanças

14. JUSTIFICATIVA PELO NÃO-PREENCHIMENTO DOS ITENS NÃO OBRIGATÓRIOS

Todos os itens obrigatórios foram preenchidos.

Bento Gonçalves, 10 de março de 2026.

- assinado eletronicamente -

Cristiano Gavineski
Assessor Administrativo

- assinado eletronicamente -

Alessandro Tomazzini
Contador

- assinado eletronicamente -

Elisiane Schenato
Secretário Municipal

