



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALVORADA



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Município de Alvorada

Secretaria Municipal de Administração, Inovação e Transparência

Necessidade da Administração: Locação de imóvel comercial para sede das Secretarias Municipais de Habitação e Desenvolvimento Urbano, Desenvolvimento Econômico e Turismo e Arquivo.

Processo Administrativo 24579/2025

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O objeto da presente licitação é a locação de dois imóveis, Loja 104, matrícula 69.040, e Loja 105, matrícula 73.675, localizados na Av. Presidente Getúlio Vargas 1070, Bairro Bela Vista, em Alvorada/RS para atender as necessidades da Administração pública, acomodando três secretarias: SMDet, SMHdu e Arquivo Central.

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação pretendida será uma Inexigibilidade de Licitação, alinhada com o planejamento desta Administração.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Item	Cód.	Objeto	Complemento	Unid.	Quant.	Valor Total Anual
01	10468	Locação de Imóvel	Locação de dois imóveis, Loja 104, matrícula 69.040, e Loja 105, matrícula 73.675, localizados na Av. Presidente Getúlio Vargas 1070, Bairro Bela Vista, em Alvorada/RS, para sede das secretarias SMDet, SMHdu e Arquivo Central.	Mês	12	R\$ 252.000,00





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALVORADA



As características mínimas para locação da sala para instalação da sede das Secretarias Municipais de Habitação e Desenvolvimento Urbano, Desenvolvimento Econômico e Turismo e Arquivo são:

Trata-se de uma edificação com o pavimento térreo ao nível da avenida cujo acesso é somente para pedestres e mais dois pavimentos subsolos com acesso para veículos e pedestres pela Rua Albion, aos fundos da edificação.

3.1 Os serviços referidos têm natureza de serviços comuns, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

1.1. Os quantitativos estimados para a contratação pretendida têm como parâmetro as últimas contratações com o mesmo objeto **10468 – Locação Imóvel**, realizadas por esta Administração (processo administrativo n.º 813/2024).

Neste sentido, segue memória de cálculo:

Contrato	Objeto	Valor mensal	Mês
05/2024 – Aditivo A	Locação de Imóvel	R\$ 10.500,00	Janeiro/2024

Valor total anual com base no valor do aluguel mês de setembro/2024 – **R\$ 126.000,00** (cento e vinte e seis mil reais).

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

Na pesquisa de mercado realizada, apenas a MANERE PARTICIPACOES SOCIETARIAS S/A. imobiliária, inscrita no CNPJ sob o nº 22.763.905/0001-56 apresentou imóvel com as características necessárias ao funcionamento da Sedes das Secretarias Municipais de Habitação e Desenvolvimento Urbano, Desenvolvimento Econômico e Turismo e Arquivo.

Para solução da necessidade administrativa, objeto do presente Estudo Técnico Preliminar, vislumbra-se possível, sob o aspecto técnico e econômico.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se para a contratação almejada o valor total anual **R\$ 252.000,00** (duzentos e cinquenta e dois mil reais).





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALVORADA



Vislumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente, visto que o imóvel será sede das secretarias e também do arquivo geral, observando-se o disposto na Instrução Normativa 01/2023 que estabelece o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens, contratação de serviços em geral no âmbito do Município, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta é a locação de imóvel para o funcionamento das sedes das Secretarias Municipais de Habitação e Desenvolvimento Urbano, Desenvolvimento Econômico e Turismo e Arquivo.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Na aplicação deste princípio, o § 1º do mesmo art. 47 estabelece que deverão ser considerados a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de vários contratos frente as 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 contratação.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

O objetivo da licitação, é contratar a proposta mais vantajosa, primando pelos princípios da legalidade, impessoalidade, igualdade, moralidade e publicidade. Licitar é a regra.

Entretanto, há aquisições e contratações que possuem caracterizações específicas tornando impossíveis e/ou inviáveis as licitações nos trâmites usuais, tendo em vista a impossibilidade de se estabelecer a concorrência entre licitantes.

Na ocorrência de licitações impossíveis e/ou inviáveis, a Lei previu exceções à regra, ocorrendo as contratações diretas por Inexigibilidade de Licitação. Tratam-





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALVORADA



se de contratações realizadas sob a regência do artigo art. 74 inciso V da Lei 14.133/2021, diante de situações de inviabilidade de competição.

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.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para a contratação pretendida não haverá necessidade de providências prévias no âmbito da Administração. As Secretarias Municipais de Habitação e Desenvolvimento Urbano, Desenvolvimento Econômico e Turismo indicarão servidores para atuarem como gestor e fiscal do contrato. Ademais, para que a pretendida contratação tenha sucesso, é preciso que outras etapas sejam concluídas, quais sejam:

- a) realização de certificação de disponibilidade orçamentária;
- b) elaboração de minuta do contrato;
- c) encaminhamento do processo para análise jurídica;
- d) análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, mediante Nota Técnica com os ajustes indicados;
- e) realização de empenho; e
- f) assinatura e publicação do contrato.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a operacionalização dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta. Os serviços que se pretende, portanto, são autônomos e prescindem de contratações correlatas ou interdependentes.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se vislumbra impactos ambientais provenientes desta contratação. Orientações complementares acerca da sustentabilidade poderão ser repassadas pela fiscalização competente, em caso de necessidade.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALVORADA



13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

Alvorada, 28 de Maio de 2025.

Amanda Bordignon
Diretora
Responsável pela elaboração do ETP

Taison Ribas Neves
Secretário Municipal de Administração, Inovação e
Transparência

