



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALVORADA



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Processo nº 43102/2026

Município de Alvorada

Secretaria Municipal de Saúde

Necessidade da Administração: Locação de 01 (um) imóvel destinado ao CAPS Infantil

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O objeto da presente licitação de Locação de 01(um) imóvel para a continuidade ao funcionamento do CAPS i de Alvorada.

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação pretendida será uma inexigibilidade, alinhada como planejamento desta Administração.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Item	Cód.	Objeto	Complemento	Unid.	Quant.	Valor (médio) TOTAL
01	10468	<i>Locação de Imóvel</i>	Locação de 01(um) imóvel	Mês	12	144.000,00

As características mínimas para locação de imóvel para a Secretaria da Saúde:

As características do imóvel para as necessidades da Sede da Secretaria da Saúde é de área total construída de 268 m² composta de 02 (duas) edificações sendo a construção da frente do terreno possuindo um pavimento e a construção dos fundos com 02 (dois) pavimentos. Os serviços de atendimento à população ocorrem no pavimento da frente do terreno.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALVORADA



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

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 6339/2021).

Neste sentido, segue memória de cálculo:

Contrato	Objeto	Valor mensal	Mês
Nova contratação	Locação de Imóvel	R\$ 12.000,00	Agosto/2026

Valor total anual com base no valor do aluguel mês de agosto/2026 – R\$ 144.000,00 (Cento e quarenta e quatro mil reais).

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

Nas pesquisas realizadas através dos sites Zap Imóveis, Fontana Doce Lar e Viva Real resultaram em alguns imóveis similares com o atual CAPS i, de acordo com a metragem mínima necessária para os atendimentos, porém esses imóveis não se enquadraram na atual necessidade da Secretaria.

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

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se para a contratação almejada o valor total anual de R\$ 144.000,00 (Cento e quarenta e quatro mil reais).

Vislumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente,





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALVORADA



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 a plena continuidade ao funcionamento do CAPS i desta Secretaria de Saúde.

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 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 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 às 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-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





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALVORADA



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. A SMS indicará 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) Elaboração de minuta do edital;
- b) realização de certificação de disponibilidade orçamentária;
- c) designação em Portaria de pregoeiro, equipe de apoio, agente de contratação (conforme o caso);
- d) elaboração de minuta do contrato;
- e) encaminhamento do processo para análise jurídica;
- f) análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, mediante nota técnica com os ajustes indicados;
- g) publicação e divulgação do edital e anexos;
- h) resposta a eventuais pedidos de esclarecimentos e/ou impugnação, caso aplicável;
- i) realização do certame, com suas respectivas etapas;
- j) realização de empenho e
- l) 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 pretendem, portanto, são autônomos e prescindem de contratações correlatas ou interdependentes.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALVORADA



12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

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

Orientações complementares acerca da sustentabilidade da prestação almejada poderão ser repassadas pela fiscalização competente.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

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

Alvorada, 26 de agosto de 2026.



Assinado eletronicamente por:
JACSON RENATO DA COSTA DA SILVA
27/08/2026 11:25:23

Assinatura digital avançada.

Jacson Renato da Costa da Silva

Secretário Municipal de Saúde



Assinado eletronicamente por:
ELISETE TERESINHA DA SILVEIRA MARCELLI
26/08/2026 11:35:07

Assinatura digital avançada.

Elisete Marcelli

Financeiro/Contratos

