



MUNICÍPIO DE BUTIÁ
Estado do Rio Grande do Sul
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

Locação de Imóvel – Inexigibilidade de Licitação

Lei nº 14.133/2021 – Art. 74, V

1. Identificação da Demanda

Órgão/Unidade requisitante: Secretaria Municipal de Cidadania

Objeto: Locação de imóvel para a Secretaria Municipal de Cidadania

Data: 26/01/2026

2. Descrição da Necessidade

A Administração necessita de imóvel para a Secretaria Municipal de Cidadania, a fim de atender às atividades institucionais do órgão, considerando a demanda por espaço físico adequado, acessível e compatível com as funções a serem desempenhadas.

3. Alinhamento com o Planejamento

A presente contratação está prevista no Plano Anual de Contratações do exercício de 2025, estando alinhada ao planejamento do órgão, nos termos do Art 12 Inciso VII da lei 14.133/21, conforme Item nº 232 do PAC.

4. Caracterização da Inviabilidade de Competição

Após análise técnica, constatou-se a **inviabilidade de competição**, uma vez que:

- * A escolha do imóvel está condicionada a **localização específica**, características físicas e funcionais essenciais ao atendimento do interesse público;
- * As necessidades da Administração não podem ser plenamente atendidas por outros imóveis disponíveis em condições equivalentes.

5. Fundamentação Legal

A contratação fundamenta-se no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, que autoriza a inexigibilidade de licitação para a **locação de imóvel**, quando suas características de instalação e localização tornarem necessária a escolha.

6. Descrição do Imóvel Pretendido

O imóvel deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

Localização: Pedro Martinez, Vila Julieta;

Área aproximada: 258,30 m²;





MUNICÍPIO DE BUTIÁ
Estado do Rio Grande do Sul

Infraestrutura compatível com a finalidade pretendida;

Condições de acessibilidade, segurança e salubridade;

Regularidade documental e estrutural.

7. Análise de Alternativas

Foram analisadas alternativas como:

- * Utilização de imóveis próprios;
- * Compartilhamento de espaços públicos;
- * Outros imóveis disponíveis no mercado.

Concluiu-se que tais alternativas **não atendem de forma adequada** às necessidades administrativas, se ja por inadequação técnica, localização ou indisponibilidade.

8. Justificativa da Solução Escolhida

A locação do imóvel identificado mostra-se a solução mais adequada por:

- * Atender integralmente às exigências técnicas e operacionais;
- * Possuir localização estratégica para o serviço público;
- * Representar melhor custo-benefício para a Administração.

9. Estimativa de Valor

O valor estimado da locação é de R\$2.275,00 (mensal/anual), obtido com base em pesquisas imobiliárias locais;

10. Justificativa de Preços

O valor do aluguel está **compatível com os preços praticados no mercado**, considerando localização, metragem, padrão construtivo e finalidade do imóvel.

11. Resultados Pretendidos

Garantir espaço físico adequado para funcionamento do serviço público;

- * Assegurar atendimento eficiente à população;
- * Atender às necessidades administrativas com economicidade.





MUNICÍPIO DE BUTIÁ
Estado do Rio Grande do Sul

12. Riscos e Medidas Mitigadoras

Riscos: indisponibilidade futura do imóvel, reajustes excessivos.

Medidas: cláusulas contratuais claras, laudo de avaliação, fiscalização contínua.

13. Conclusão

Diante do exposto, conclui-se pela **viabilidade técnica e legal da contratação por inexigibilidade de licitação**, para locação de imóvel, nos termos do **art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021**.

Local e data: Butiá, 26 de Janeiro de 2026.

Responsável pela elaboração do ETP: Sandra Franceschi Araujo

Cargo : Secretária Municipal Especial de Cidadania



Nome: Sandra Franceschi
Araújo
CPF: ***.471.800-**

Assinado com certificado digital avançado

Matrícula: 9932828/1

