



PROCESSO DE CONTRATAÇÃO Nº 024/26.

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR.

ÓRGÃO:	SECRETARIA MUN. AGRICULTURA E DESENVOLVIMENTO
RESPONSÁVEL:	EVARISTO BRONCA
TELEFONE:	(51) 9701-8309
E-MAIL:	agricultura@rocasales-rs.gov.br

01 - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

- 01.1 - **Estudo Técnico Preliminar (ETP)** em atendimento ao disposto no art. 18, inc. I da Lei Federal nº 14.133/2021, com suas alterações posteriores.
- 01.2 - A contratação em tela está prevista no **item 005 do Plano de Contratações Anual**.
- 01.3 - A elaboração deste instrumento constitui a primeira etapa do planejamento da contratação (planejamento preliminar) e tem como objetivo:
- 01.3.1 - Assegurar a viabilidade técnica da contratação.
- 01.3.2 - Embasar o **Termo de Referência** que somente será elaborado se a contratação for considerada viável.

02 - DO OBJETO:

- 02.1 – É objeto do presente instrumento a **locação** de uma área de terras rural de aproximadamente 6.700m² (seis mil e setecentos metros quadrados), sem benfeitorias, parte integrante de uma área maior de 102.298,00m² (cento e dois mil, duzentos e noventa e oito metros quadrados), localizada na Linha 21 de Abril, Município de Roca Sales, registrado sob matrícula nº 3.724, folha nº 01 do Livro nº 2, do Cartório dos Registros Públicos de Roca Sales, conforme documentação em anexo.
- 02.2 – A locação da área de terras rural tem por finalidade a implantação de espaço controlado para recepção, triagem e destinação de resíduos provenientes de podas de árvores, bem como resíduos da construção civil (classe A), conforme as diretrizes ambientais vigentes.

03 - DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

- 03.1 - A locação deve-se ao fato de que no Município existe uma crescente demanda de resíduos provenientes de podas de árvores e resíduos de construção civil, com isso faz-se necessária a locação de mais uma área de terras para atender a finalidade específica de implantação de espaço controlado para recepção, triagem e destinação desses materiais.
- 03.2- A locação ocorre em razão de que o Município de Roca Sales não é proprietário de área de terras vaga e disponível que atenda as necessidades e compatibilidades para a implantação de espaço controlado para recepção, triagem e destinação de resíduos provenientes de podas de árvores, bem como resíduos da construção civil (classe A), conforme **Declaração nº 004/26** da servidora responsável pelo patrimônio em anexo.



- 03.4 - A caracterização do imóvel considera que se trata de área rural com acesso viável por via existente, apresentando condições favoráveis de logística para recebimento de materiais oriundos da malha urbana do Município. Observa-se que a gleba possui topografia compatível com a atividade proposta, com declividades moderadas que permitem a adequada conformação de pátios de deposição, manobra de veículos e eventual implantação de estruturas auxiliares, como áreas de triagem e armazenamento temporário.
- 03.5 - Outro fator que condiciona a locação desse imóvel é a sua localização, pois faz divisa com a área de terras que o Município já tem locada para essa finalidade, através do Contrato nº 034/22 firmado com Nely Cecília Rheinheimer. Deve-se levar em consideração ainda que trata-se de uma área não alagável, o que viabiliza a contratação.

04 - PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES:

- 04.1 - A **locação** pretendida está prevista no **item 005** do Plano de Contratações Anual do Município de Roca Sales, estando assim alinhada com o planejamento da Administração.
- 04.2 - A contratação também está prevista no Plano Plurianual, na Lei de Diretrizes Orçamentárias e na Lei Orçamentaria do presente exercício.

05 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

05.1 - Natureza do objeto: locação.

05.1.1 - Não será exigido nenhum tipo de demonstrativo além do Laudo de Avaliação citado no **item 05.3.1**.

05.1.2 - Não será exigido garantia para locação do objeto.

05.2 - Regime de execução: continuada.

05.3 - Modalidade de Licitação/Contratação Direta: A locação em questão possui padrões que podem ser objetivamente definido por meio de especificações usuais de mercado, restando configurada a hipótese de utilização da contratação direta, através de **inexigibilidade de licitação**, nos termos do **artigo 74, inciso V e § 5º da Lei nº 14.133/2021**, tendo em vista que:

- 05.3.1 - Em anexo consta Laudo de Avaliação prévia do bem e do seu estado de conservação em observância ao § 5º, I da Lei nº 14.133/2021;
- 05.3.2 - Nos **itens 03.1 a 03.5** deste instrumento fica plenamente comprovada a inexistência de imóvel público vago e disponível, que seja compatível e atendam ao objeto, a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e as evidências da vantagem da locação, em atendimento ao § 5º, II e III da Lei nº 14.133/2021.
- 05.3.3 - O imóvel a ser locado está em perfeito estado de conservação, atendendo, desta forma, a todas as características necessárias para a locação, tais como, localização, logística e atendimento as normas ambientais.
- 05.3.4 - Não serão necessárias adaptações, neste primeiro momento, que sejam imprescindíveis a utilização do imóvel a ser locado, sendo desta forma, o local ideal para a sua finalidade.

05.4 - Critério de julgamento: Não se aplica em razão de que a contratação será efetivada de forma direta.

05.5 - Dos Prazos:

05.5.1 - **Prazo de vigência do Contrato:** O objeto destina-se a realizar locação tendo como período inicial o prazo de **12 (doze) meses**.

05.5.2 - Nos moldes do art. 107 da Lei nº 14.133/2021 o contrato poderá ser prorrogado sucessivamente, **respeitada a vigência máxima decenal**, motivo pelo qual



deverá ser realizada previsão no instrumento contratual, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

05.6 - Além de outras cláusulas, deverá constar no Contrato:

- 05.6.1 - Hipóteses de sanções na cláusula 7ª;
- 05.6.2 - Da fiscalização e gestão do contrato na cláusula 8ª;
- 05.6.3 - As obrigações do contratado na cláusula 9ª;
- 05.6.4 - As obrigações do município na cláusula 10;
- 05.6.5 - Da extinção do contrato na cláusula 11;
- 05.6.6 - Da alteração do contrato na cláusula 12;
- 05.6.7 - Do recebimento do objeto do contrato na cláusula 13;
- 05.6.8 - Da nulidade do contrato na cláusula 14.

06 - ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES A SEREM LOCADAS:

- 06.1 - A locação está definida no **item 02** que trata do objeto.
- 06.2 - Conforme **Lauda de Avaliação** do Setor de Engenharia do Município, considerando o estado de conservação do bem, não haverá custos de adaptações, sendo a melhor escolha para a administração.
- 06.3 - A locação leva em consideração as necessidades do Município, pois trata-se de área rural com acesso viável por via existente apresentando condições favoráveis de logística para recebimento de materiais oriundos da malha urbana do município.
- 06.4 - Para fins de locação foram considerados parâmetros previstos no Laudo de Avaliação em anexo, elaborado pelo Setor de Engenharia do Município.

07 - LEVANTAMENTO DE MERCADO:

- 07.1 - Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.
- 07.2 - Em pesquisa sobre o panorama do mercado, verificou-se que em matéria de soluções para possibilitar a implantação de espaço controlado para recepção, triagem e destinação de resíduos provenientes de podas de árvores, bem como resíduos da construção civil (classe A), a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para a solução, sendo elas:
 - 07.2.1 - **Aquisição de imóvel:** quando a Administração assume todos os custos decorrentes, tais como a construção, reforma e manutenção, sendo que essa solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável pela não existência de imóvel adequado às condições necessárias;
 - 07.2.2 - **Locação de imóvel:** consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características necessárias e requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, compatível com a necessidade, quando não existe posse pela administração pública, sendo esse atualmente o modelo é o mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública.
- 07.3 - **Análise da solução:** concluímos pela solução constante no **item 07.2.2**, relacionada à locação de imóvel, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade e localização do imóvel a ser efetivado pela Administração, evidenciando a vantagem para ela.
- 07.4 - A declaração emitida pela servidora responsável pelo patrimônio da Prefeitura Municipal (**item 03.3**) atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades da implantação de espaço controlado para recepção, triagem e destinação de resíduos provenientes de podas de árvores, bem como resíduos da construção civil (classe A).



08 - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

- 08.1 - O custo estimado da locação será de **R\$ 1.500,00** (um mil e quinhentos reais) mensal, definido com base no:
- 08.1.1 - Laudo de Avaliação Prévia realizado pelo Setor de Engenharia do Município em anexo ao processo;
- 08.2 - O valor total anual estimado para a locação será de **R\$ 18.000,00** (dezoito mil reais).
- 08.3 - Considerando o levantamento realizado, a estrutura almejada pela administração que atenda às suas necessidades, e ainda, os valores a serem despendidos, temos que a locação na forma proposta é a mais vantajosa ao município.

09 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

- 09.1 - A solução mais viável é a locação do imóvel que já está sendo utilizado para a mesma finalidade que se pretende, como proposto no objeto deste instrumento, com espaço amplo e já adequado, a ser efetivada através de inexigibilidade de licitação, com fundamento art. 74, V, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, visto que o imóvel pretendido através de locação atende plenamente as necessidades da administração.
- 09.2 - A locação deve ser formalizada mediante a celebração de Contrato Administrativo com **PEDRO PAULO ANDERLE**, brasileiro, maior, residente e domiciliado na Rua Vinte e Um de Abril, nº 1000, Bairro Cidade Nova, Roca Sales, RS, inscrito no CPF sob nº 350.948.340-53, que é o proprietário do imóvel.

10 - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:

- 10.1 - 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.
- 10.2 - 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.
- 10.3 - Analisando as disposições legais constantes nos **itens 10.1 e 10.2** verifica-se que a natureza e as características da contratação, por ser item único e indivisível, condicionam tecnicamente ao seu não parcelamento.

11 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

- 11.1 - Pretende-se com a locação do objeto alcançar resultados positivos em termos de economicidade, eficácia, eficiência, melhor aproveitamento dos recursos financeiros disponíveis, visando a melhoria na qualidade dos serviços prestados, buscando sempre atender as competências e finalidades dos órgãos públicos a serem alcançados através do objeto contratado.
- 11.2 - Desta forma, a locação ora em estudo, busca prover a **Secretaria de Agricultura e Desenvolvimento – Departamento do Meio Ambiente**, de instalações físicas e infraestrutura adequada ao desenvolvimento de atividades relacionadas à a implantação de espaço controlado para recepção, triagem e destinação de resíduos provenientes de podas de árvores, bem como resíduos da construção civil (classe A).



12 - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:

12.1 - Através de atos do Chefe do Executivo estão designados:

12.1.1 - O Agente de Contratação e a Equipe de Apoio, conforme consta na **Portaria nº 410/23**, para os fins do art. 8º da Lei Federal nº 14.133/2021 e artigo 2º e 7º do Decreto Municipal nº 2.816/23.

12.1.2 - O Gestor do Contrato, mediante a **Portaria nº 411/23**, para os fins do disposto no art. 92, inc. XVIII da **Lei Federal nº 14.133** e art. 11 do **Decreto Municipal nº 2.816/23**;

12.2 - Para que a pretendida locação tenha sucesso é preciso que outras etapas sejam concluídas, quais sejam:

12.2.1 - Elaboração de Termo de Referência;

12.2.2 - Elaboração de processo de contratação direta;

12.2.3 - Elaboração de minuta do contrato;

12.2.4 - Encaminhamento do processo para análise jurídica;

12.2.5 - Análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, se for o caso, mediante Nota Técnica com os ajustes indicados;

12.2.6 - Autorização do Chefe do Poder Executivo;

12.2.7 - Assinatura e publicação do contrato;

12.2.8 - Realização de empenho;

12.2.9 - Designação do Fiscal do Contrato através de Portaria do Chefe do Executivo.

12.3 - Para esta contratação sugere-se que a fiscalização do Contrato seja realizada por servidores que atuam na política municipal **de educação**, os quais possuem conhecimento técnico para acompanhamento da locação.

12.4 - Para a locação pretendida não haverá necessidade de outras providências prévias no âmbito da Administração.

13 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

13.1 - Para esta solução, já existem contratações correlatas e/ou interdependentes que guardem relação e/ou afinidade com o objeto a ser locado, conforme Contrato nº 034/22.

14 - POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS:

14.1 - Dada a natureza do objeto que se pretende contratar, constata-se **impactos ambientais relevantes**, sendo necessário a Licença Ambiental a ser emitida pelos Órgãos competentes.

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

15 - DA ANÁLISE DE RISCOS:

15.1 - FALTA DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS PARA A LOCAÇÃO:				
(X) Risco Baixo		() Risco Médio		() Risco Alto
Danos	Impacto	Ação de Contingência	Responsável	Prazo
Não realização da locação	Não realização das atividades que dependem da locação.	Reserva ou realocação de recursos orçamentários e	Secretaria da Fazenda.	Até o início do procedimento licitatório.



		financeiros pelo Gestor.		
15.2 - FALTA DE IMÓVEIS DISPONÍVEIS:				
(☒) Risco Baixo		() Risco Médio		() Risco Alto
Danos	Impacto	Ação de Contingência	Responsável	Prazo
Atraso na efetivação da locação.	Atraso das atividades que dependem da locação.	Elaboração do Termo de Referência com requisitos da contratação eficientes.	Secretaria Demandante.	Durante os procedimentos Licitatórios.
15.3 - DESCUMPRIMENTO OU INEXECUÇÃO CONTRATUAL:				
(☒) Risco Baixo		() Risco Médio		() Risco Alto
Danos	Impacto	Ação de Contingência	Responsável	Prazo
Não efetivação da locação.	Não realização das atividades que dependem da locação.	Evitar contratações com valores inexequíveis e necessidade de cautela durante a análise da documentação de habilitação.	Setor de Licitações e Contratos.	Durante o procedimento licitatório.

16 - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO:

16.1 - Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar (ETP) e seus anexos e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaro que a contratação é **VIÁVEL**, atendendo aos padrões e preços de mercado.

Roca Sales, em 24 de abril de 2026.

EVÁRISTO BRONCA

Secretário Municipal de Agricultura e Desenvolvimento.

Matrícula nº 2475

Portaria nº 023/25