



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA

O objeto do presente Estudo Técnico Preliminar é a locação de um imóvel para o Cadastro Único.

A contratação é necessária para acomodar as instalações do Cadastro Único durante o período de Reforma e Ampliação do CRAS.

O local atualmente ocupado pela equipe do Posto de Cadastramento do Cadastro Único encontra-se em situação precária, com diversos problemas estruturais e de acomodação para a realização dos atendimentos de forma adequada.

Conforme previsão de reforma e ampliação do CRAS na Rua La Salle, 9, bairro Municipal, o espaço ocupado será totalmente destruído e não há ciência de disponibilidade de prédio público em condições de acomodar a equipe neste período.

1.1. ÁREA(S) DEMANDANTE(S): Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Cidadania e Habitação

1.2. NECESSIDADE DE PARCELAMENTO:

() SIM, justificativa:

(X) NÃO, justificativa:

1.3. SE TRATA DE UMA CONTRATAÇÃO CORRELATA OU INTERDEPENDENTE:

() SIM, indique a qual contratação está vinculada (nº do processo/objeto):

(X) NÃO.

Não se verifica contratações correlatas ou interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

1.4. INDICAÇÃO DA PREVISIBILIDADE DE AQUISIÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL:

A contratação pretendida está prevista no Plano de Contratações Anual do Município de Montenegro referente ao exercício de 2026, como se verifica no item n.º 352 desse documento, estando assim alinhada com o planejamento desta Administração.

2. ANÁLISE DA CONTRATAÇÃO ANTERIOR

Não há contratação anterior da Administração Municipal para o objeto pretendido no presente Estudo Técnico Preliminar.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos para a contratação de locação de imóvel para o Cadastro Único são as seguintes:

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO**

- **O imóvel deverá estar situado em área central ou de fácil acesso por transporte público, de forma a facilitar a chegada das famílias em situação de vulnerabilidade social que buscam o serviço do Cadastro Único e de forma que facilite o deslocamento da equipe para realização de entrevistas domiciliares.**
- **Ter área mínima estimada para atender adequadamente a demanda, contemplando recepção e área de atendimento ao público, salas de entrevistas e gabinetes, sala de apoio administrativo e de digitação, área técnica para arquivos e guarda documental física, banheiros para servidores e usuários com adequação de acessibilidade, área de espera, copa e depósito de materiais.**
- **O imóvel deverá apresentar benfeitorias mínimas, como acessibilidade plena, climatização adequada, rede lógica e elétrica dimensionada para os equipamentos utilizados, sistema hidráulico em pleno funcionamento, iluminação natural suficiente e conservação adequada da pintura. A área construída, excluídas áreas externas, deverá contemplar pelo menos 150 m² internos, distribuídos de modo a garantir a circulação segura e atendimento digno.**
- **A capacidade mínima do imóvel deverá permitir a circulação simultânea de 50 pessoas, entre servidores e usuários, sendo exigido sistema de climatização que assegure o conforto em todas as salas e áreas de espera, com capacidade equivalente a pelo menos 48.000 BTUs distribuídos.**
- **A infraestrutura elétrica, lógica, de telefonia e hidráulica deverá estar em pleno funcionamento, de modo a garantir o atendimento simultâneo sem risco de sobrecarga.**
- **O imóvel deverá apresentar documentação legal regular, incluindo “habite-se”, alvará do Corpo de Bombeiros e PPCI aprovado ou protocolizado, além dos documentos exigidos pela legislação municipal.**
- **Os requisitos de acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida deverão ser integralmente atendidos, conforme legislação federal e normas da ABNT.**
- **As adaptações necessárias para adequação do imóvel, como ajustes de acessibilidade, climatização ou rede elétrica, deverão ser realizadas às expensas do locador, antes da ocupação pela Administração Pública.**

4. LEVANTAMENTO DAS SOLUÇÕES EXISTENTES E VIABILIDADE DE MERCADO, ECONÔMICA E OPERACIONAL

Do levantamento realizado no mercado, constatou-se a existência das seguintes soluções:

a) **Solução 1:** Locação de imóvel para abrigar o Setor do Cadastro Único.

a.1) **Viabilidade de mercado:** Locação de imóvel na Rua João Pessoa, nº 1234 – Bairro Centro – Montenegro/RS.

a.2) **Viabilidade econômica:** A pesquisa de preços foi realizada nos sites das imobiliárias de Montenegro, onde foram encontrados alguns imóveis possíveis de serem locados. Existe previsão orçamentária para a locação, o que determina que há viabilidade econômica para a locação do imóvel.

a.3) **Viabilidade operacional:** Será necessária a colocação de divisórias, instalação de cabeamento de rede de internet e instalação de ar condicionados.

Descrição do Objeto	Quant.	Valor Estimado	Valor Estimado Total
---------------------	--------	----------------	----------------------

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO**

		Unit.	
Locação de imóvel	11 meses	R\$ 5.500,00	R\$ 60.500,00

b) Solução 2: Aquisição de imóvel para o Cadastro Único

a.1) Viabilidade de mercado: Existem opções de imóveis a serem adquiridos no município de Montenegro que podem contemplar o cadastro único.

a.2) Viabilidade econômica: Não há viabilidade econômica, uma vez que não há previsão orçamentária para esta aquisição.

a.3) Viabilidade operacional: Não há viabilidade operacional, uma vez que o prédio onde atualmente o Cadastro Único está será reformado e ampliado para abrigar o equipamento público e também o CRAS.

Descrição do Objeto	Quant.	Valor Unit. Estimado	Valor Estimado Total
Aquisição de imóvel para o Cadastro	1	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00

5. ANÁLISE E COMPARAÇÃO DAS SOLUÇÕES EXISTENTES E JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ELEITA DE ACORDO COM A VIABILIDADE DE MERCADO, ECONÔMICA E OPERACIONAL.

Após a realização do levantamento das soluções existentes, verifica-se que a solução 1 – locação de imóvel para o Cadastro Único é a solução viável para a Administração, tendo em vista que a realocação do setor deverá ser temporária, uma vez que o próprio municipal onde o equipamento está atualmente irá passar por reforma e ampliação para melhor acomodar os serviços.

6. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS.

Não se vislumbram impactos ambientais provenientes desta contratação.

7. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

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 a viabilidade de contratação da solução Locação de imóvel para o Cadastro Único. Realizadas as tarefas pertinentes ao ETP, encaminho o documento solicitando ciência e aprovação para posterior elaboração do TR.

Montenegro, 26 de janeiro de 2026.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

Angélica Nascimento Kochenborger
Coordenadora Cadastro Único – Assistente Social
Responsável pela Elaboração

Gustavo Zanatta
Chefe do Poder Executivo
Autoridade Responsável