



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº016/2025

### 1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

1. A Administração Municipal de Eldorado do Sul/RS identificou a necessidade de **locação de 1 (uma) sala comercial, sendo composta por 2(duas) unidades conjugadas “4f” e “4g”**, situadas no **imóvel localizado na Rua Grécia, nº 641, bairro Centro, Eldorado do Sul/RS**, com a finalidade de sediar a Casa do Empreendedor do Poder Executivo Municipal:
  - A **Casa do Empreendedor**, espaço voltado ao atendimento e fomento ao micro e pequeno empreendedor local;

A Casa do Empreendedor **necessita de espaço individualizado e funcional**, e a locação do imóvel viabiliza otimização administrativa e redução de custos públicos.

### 2. ALINHAMENTO DA CONTRATAÇÃO A INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO:

A aquisição decorrente deste Estudo Técnico está em consonância com o Planejamento do Plano de Contratações Anuais e Lei de Diretrizes Orçamentárias.

### 3. RESULTADOS PRETENDIDOS:

Com a locação da sala conjugada “4f e 4g” situada na Rua Grécia, nº 641, para a instalação da Casa do Empreendedor pretende-se alcançar os seguintes resultados:

1. Fortalecimento institucional da Casa do Empreendedor na sala conjugada “4f e 4g” por meio da instalação em local estratégico, condizente com a relevância de suas funções no contexto da Administração Municipal.
2. Melhoria na articulação intersetorial, favorecendo a comunicação com demais secretarias e órgãos municipais envolvidos na execução de projetos estratégicos e obras públicas.
3. Agilidade na tramitação de projetos e programas, ao reduzir deslocamentos, otimizar reuniões presenciais e centralizar o atendimento e encaminhamento de demandas técnicas.
4. Rapidez na reestruturação da cidade em resposta à calamidade pública, por meio do suporte direto da CASA DO EMPREENDEDOR a ações emergenciais e estratégicas, desde a fase de planejamento até a execução de obras e serviços.
5. Racionalização dos recursos públicos, ao integrar a locação da sala da Casa do Empreendedor, reduzindo custos com contratos distintos e otimizando processos administrativos.
6. Garantia de condições físicas adequadas para o trabalho técnico e administrativo, incluindo espaço apropriado para armazenamento de documentos, trabalho das equipes técnicas e realização de reuniões.



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº016/2025

### 4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

| Item | Quantidade | Unidade | Especificação                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------|------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | 12         | Meses   | Locação de 1(uma) sala comercial, conjugadas “4f e 4g” sendo para instalação da Casa do Empreendedor, unidade voltada ao atendimento e suporte aos microempreendedores do Município.<br>Carência dos 6(seis) primeiros meses de pagamento, não gerando custo à Administração. |

### 5. LEVANTAMENTO DA DEMANDA:

A locação é fundamentada no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que prevê a inexigibilidade de licitação quando as características do imóvel (instalações e localização) tornam necessária sua escolha. A escolha do imóvel situado no IMÓVEL com sala conjugada sendo sala 1- “4f e 4g” na Rua Grécia, esquina Estrada da Arrozeira, nº 641, bairro CENTRO CEP: 92990-000, Eldorado do Sul RS. Imóvel inscrito e matriculado sob o n.º 55036 do Registro de Imóveis da Comarca de Eldorado do Sul. Área total 4.249,61m² na matrícula. Metragem Privativa 61,60 m² de térreo e 46,00 m² no mezanino totalizando 107,60 m² privativos, bairro Centro, justifica-se pelos seguintes fatores:

- Centralidade e representatividade institucional, facilitando o acesso de parceiros externos e órgãos governamentais;
- Adequação funcional da infraestrutura do imóvel às atividades técnicas e estratégicas da CASA DO EMPREENDEDOR;

### 6. SOLUÇÕES EXISTENTE NO MERCADO:

No mercado imobiliário local de Eldorado do Sul/RS, existem diversas salas e imóveis comerciais disponíveis para locação, especialmente na região central. No entanto, a maioria dessas opções não atende de forma cumulativa aos critérios técnicos, logísticos e estratégicos exigidos pela CASA DO EMPREENDEDOR, conforme detalhado anteriormente. Durante a busca e análise técnica para atender à demanda da Gerência, foram observadas as seguintes características comuns nas demais soluções existentes no mercado:

1. Imóveis em localizações descentralizadas, que não favorecem o acesso facilitado aos órgãos públicos, parceiros externos e equipe técnica da CASA DO EMPREENDEDOR;



## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº016/2025**

2. Salas com estrutura física inadequada, não comportando a instalação de equipes técnicas com atribuições operacionais e estratégicas simultâneas;
3. Falta de disponibilidade imediata, o que compromete o cumprimento das urgências vinculadas ao calendário de ações de reconstrução e captação de recursos do Município;
4. Condições contratuais desfavoráveis, com exigências que inviabilizam economicamente ou administrativamente a contratação pela Administração Pública.

Frente a esse cenário, a sala localizada na Rua Grécia, nº 641, Centro, apresenta-se como a única solução viável que atende plenamente às condições necessárias, sendo:

- Disponível para locação imediata;
- Bem localizada, com centralidade e facilidade de acesso;
- Adequada em termos de estrutura, segurança e representatividade institucional;
- Carência pelos primeiros 6 meses no contrato.

### **7. ESCOLHA DA SOLUÇÃO MAIS ADEQUADA:**

Portanto, embora existam outros imóveis comerciais no mercado, nenhum deles reúne simultaneamente todas as características técnicas e funcionais necessárias à instalação da CASA DO EMPREENDEDOR, o que justifica a inexigibilidade da licitação nos termos do Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

### **8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:**

A SMAD receberá o imóvel e pagará mensalmente o valor estipulado de aluguel referente a utilização do imóvel no mês imediatamente anterior, sendo a suplementação dos valores de responsabilidade da Secretaria solicitante.

### **9. PROVIDÊNCIAS ANTERIORES À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO:**

Não é necessária nenhuma providência anterior à celebração do contrato.

### **10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Não se aplica.

### **11. LOCAIS DE ENTREGA E MONTAGEM DOS EQUIPAMENTOS**

Não se aplica.

### **12. POLÍTICA DE REALOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS E DESCARTE:**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ELDORADO DO SUL  
ESTRADA DA ARROZEIRA, Nº 270 – CENTRO – ELDORADO DO SUL

## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº016/2025**

Não se aplica.

### **13. PROVIDÊNCIA PARA A ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DO ÓRGÃO:**

A locação do imóvel contempla a estrutura física necessária para início das atividades, não sendo previstas adequações adicionais significativas.

### **14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:**

O presente estudo técnico preliminar evidencia que a contratação da solução descrita no item “*ESCOLHA DA SOLUÇÃO MAIS ADEQUADA*” se mostra tecnicamente viável e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, ***DECLARO SER VIÁVEL*** a contratação pretendida.

Eldorado do Sul, 22 de Agosto de 2025.

**ADELAR DE SENA RODRIGUES**  
**Secretário de Administração e Patrimônio**