

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – 10/2026

1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

1.1. A locação de nova sede se faz necessário visto o aumento de servidores trabalhando na Secretaria de Educação, bem como a centralização de todos os setores que se encontram atualmente em outros prédios locados.

2 - ALINHAMENTO DA CONTRATAÇÃO A INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO:

2.1. O serviço de locação de prédio para a sede da Secretaria está prevista no Plano Anual de Contratações no exercício de 2025. Também o referido pagamento, não extrapola os limites financeiros.

3 - RESULTADOS PRETENDIDOS:

3.1. Com a locação de uma nova sede para a Secretaria de Educação pretende-se juntar os setores que fazem parte da Secretaria e que por falta de espaço não ocupam o mesmo prédio. Os setores são o da Nutrição, Almoxarifado e o Centro Municipal de Atendimento Integrado (CMAI). Ainda, pretende-se melhorar a disposição dos setores, haja vista que muitos estão em salas juntos devido à falta de espaço físico.

4 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

4.1. Para esta contratação é necessário que o prédio possua, no mínimo:

- No mínimo 1.000 metros quadrados;
- O prédio seja dentro da área urbana da cidade;
- Tenha um espaço amplo para guarda de materiais e arquivos;
- Um espaço para cozinha/copa.

5 - LEVANTAMENTO DA DEMANDA:

5.1. A demanda de locação da nova sede partiu do gabinete da Secretária, bem como do gabinete da Procuradora Adjunta de Educação, solicitada através do memorando 14.203/2025, via plataforma 1DOC.



6. ESCOLHA DA SOLUÇÃO MAIS ADEQUADA:

6.1. Para a locação será necessário:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Prédio com no mínimo 1.000 m ² , com cozinha, área para estoque e estacionamento	Unidade	1	R\$ 35.000,00	R\$ 35.000,00

6.2. Devido às peculiaridades do imóvel locado, a opção viável para a locação da nova sede será o 1º e 2º pavimento do prédio, bem como o pavilhão ao lado, sito a Avenida Getúlio Vargas, nº 270 – Centro – Eldorado do Sul.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. Para o objeto deste, foram cotados valores em sites públicos para medida de comparação, conforme tabela abaixo:

Imóvel	Área (m ²)	Valor	R\$/m ²	Fonte
Loja - Av Getúlio Vargas	440	R\$ 12.000,00	R\$ 27,27	https://www.creditoreal.com.br/alugueis/imovel/loja-em-centro-novo-eldorado-do-sul-cod-cr108037
Pavilhão - Av. Dona Martha	450	R\$ 10.000,00	R\$ 22,22	https://www.creditoreal.com.br/alugueis/imovel/pavilhao-em-sans-souci-eldorado-do-sul-cod-cr98046
Prédio - Est. Arrozeira - CMAI	388,3	R\$ 17.729,45	R\$ 45,66	Contrato 223/2023 – Prefeitura de Eldorado do Sul



Loja – Av. Getúlio Vargas:

CREDITO REAL ATUALIZADO

Imóvel código: CR108037

Loja com 440m² para alugar por R\$ 12.000

Getúlio Vargas - Centro Novo, Eldorado Do Sul

440m²

3 banheiros

Sem mobília

Sobre o imóvel

Credito Real aluga loja no bairro Centro em Eldorado do Sul. Excelente loja com aproximadamente 440m² de área privativa, amplo espaço para seu negocio, cozinha, banheiro masculino e feminino, piso cerâmico. Loja de esquina com ótima localização em uma das partes mais movimentadas do Centro de Eldorado do Sul. Não perca essa oportunidade e agende sua visita com um de nossos consultores!

Circulação

Loja

Aluguel	R\$ 12.000
Condomínio	R\$ 0
IPPU	R\$ 200
Valor total	
Sujeito a alterações	
R\$ 12.200	

Agendar visita

WhatsApp

Ficou com alguma dúvida? [Entre em contato.](#)



Alugue este imóvel sem sair de casa!
[Saiba mais.](#) →

Pavilhão – Av. Dona Martha

CREDITO REAL ATUALIZADO

Imóvel código: CR98046

Pavilhão com 2 vagas e 450m² para alugar por R\$ 10.000

Dona Martha - Sans Souci, Eldorado Do Sul

450m²

3 banheiros

2 vagas

Leste

Sem mobília

Sobre o imóvel

Credito Real Aluga Pavilhão localizado no bairro Sans Souci em Eldorado do Sul. O pavilhão é amplo e possui escritório, cozinha, banheiros masculino e feminino. Conta com pátio na frente e possibilita o uso de área frontal como entrada e saída, carga/descarga. Aproveite esta oportunidade e agende uma visita com um de nossos consultores.

Aluguel	R\$ 10.000
Condomínio	R\$ 0
IPPU	R\$ 200
Valor total	
Sujeito a alterações	
R\$ 10.200	

Agendar visita

WhatsApp

Ficou com alguma dúvida? [Entre em contato.](#)



Alugue este imóvel sem sair de casa!
[Saiba mais.](#) →

8. JUSTIFICATIVA PARA A ESCOLHA DO IMÓVEL

O imóvel pretendido revela-se adequado ao atendimento das necessidades desta Secretaria, tendo em vista a inexistência de imóvel público disponível e apto a suprir a demanda atual. A sua ocupação possibilitará a centralização de todos os setores administrativos em um único espaço físico, o que contribuirá para a racionalização da gestão administrativa e para a redução de despesas do erário, especialmente aquelas relacionadas a deslocamentos, contratos de locação e custos operacionais correlatos.

Ressalta-se, ainda, que o imóvel dispõe de infraestrutura compatível com as atividades desenvolvidas pela Secretaria, incluindo área suficiente para estacionamento da frota oficial, contemplando ônibus, caminhões, vans e veículos leves, bem como pátio destinado ao estacionamento dos veículos dos servidores em exercício no local.

A configuração estrutural do prédio, aliada à adequada disposição de salas, atende aos requisitos funcionais necessários ao pleno funcionamento da Secretaria, não demandando intervenções significativas ou adaptações estruturais de grande porte. Ademais, o imóvel possui área apropriada para carga e descarga, bem como espaço destinado à armazenagem de insumos do almoxarifado, possibilitando que tais materiais sejam estocados no mesmo local, o que representa melhoria significativa em relação à situação atualmente vigente.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

(☒) Não haverá parcelamento da locação do objeto.

10. PROVIDÊNCIAS ANTERIORES À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO:

(☒) Não. A contratação não demandará qualquer alteração no ambiente do Órgão.

(☐) Sim. Especificar adequações necessárias.

Será necessária a capacitação de servidor para a execução contratual?

(☒) Não.

(☐) Sim.

10 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

Existem contratações correlatas e/ou interdependentes para a viabilidade da demanda?

(☒) Não.

(☐) Sim

11. LOCAIS DE ENTREGA E MONTAGEM DOS EQUIPAMENTOS:

O objeto desta contratação não se enquadra neste item.

12. POLÍTICA DE REALOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS E DESCARTE:

O objeto desta contratação não se enquadra neste item.

13. PROVIDÊNCIAS PARA A ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DO ÓRGÃO:

Não existe necessidade de realizar adaptações no ambiente do órgão.

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, Fevereiro de 2026.

TATIANE SOARES CORRÊA
Secretária de Educação

HERMES BRECHER JUNIOR
Matricula 6659-1
Responsável pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar e do Termo de Referência