



PREFEITURA MUNICIPAL DE EREBANGO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP) - LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL (EREBANGO/RS)

1. IDENTIFICAÇÃO DO ÓRGÃO E DO OBJETO

- **Órgão Requisitante:** Secretaria Municipal de Agricultura, Indústria, Comércio e Meio Ambiente de Erebangó/RS.
- **Objeto da Contratação:** Locação mensal de sala comercial tripartida para fins de realocação de comerciantes locais.
- **Data de Elaboração:** 13/02/2026.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E DIAGNÓSTICO (Art. 18, § 1º, I)

O Município de Erebangó identifica a necessidade imperiosa de realocação de comerciantes e estabelecimentos de interesse público como a pastoral da saúde, entre outros sem fins lucrativos, que atualmente ocupam prédio público destinado à demolição. Tal medida fundamenta-se no **Interesse Público Primário**, uma vez que a referida área será o local de construção da nova Unidade Básica de Saúde (UBS), obra de infraestrutura sanitária essencial para a municipalidade.

A solução visa mitigar o impacto social e garantir a continuidade das atividades sociais e econômicas dos comerciantes que já possuem vínculo contratual vigente com a Administração. Diante do cronograma da obra da UBS, estimado entre 12 e 18 meses, a locação de imóvel privado configura-se como a única via capaz de conciliar a celeridade exigida para o início das obras com a preservação do sustento dos estabelecimentos sociais e empreendedores locais, assegurando a **Eficiência Administrativa** e cumprimento dos contratos de incentivo vigentes.

3. ESTIMATIVA DA QUANTIDADE E DIMENSIONAMENTO (Art. 18, § 1º, II)

A demanda consiste na locação de 01 (um) imóvel comercial com configuração tripartida, composto por três peças/salas individuais. O dimensionamento técnico exige que o imóvel possua **acessos independentes e chaves próprias** para cada uma das três unidades.

Esta exigência não configura direcionamento, mas sim um **requisito de segurança e operacionalidade**, indispensável para que atividades comerciais distintas, com horários de funcionamento, estoques e fluxos de caixa independentes, coexistam no mesmo endereço sem interferências mútuas ou riscos patrimoniais, garantindo a autonomia de cada comerciante realocado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE EREBANGO

4. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES (Art. 18, § 1º, III)

[X] Não se aplica. A presente contratação é autônoma e autossuficiente para o atendimento da necessidade imediata de realocação, não dependendo de outros contratos para sua plena execução.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, § 1º, IV)

Os requisitos essenciais para a validade da contratação e atendimento do interesse público são:

- **Localização:** Centro, Erebangó/RS.
- **Configuração Física:** Três salas distintas e segregadas para assegurar a individualidade operacional, com acesso livre aos detentores a qualquer horário e dia.
- **Serviços de Utilidade Pública:** Fornecimento de água devidamente incluso no valor do aluguel mensal.
- **Obrigações do Ente Público:** Responsabilidade pela transferência de titularidade e pagamento das faturas de energia elétrica junto à concessionária.

6. ANÁLISE DAS SOLUÇÕES E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA (Art. 18, § 1º, V)

Foram analisadas as seguintes alternativas:

1. **Opção A (Locação do imóvel):** Imóvel localizado na zona central, pronto para uso imediato e com a exata configuração física necessária (três salas independentes).
2. **Opção B (Construção de Pavilhão Próprio):** Solução inviável no curto prazo. A construção exigiria a elaboração de Projeto Executivo, licenciamento ambiental, processo licitatório de obras e tempo de execução física que ultrapassaria o prazo limite para a demolição do prédio da UBS, paralisando o projeto de saúde pública.

Justificativa: A Opção A é a única que atende ao critério de **imediatez**. O imóvel encontra-se "pronto para uso" (turn-key), eliminando custos de adaptação. A escolha fundamenta-se na **Economicidade**, visto que o valor proposto está abaixo dos parâmetros de mercado, e na **Vantajosidade**, dada a localização estratégica que mantém o fluxo de clientes dos comerciantes.

7. PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO (Art. 18, § 1º, VI)

Decidiu-se pelo **Não Parcelamento**. A natureza do objeto é indivisível sob o prisma da gestão administrativa. Concentrar os

"Coração Verde do Rio Grande. Doe Órgãos, Doe Sangue: Salve Vidas"

www.erebango.rs.gov.br – atendimento@erebango.rs.gov.br

Rua Abraão Dozza, 900 – CEP 99920-000 – Erebangó – Rio Grande do Sul – Fone (54) 3339-1044

**PREFEITURA MUNICIPAL DE EREBANGO**

três comerciantes em um único imóvel tripartido facilita a fiscalização contratual e a gestão de utilidades pelo Município, além de otimizar a logística urbana ao manter o polo comercial em um ponto centralizado único, inclusive, diminuindo a despesa com locações individuais.

8. LEVANTAMENTO E ESTIMATIVA DE VALOR (Art. 18, § 1º, VII)

A metodologia de pesquisa baseou-se em painéis de preços de contratos vigentes em municípios da região com características socioeconômicas similares (LicitaCon). Para a consolidação do parâmetro de mercado, foram excluídos outliers (valores discrepantes, como locações em grandes centros urbanos como Santa Maria, que atingem R\$ 28.000,00), focando na realidade local e regional.

Órgão	Município	Descrição do Objeto	Área / Configuração	Valor Mensal
PM de Putinga	Putinga/RS	Sala Comercial	66m ² (2 salas)	R\$ 950,00
PM de Nonoai	Nonoai/RS	Sala Comercial	90m ² (3 peças)	R\$ 1.610,00
PM de Ciríaco	Ciríaco/RS	Sala Comercial	74m ²	R\$ 1.700,00
PM de Putinga	Putinga/RS	Sala Comercial	100m ² (2 salas)	R\$ 1.800,00
PM de Candelária	Candelária/RS	Sala Comercial	98m ²	R\$ 1.900,00

Conclusão da Pesquisa: A **Mediana Validada** de mercado para salas com este perfil na região é de R\$ 1.900,00. Nota-se que o item mais comparável tecnicamente é a locação da PM de Nonoai (R\$ 1.610,00 para 3 peças), todavia, o valor proposto por **Luiz Alberto Malycz de R\$ 1.700,00** revela-se superior em vantajosidade, pois, diferentemente do paradigma de Nonoai, já inclui as taxas de consumo de água no preço global. Portanto, o valor é compatível e vantajoso para o erário.

9. RESULTADOS ESPERADOS (Art. 18, § 1º, VIII)

- **Continuidade Econômica:** Manutenção da renda e dos postos de trabalho gerados pelos comerciantes locais, bem como das atividades sociais relacionadas e sem fins lucrativos, como a pastoral.
- **Viabilização de Infraestrutura:** Desocupação célere do terreno para cumprimento do cronograma de construção da nova UBS.



PREFEITURA MUNICIPAL DE EREBANGO

- **Segurança Jurídica:** Atendimento aos contratos pré-existentes entre o Município e os lojistas durante o período de transição, sem indenização ou necessidade de outorga dos prazos contratuais de desocupação que são de, no mínimo, 90 dias o que impediria o início das obras e, igualmente, arriscaria a perda do recurso federal destinado a ela.

10. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO (Art. 18, § 1º, X)

Em conformidade com o Art. 117 da Lei nº 14.133/2021, o contrato será gerido por servidor designado, cujas atribuições específicas para este objeto incluem:

1. Verificação mensal das condições de conservação do imóvel.
2. Atesto da Nota Fiscal mediante confirmação da disponibilidade das três salas.
3. **Controle de Pagamento:** Conferência obrigatória da manutenção da validade da chave Pix (CPF) ou dados bancários do LOCADOR antes de cada ordem de pagamento, conforme estipulado na proposta comercial.

11. ANÁLISE PRELIMINAR DE RISCOS (Art. 18, § 1º, IX)

Risco	Mitigação
Prorrogação da obra da UBS além de 18 meses.	Previsão de cláusula de renovação contratual por períodos sucessivos, respeitados os limites legais.
Interrupção de energia por falta de pagamento.	Instituição de checklist mensal pela Secretaria para monitoramento da quitação das faturas de energia sob responsabilidade do Município.
Divergência entre comerciantes ocupantes.	Fiscalização rigorosa do uso das áreas comuns e manutenção da individualidade dos acessos (chaves independentes).

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FUNDAMENTAÇÃO LEGAL (Art. 18, § 1º, XI)

- **Fundamento Legal:** O presente ETP cumpre o disposto no **Art. 18, § 1º**, e a futura contratação fundamenta-se no **Art. 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021** (Dispensa de Licitação em razão do valor).
- **Dotação** **Orçamentária:**
07.01.22.661.0036.2060.3.3.90.39.10.00.00 (Cód. Interno 2894).



República Federativa do Brasil

Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DE EREBANGO

13. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO

FLÁVIO EVANDRO KUSZ

Secretário Municipal de Agricultura, Indústria, Comércio e Meio
Ambiente