



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO POLÊSINE/RS  
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Município de São João do Polêsine

Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Desporto e Turismo

**Necessidade da Administração:** Com a contratação em tela da locação de imóvel, visa-se dar o bom funcionamento e desenvolvimento do Pólo UAB – Universidade Aberta do Brasil, seja o espaço alugado possua características que atendam às necessidades específicas do programa, tanto em termos de infraestrutura física quanto tecnológica. A escolha do local deve considerar a acessibilidade, a segurança e a capacidade de acomodar as atividades de ensino a distância, incluindo salas de aula, laboratórios de informática e áreas administrativas, com um espaço adequado.

**1. OBJETO:** locação de imóvel para locar a sede do Pólo UAB – Universidade Aberta do Brasil.

**2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**

Com a contratação em tela, visa-se dar o bom funcionamento e desenvolvimento do Pólo UAB, seja que o espaço possua características que atendam às necessidades específicas do Programa, exigidas pela Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES).

O objetivo da contratação do respectivo imóvel em questão é o espaço adequado para o funcionamento para desenvolver suas atividades de educação superior pública por meio da modalidade de Educação a Distância (EaD), os Pólos são espaços físicos que oferecem suporte presencial para os alunos dos cursos oferecidos pelo sistema UAB.

Assim sendo, cumpre a administração municipal, em cumprimento a Lei Municipal Nº 671 de 16/11/11, prover a instalação de espaço físico apropriado para o funcionamento da Universidade Aberta do Brasil.

**3. ÁREA REQUISITANTE**

Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Desporto e Turismo

**4. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO**

A contratação está prevista no plano anual de contratações do município do ano de 2025, para estar alinhada com o planejamento da administração.

**5. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

**5.1** A contratação será realizada por meio da Inexigibilidade de licitação, regida pela Lei nº 14.133/2021, art. 74, inciso V, como segue:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:



(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

## 6. DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS:

**6.1** O imóvel deve estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;

**6.2** O imóvel locado deverá ser de fácil acesso e estar localizado em área urbana central do município;

**6.3** As instalações hidrossanitárias devem estar de acordo com o previsto na legislação, devendo ser testada a ausência de qualquer tipo de vazamento;

**6.4** O imóvel deve encontrar-se em perfeitas condições de uso, com ausência de pontos de infiltração, mofo e manchas nas paredes e teto; janelas e portas devem estar em perfeito funcionamento de abertura e fechamento, tanto na sua estrutura, como nas fechaduras; ausência de trincas, rachaduras ou fissuras ou demais avarias que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura do local;

**6.5** A execução dos serviços não será de forma parcelada.

## 7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:

**7.1** Os quantitativos estimados para a aquisição pretendida têm como parâmetro da necessidade no momento, realizadas por essa administração.

Nesse sentido, segue memória de cálculo:

| Item | Objeto                                                                           | Quantidade | Unidade |
|------|----------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| 01   | Locação de imóvel para funcionamento do Pólo UAB – Universidade Aberta do Brasil | 12         | meses   |

Visto que, o Pólo UAB não possui espaço adequado para o funcionamento e haja visto a inviabilidade de construção de local específico para atender o serviço, vislumbra-se a locação de imóvel por um período inicial de 12 (doze) meses, podendo conforme necessidade e conveniência da Administração ser prorrogado segundo disposição legal.

## 8. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

**8.1** Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da economicidade e eficiência. Foram analisadas como opções disponíveis para solução da contratação em tela: ocupar imóvel do município; divisão de espaço com outro órgão; construção ou aquisição de espaço específico ou a contratação de novo espaço para locação.

Quanto a alternativa de mercado de ocupar imóveis pertencentes ao município, mesmo havendo a vantagem de



menor custo para a administração, verificou-se não haver imóveis disponíveis adequados no momento para destinar a alocação do Pólo, conforme declaração em anexo, sendo assim uma opção não viável a solução da demanda.

No contexto de aquisição ou construção de imóvel, a onerosidade dos custos à Administração Pública com construção, reforma ou adequações tornam-se excessivamente elevados em razão do alto custo com materiais, mão de obra e equipamentos, sendo esta solução uma opção não viável e pouco vantajosa a Administração.

Como última alternativa, vislumbrou-se a locação de imóvel que tenha capacidade estrutural de alojar o Pólo, foi feita visitas e avaliações em outro local que poderia comportar o serviço, contudo, foi verificado falta de disponibilidade de alocações tanto por não possuir espaço físico suficiente e adequado conforme as características necessárias exigidas pela Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) ou não atender requisitos exigíveis como falta de banheiros com acessibilidade, falta de vaga PNE e sem local ou pretensão de disponibilidade para adaptação. Dentre as avaliações realizadas, foi avaliado um imóvel localizado na área central do município, na Rua Antonio Sonogo (ERS-149), o qual encontra-se já precedido das adequações necessárias, estando disponível para contratação.

**8.2** Conforme pesquisa de mercado realizada, para solução da necessidade administrativa, objeto do presente ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR, vislumbra-se possível, sob o aspecto técnico econômico, o serviço de locação de imóvel, conforme laudo de avaliação e pesquisa de preço, em anexo a este instrumento.

## 9. ESTIMATIVA DO VALOR

**9.1** A pesquisa de preço e laudo de avaliação foram necessários para cálculo dos preços, que serão utilizados como preço referencial, sendo adotado a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto. Vislumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado.

**9.2** Estima-se para a contratação almejada o valor de **R\$ 2.000,00 mensais**.

**Totalizando ao final dos 12 (doze) meses o montante de R\$ 24.000,00.**

**Pessoa Jurídica: ASSOCIAÇÃO COMERCIAL, INDUSTRIAL, DE SERVIÇOS, AGRICULTURA E TURISMO - ACISAT/CNPJ 01.794.794/0001-75.**

**Representada pela Presidente, Senhora Sandra Luiza Bisognin Felice, CPF: 437.721.530-20.**

Visto que, o Pólo UAB – Universidade Aberta do Brasil, não possui espaço para o funcionamento e haja visto a inviabilidade de construção de local específico para atender o serviço, vislumbra-se a locação de imóvel por um período inicial de 12 (doze) meses, podendo conforme necessidade e conveniência da Administração ser prorrogado segundo disposição legal.

Vislumbra-se que o valor é correspondente ao praticado no mercado, levando em consideração a pesquisa realizada, conforme relatórios em anexo.

## 10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

**10.1** Considerando as características de utilização, as quantidades de itens necessários, os períodos informados e



os valores estimados e imóvel vago disponível, conclui-se que a melhor opção e a mais vantajosa, adequada e disponível no mercado, sob a égide dos princípios da oportunidade e conveniência da Administração Pública está na efetiva contratação de locação de imóvel para o funcionamento do Pólo UAB – Universidade Aberta do Brasil.

## 11. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

**11.1** Pela natureza do objeto a ser contratado, vislumbra-se que, torna-se tecnicamente inviável e economicamente não vantajoso à Administração o parcelamento da solução, visto que, por se tratar de locação de imóvel, não há possibilidade de mais que um fornecedor seja contratado para atender a demanda. Sendo assim, o parcelamento não é cabível no caso em tela, visto que o serviço deve ser alocado em único espaço, sendo necessário somente a firmação de um contrato de locação, que atenda a necessidade de alocação do Pólo UAB – Universidade Aberta do Brasil.

## 12. RESULTADOS PRETENDIDOS

**12.1** Pretende-se, com a presente aquisição, assegurar a seleção da proposta apta a gerar a contratação mais vantajosa para o município e que atenda os requisitos estabelecidos.

## 13. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

**13.1.** Haverá formalização de contratos e nota de empenho, com base na Lei nº 14.133.

A gestão do Contrato será a cargo da Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Desporto e Turismo através de seu Secretária e a fiscalização dos serviços terá como responsável designado a Servidora Maria Vitória Martins Moura, matrícula 9440-1.

## 14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

**14.1** Percebe-se que o objeto deste processo não produzirá impactos ambientais.

## 15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

**15.1** Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste estudo técnico preliminar e seus anexos, e na existência de planejamentos orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado. Através das informações levantadas ao longo do estudo preliminar e considerando a evidente a prover a este órgão espaço físico para instalação de sede própria, em cumprimento a Lei Municipal nº 671 de 16/11/11 e características de espaço físico necessárias exigidas pela Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES).

São João do Polêsine, RS, 23 de junho de 2025.





SÃO JOÃO DO  
**POLÊSINE**  
PREFEITURA  
GIGANTE NA HISTÓRIA  
FORTE NA UNIÃO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO JOÃO DO POLÊSINE



Este Estudo Técnico Preliminar foi elaborado pela servidor (a):

Daiana Giacomini Missio  
Chefe de Departamento  
Gabinete do Prefeito

Requisitante

Katiussa Tavares Zuliani  
Secretária Municipal de Educação, Cultura, Desporto e Turismo

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 03/07/2025 15:46 - 03:00 - 03  
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE <https://ic.ipm.com.br/pe486ff6cde66>.



☎ 55 3269 1155 📞 55 3269 1144  
✉ [gabinete@saojoaodopolesine.rs.gov.br](mailto:gabinete@saojoaodopolesine.rs.gov.br)  
📍 Rua Guilherme Alberti, 1631 - Centro  
CEP: 97230-000  
São João do Polêsine - RS  
📷 pmsjpo  
CNPJ: 94.444.247/0001-40

