



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTA CLARA DO SUL

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Município de Santa Clara do Sul
Secretaria Municipal de Administração

Objeto da contratação: locação de imóvel tipo pavilhão, em perfeitas condições de uso, destinado a servir como depósito para armazenamento de materiais, equipamentos, mobiliários e bens da Administração Municipal.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação justifica-se pela necessidade de disponibilizar espaço físico adequado para o armazenamento e a guarda de materiais, equipamentos, mobiliários e demais bens pertencentes à Administração Municipal, considerando a insuficiência e/ou inadequação dos espaços atualmente disponíveis para essa finalidade.

A locação de imóvel tipo pavilhão, em perfeitas condições de uso, possibilitará a organização, o acondicionamento e a preservação dos bens públicos, proporcionando maior segurança contra intempéries, danos, extravios e deterioração, além de contribuir para a adequada gestão, conservação e controle do patrimônio municipal.

A disponibilidade de um espaço amplo e apropriado permitirá, ainda, a centralização e melhor organização dos materiais e equipamentos que não estejam em uso imediato, facilitando sua identificação, movimentação, inventário e posterior distribuição aos setores e unidades da Administração Municipal, conforme a necessidade.

Ressalta-se que a utilização de imóvel destinado exclusivamente à função de depósito atende ao interesse público e aos princípios da eficiência, economicidade e adequada gestão dos recursos públicos, uma vez que possibilita o aproveitamento racional dos bens municipais e evita a necessidade de aquisição ou adaptação de imóvel próprio para essa finalidade, quando esta não se mostrar viável ou economicamente vantajosa.

Dessa forma, a contratação mostra-se necessária para assegurar condições adequadas de armazenamento, conservação e segurança dos bens públicos, garantindo a continuidade das atividades administrativas e o atendimento eficiente das demandas do Município.

É válido ressaltar que essa sala já está locada pelo município, através do contrato 093-01/2025 (parte dos fundos), porém o imóvel trocou de proprietário e necessitamos fazer um novo contrato em virtude disso. Assim que o novo contrato estiver assinado, será providenciada a rescisão do antigo.

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A presente contratação está prevista no item 244 do Plano de Contratações Anual do Município.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel a ser locado deverá atender às necessidades da Administração Municipal e apresentar condições adequadas para utilização como depósito de materiais, equipamentos, mobiliários e demais bens públicos, observando-se, no mínimo, os seguintes requisitos:

- Ser imóvel do tipo pavilhão, com espaço físico suficiente para o armazenamento e a organização dos materiais, equipamentos, mobiliários e demais bens da Administração Municipal;



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTA CLARA DO SUL**

- Encontrar-se em boas condições de conservação, segurança, higiene e uso, compatíveis com a finalidade da contratação;
- Apresentar estrutura física adequada, incluindo cobertura, paredes, piso e demais elementos construtivos em condições satisfatórias;
- Não apresentar infiltrações, goteiras, vazamentos ou outras condições que possam ocasionar danos ou deterioração aos bens armazenados;
- Possuir instalações elétricas em condições adequadas e seguras de funcionamento;
- Dispor de acessos e portas compatíveis com a entrada, saída e movimentação dos materiais, equipamentos e mobiliários armazenados;
- Permitir o acesso de veículos para carga e descarga, de forma a possibilitar a adequada movimentação dos bens;
- Possuir condições adequadas de iluminação e ventilação, natural e/ou artificial;
- Apresentar condições de segurança compatíveis com a guarda e conservação dos bens públicos;
- Estar localizado em local de fácil acesso para servidores e veículos da Administração Municipal, considerando as necessidades de transporte e movimentação dos materiais;
- Atender às normas legais e técnicas aplicáveis ao imóvel e à sua utilização, especialmente quanto à segurança, instalações elétricas, prevenção e combate a incêndio e demais exigências dos órgãos competentes, quando aplicáveis;
- Estar livre e desimpedido para utilização pela Administração Municipal durante a vigência contratual;
- Possibilitar a realização de vistoria prévia pela Administração Municipal, para avaliação das condições do imóvel antes da formalização da contratação;
- Ser entregue em condições adequadas de uso e funcionamento, conforme as características e exigências estabelecidas neste Termo de Referência;
- Permitir a realização de vistoria inicial e final do imóvel, com registro das condições de conservação e funcionamento;
- Durante a vigência contratual, deverão ser observadas as responsabilidades do locador e da Administração Municipal quanto à manutenção e conservação do imóvel, conforme estabelecido no contrato e na legislação aplicável.

Os requisitos acima têm por finalidade assegurar que o imóvel disponha de condições suficientes para o armazenamento, a conservação, a segurança e a adequada organização dos bens públicos, garantindo o atendimento da necessidade administrativa e a utilização eficiente dos recursos públicos.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A contratação pretendida será de forma mensal, quantitativo de 12 meses de locação.

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

Conforme pesquisa de mercado realizada, para solução da necessidade administrativa, objeto do presente Estudo Técnico Preliminar, vislumbra-se as seguintes alternativas:

5.1 Utilização de Espaços Próprios da Administração

Foram analisados os espaços atualmente disponíveis nas unidades de imóveis da Administração Pública, identificou-se que esses locais, em sua maioria, não possuem



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTA CLARA DO SUL

infraestrutura adequada, acessibilidade plena. Além disso, a adaptação dos imóveis existentes demandaria investimentos significativos em reformas, o que tornaria essa alternativa menos vantajosa em termos de custo-benefício e prazos de implementação.

5.2 Construção de Novo Espaço

A construção de um novo imóvel específico para depósito, também foi considerada. No entanto, trata-se de uma solução de longo prazo, com altos custos e prazos extensos para elaboração de projeto, licenciamento, execução da obra e posterior operação. Diante da necessidade urgente de um espaço para depósito, essa alternativa foi descartada para o momento.

5.3 Locação de Imóvel no Mercado Privado (Alternativa Recomendada)

A locação de espaço no mercado privado, com estrutura adequada ou passível de pequenas adaptações, foi identificada como a alternativa mais viável e vantajosa. Essa solução permite maior agilidade na utilização do espaço, flexibilidade na escolha da localização e menor investimento inicial, quando comparada à construção ou reforma de imóveis próprios.

Além disso, o mercado local apresenta disponibilidade de imóveis com metragem e infraestrutura com os requisitos estabelecidos para a prestação dos serviços elencados.

Essa opção também permite melhor controle contratual, melhoria da logística e controle de materiais do município, redução de perdas e extravios, centralização do armazenamento em local único e de fácil acesso e facilidade de adequações, respeitando os princípios da economicidade, eficiência e interesse público.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se para a contratação almejada o valor mensal de R\$ 3.737,50, o que geraria um custo anual de R\$ 44.850,00.

Vislumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente, observando-se o disposto no Decreto Municipal nº 2836/2023, Capítulo II, que estabelece os procedimentos pesquisa de preços para aquisição de bens, contratação de serviços em geral e para contratação de obras e serviços de engenharia no âmbito do Município de Santa Clara do Sul, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na locação de imóvel tipo pavilhão, em condições adequadas de uso, destinado a atender às necessidades da Administração Municipal quanto ao armazenamento, guarda, organização e conservação de materiais, equipamentos, mobiliários e demais bens públicos.

O imóvel deverá possuir estrutura e condições físicas compatíveis com a finalidade de depósito, possibilitando a adequada acomodação dos bens, bem como sua movimentação, identificação, controle e retirada sempre que necessário.

A solução deverá proporcionar ambiente seguro e adequado para a conservação dos bens armazenados, reduzindo os riscos de danos, deterioração, perdas e extravios, além de contribuir para a melhor organização e utilização dos espaços físicos atualmente disponíveis nos setores e unidades da Administração Municipal.

A locação deverá contemplar a disponibilização do imóvel em condições adequadas de utilização, incluindo os acessos necessários para entrada e saída de materiais e



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTA CLARA DO SUL

equipamentos, bem como condições de carga e descarga e demais características necessárias ao funcionamento do espaço como depósito.

O imóvel será submetido à vistoria pela Administração Municipal, a fim de verificar o atendimento aos requisitos estabelecidos e as condições de uso antes da sua disponibilização. Durante a vigência contratual, deverão ser mantidas as condições adequadas de utilização, observadas as responsabilidades do locador e da Administração Municipal previstas no contrato e na legislação aplicável.

Dessa forma, a contratação de imóvel para utilização como depósito apresenta-se como solução adequada para atender à necessidade administrativa, proporcionando espaço apropriado para a guarda e conservação dos bens públicos, contribuindo para a eficiência na gestão patrimonial e para a adequada utilização dos recursos públicos.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação não será parcelada, considerando que as áreas frontal (que está sendo locado através de outro processo administrativo, pela Secretaria da Educação, para o SEMAE), e dos fundos do imóvel, **embora pertencentes a proprietários distintos e** integrantes da mesma matrícula imobiliária, serão locadas pelo Município para atendimento de necessidades administrativas distintas, porém complementares.

A parte frontal do imóvel será destinada a uma finalidade administrativa específica, enquanto a parte dos fundos será utilizada como depósito para armazenamento de materiais, equipamentos, mobiliários e demais bens da Administração Municipal.

A locação das duas áreas no mesmo imóvel mostra-se conveniente e adequada à Administração Municipal, considerando a proximidade e a possibilidade de utilização integrada dos espaços, especialmente no que se refere à logística, circulação, movimentação e armazenamento de materiais e equipamentos.

Ressalta-se que, apesar de os espaços **possuírem proprietários distintos**, a contratação de cada área deverá ser formalizada com o respectivo proprietário ou legítimo locador, observando-se a documentação de propriedade, posse ou legitimidade para a locação, bem como as condições específicas estabelecidas para cada parte do imóvel.

A opção por não parcelar o objeto em diversos itens dentro de cada contratação decorre da necessidade de garantir a integralidade e funcionalidade de cada área locada, evitando a fragmentação dos espaços e assegurando que cada parte atenda plenamente à finalidade para a qual será utilizada.

Dessa forma, a contratação das áreas frontal e dos fundos, **ainda que pertencentes a proprietários distintos**, mostra-se adequada ao interesse público, por possibilitar o aproveitamento dos espaços de maneira organizada e funcional, contribuindo para a eficiência administrativa, a adequada utilização dos imóveis e a otimização da logística e da gestão dos bens municipais.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação, pretende-se disponibilizar à Administração Municipal espaço adequado para o armazenamento, guarda, organização e conservação de materiais, equipamentos, mobiliários e demais bens públicos, garantindo melhores condições de segurança e preservação do patrimônio municipal.

Como resultados pretendidos, destacam-se:

- Proporcionar local adequado e seguro para armazenamento dos bens e materiais da Administração Municipal;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTA CLARA DO SUL

- Melhorar a organização, identificação, controle e movimentação dos materiais, equipamentos e mobiliários armazenados;
- Reduzir os riscos de danos, deterioração, perdas e extravios dos bens públicos em razão de armazenamento inadequado;
- Otimizar os espaços físicos existentes nos prédios e unidades administrativas, permitindo sua utilização prioritária para as atividades às quais se destinam;
- Facilitar o acesso, a movimentação, o recebimento e a retirada dos materiais e equipamentos sempre que necessário;
- Contribuir para a adequada conservação e gestão do patrimônio público municipal;
- Promover maior eficiência na logística e no gerenciamento dos materiais e bens que não estejam em utilização imediata;
- Assegurar condições adequadas para a guarda dos bens durante o período de vigência da contratação;
- Atender ao interesse público de forma eficiente e economicamente adequada, evitando a necessidade imediata de aquisição ou construção de imóvel próprio destinado exclusivamente à função de depósito.

Dessa forma, espera-se que a contratação proporcione maior organização e segurança na gestão dos bens municipais, contribuindo para a preservação do patrimônio público e para a continuidade e eficiência das atividades desenvolvidas pela Administração Municipal.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Previamente à formalização da contratação, deverão ser adotadas as providências necessárias para assegurar que os imóveis atendam às necessidades da Administração Municipal e às condições estabelecidas neste Termo de Referência.

Deverão ser realizadas, no mínimo, as seguintes providências:

- Realização de vistoria prévia nas áreas frontal e dos fundos do imóvel, com o objetivo de verificar suas condições estruturais, de conservação, segurança, acesso, instalações e demais características necessárias à utilização pretendida;
- Verificação da documentação do imóvel, incluindo matrícula imobiliária atualizada e demais documentos necessários à comprovação da propriedade ou legitimidade para a locação;
- Verificação da documentação e da legitimidade do proprietário para celebrar a respectiva locação, considerando que as áreas frontal e dos fundos pertencem a proprietários distintos;
- Conferência da regularidade das instalações e das condições de segurança do imóvel, observadas as exigências legais e técnicas aplicáveis;
- Definição, nos respectivos instrumentos contratuais, das responsabilidades do Município e dos locadores quanto à conservação, manutenção, reparos, despesas e demais obrigações relacionadas ao imóvel;
- Verificação das condições de acesso e utilização das áreas, especialmente quanto à circulação de servidores, veículos, carga e descarga e movimentação dos materiais e equipamentos;
- Formalização dos respectivos contratos de locação com os proprietários ou legítimos representantes de cada área, observando-se as condições estabelecidas neste Termo de Referência e na legislação aplicável.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTA CLARA DO SUL

Após a adoção das providências acima e constatado o atendimento aos requisitos estabelecidos, os imóveis poderão ser disponibilizados à Administração Municipal para utilização nas finalidades previstas na contratação.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A locação das áreas frontal é correlata a presente contratação, porém, essa presente contratação poderá ser executada de forma independente, observadas as condições estabelecidas nos respectivos instrumentos contratuais e a finalidade destinada a cada espaço.

Embora as áreas estejam situadas no mesmo imóvel e possuam a mesma matrícula imobiliária, os espaços pertencem a proprietários distintos e serão utilizados para finalidades específicas pela Administração Municipal. Essa condição não caracteriza dependência entre outras contratações, uma vez que a utilização dos espaços locados não está condicionada à execução de outro objeto contratual.

Eventuais serviços, despesas ou obrigações necessários à utilização dos espaços serão definidos nos respectivos contratos de locação, conforme a legislação aplicável e as responsabilidades atribuídas ao Município e aos locadores.

Dessa forma, não há necessidade de realização de contratação correlata ou interdependente para viabilizar a execução do objeto pretendido.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Vislumbra-se impactos ambientais provenientes desta contratação, mencionados na tabela abaixo, juntamente com as medidas de tratamento:

Categoria	Impacto Ambiental	Descrição	Medidas
Ruído	Poluição sonora	Sons altos de equipamentos, som ambiente ou público.	Isolamento acústico, limites de volume, horários restritos.
Consumo de Energia	Alto consumo energético	Iluminação, ar-condicionado, equipamentos eletrônicos.	Uso de lâmpadas LED, e sistemas eficientes de climatização.
Emissões Atmosféricas	Emissão de CO ₂ e outros poluentes	Transporte de materiais, geradores a combustível.	Incentivar transporte coletivo, uso de energia limpa.
Trânsito e Mobilidade	Congestionamentos e impacto na circulação local	Aumento de veículos e caminhões.	Planejamento de logística, incentivo ao transporte coletivo.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

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 que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

Santa Clara do Sul, 01 de setembro de 2026.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTA CLARA DO SUL

Camila Regina Hermes

Auxiliar Administrativo

De acordo.

Luis Antônio Boehm

Secretário de Administração