



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – LOCAÇÃO DE IMÓVEL

ORGÃO OU ENTIDADE PÚBLICA: PREFEITURA MUNICIPAL DE ERNESTINA

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Secretaria Municipal de Assistência Social de Ernestina/RS identificou a necessidade de locar um imóvel localizado na comunidade de Linha Gramado nesse município, para o desenvolvimento de atividades comunitárias voltadas ao esporte, lazer, integração social e fortalecimento de vínculos familiares e comunitários. A inexistência de imóvel público com as características necessárias para tais ações justifica a presente contratação.

2. ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

A locação do imóvel está alinhada com os objetivos estratégicos da Política Municipal de Assistência Social, especialmente no que diz respeito à promoção da convivência comunitária, inclusão social e acesso a direitos por meio de atividades integrativas.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel a ser locado deve estar situado na comunidade de Linha Gramado em Ernestina/RS, possuir espaço coberto e aberto para realização de atividades físicas e recreativas, acesso adequado, infraestrutura básica de água, energia elétrica e sanitários.

4. ESTIMATIVA DE VALOR

Com base em pesquisa de mercado informal junto a propriedades com características semelhantes na região, estima-se que o valor mensal da locação seja compatível com os preços praticados no mercado local. A contratação será formalizada com base nos princípios da economicidade e razoabilidade.



5. ALTERNATIVAS DE SOLUÇÃO

Foram analisadas as seguintes alternativas:

- a) **Construção de estrutura própria:** inviável a curto prazo devido ao custo elevado e prazo de execução;
- b) **Utilização de imóvel público:** inexistente no território da Linha Gramado com as condições necessárias;
- c) **Locação de imóvel:** alternativa mais viável, considerando custo, tempo e funcionalidade.

6. SOLUÇÃO ESCOLHIDA

Optou-se pela locação de imóvel situado na Linha Gramado, por ser a única alternativa viável que atende aos requisitos técnicos, geográficos e sociais para a finalidade pretendida.

7. JUSTIFICATIVA PARA INEXIGIBILIDADE

A contratação será realizada por meio de **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista a singularidade do imóvel e a inexistência de outros com características equivalentes na localidade desejada.

8. RESULTADOS PRETENDIDOS

Fortalecer os vínculos comunitários, promover a inclusão social, proporcionar espaço adequado para práticas esportivas, culturais e de lazer à população.

9. PROVIDÊNCIAS JÁ ADOTADAS

Foi realizada visita técnica ao imóvel, verificada sua adequação e estrutura mínima necessária. O proprietário manifestou interesse na locação, apresentando documentação regular do imóvel.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E CONEXAS

Não há, até o momento, outras contratações correlatas que possam suprir a presente necessidade.



11. IMPACTO AMBIENTAL

Não se prevê impacto ambiental significativo decorrente da locação e uso do imóvel.

12. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Considerando a análise técnica, os requisitos apresentados e os objetivos da política de assistência social, declara-se viável a contratação pretendida por inexigibilidade, conforme justificativas constantes neste Estudo.

Ernestina/RS, 25 de Julho de 2025.

Otávio José Klein

Secretaria Municipal de Assistência Social Designado

E-mail: cras@pmernestina.rs.gov.br Telefone: (54) 3378-1044

Otávio José Klein
Secretário Municipal da Assistência Soc.,
Designado
Portaria 044/2025