



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR **Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021**

SECRETARIA DEMANDANTE: Secretaria Municipal de Educação e Cultura

1. NECESSIDADE DA ADMINISTRAÇÃO: O presente contrato tem por objeto a locação de sala comercial com área aproximada de 300,00 m², localizada no subsolo da Biblioteca da Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões – URI, Câmpus de Frederico Westphalen/RS, destinada à instalação e funcionamento do Museu Municipal Wulson Jehovah Lutz Farias.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE: A locação do imóvel destinado à instalação do Museu Municipal de Frederico Westphalen configura hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que as características do imóvel tornam inviável a competição. O imóvel escolhido apresenta localização estratégica, compatível com a finalidade cultural e educativa do museu, estando situado em área de fácil acesso à população, com visibilidade adequada e integração ao circuito histórico e cultural do Município. Além disso, suas características físicas e estruturais atendem de forma específica às necessidades do acervo museológico, tais como espaço interno adequado para exposições permanentes e temporárias, possibilidade de ambientação controlada, segurança patrimonial e condições apropriadas para preservação da memória histórica local. Ressalta-se que a escolha do imóvel foi precedida de avaliação técnica, que comprovou a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado, atendendo aos princípios da economicidade e da razoabilidade, não havendo outros imóveis disponíveis que reúnam, simultaneamente, as condições de localização, estrutura e adequação necessárias para o pleno funcionamento do Museu Municipal. Dessa forma, a locação do referido imóvel mostra-se indispensável para a implantação e consolidação do Museu Municipal de Frederico Westphalen, equipamento cultural de relevante interesse público, voltado à preservação do patrimônio histórico, cultural e educativo do Município, justificando-se, portanto, a contratação direta por inexigibilidade de licitação.

3. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO: A presente contratação não constava originalmente prevista no Plano Anual de Contratações – PAC 2026, tendo sua necessidade sido identificada no decorrer do exercício, a partir de demandas supervenientes da Secretaria Municipal de Educação. No âmbito da política municipal de preservação do patrimônio histórico-cultural, verificou-se a necessidade de locação de imóvel com características específicas para a adequada implantação do Museu Municipal de Frederico Westphalen. A medida visa assegurar espaço apropriado para guarda, preservação e exposição do acervo, em consonância com as diretrizes culturais do Município. Após avaliação técnica, constatou-se que a sala comercial localizada no subsolo da Biblioteca da URI – Câmpus de Frederico Westphalen/RS, com aproximadamente 300,00 m²,



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

estacionamento em pátio fechado e segurança 24 horas, é a única que atende simultaneamente às exigências de localização, estrutura e segurança, configurando hipótese de inexigibilidade de licitação nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. A demanda surgiu em momento posterior à elaboração do PAC 2026, razão pela qual não foi possível sua previsão prévia. Sua inclusão decorre de necessidade concreta e atual da Administração, devidamente justificada pelo interesse público envolvido. Assim, com fundamento no princípio do planejamento, mas também na supremacia do interesse público e na necessidade de atuação eficiente da Administração, justifica-se a inclusão superveniente da presente demanda, promovendo-se a devida atualização do Plano Anual de Contratações, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e da regulamentação municipal pertinente.

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

a) O objeto possui características específicas que torna impossível a competição no mercado local, conforme os requisitos de inexigibilidade previstos no artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021. Trata-se de bens imóvel com características singulares, essenciais para a locação de sala comercial destinada ao Museu Municipal com as seguintes características: Sala comercial localizada no subsolo do prédio da Biblioteca da Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões – URI, Câmpus de Frederico Westphalen/RS, situadas na Rua Assis Brasil, nº 709, Bairro Itapagé, Frederico Westphalen – RS, com área interna aproximada de 300,00 m², acrescida de área externa destinada a estacionamento, com pátio pavimentado e fechado, com segurança presencial/eletrônica 24 horas/dia, com área interna aproximada de 300,00 m², acrescida de área externa destinada a estacionamento, com pátio pavimentado e fechado, com segurança presencial/eletrônica 24 horas/dia, justifica-se a contratação direta.

b) A contratação será realizada por meio de **PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, com base na impossibilidade de competição, conforme o **artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021**.

4.1. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DO OBJETO: A execução do objeto dar-se-á mediante a locação de sala comercial destinada ao Museu Municipal, localizada no subsolo do prédio da Biblioteca da Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões – URI, Câmpus de Frederico Westphalen/RS, observadas as seguintes obrigações:

a) O imóvel objeto da locação deverá ser disponibilizado pelo locador pelo prazo estabelecido no contrato, garantindo a continuidade das atividades do Museu Municipal de Frederico Westphalen/RS.

b) Durante todo o período de locação, o imóvel deverá ser mantido em bom estado de conservação, incluindo instalações elétricas, hidráulicas, de segurança, climatização e demais estruturas necessárias à preservação do acervo, sendo de responsabilidade do locador a realização de reparos estruturais ou emergenciais sem prejuízo das atividades do museu.

c) O imóvel deverá atender às normas de segurança, prevenção de incêndio e acessibilidade, garantindo a proteção de visitantes, servidores e do acervo, e o locador deverá fornecer e manter sistemas de segurança, como alarmes, iluminação de emergência e controle de acesso, conforme a legislação vigente.



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

- d) O espaço interno deverá permitir a adequada ambientação do acervo, contemplando exposições permanentes e temporárias, áreas de circulação seguras, iluminação controlada e condições ambientais compatíveis com a preservação do patrimônio cultural.
- e) O imóvel deverá permanecer acessível à população, garantindo visibilidade e integração ao circuito cultural e histórico do Município, sendo qualquer alteração de acessos, sinalização ou estrutura externa previamente aprovada pelo Museu Municipal.
- f) A execução do contrato será acompanhada por servidor designado pelo Município, que realizará vistorias periódicas para verificar o cumprimento das condições de conservação, segurança, acessibilidade e adequação do espaço.
- g) O locador será responsável por todas as obrigações legais e tributárias relativas ao imóvel durante o período de locação, bem como por providenciar quaisquer licenças ou autorizações necessárias para a utilização do imóvel como museu, quando aplicável.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES: Os quantitativos estimados para a presente contratação são os constantes na tabela abaixo:

Item	Descrição	Período	Valor Mensal	Valor Anual
1	Locação de sala comercial destinada ao Museu Municipal com as seguintes características: Sala comercial localizada no subsolo do prédio da Biblioteca da Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões – URI, Câmpus de Frederico Westphalen/RS, situadas na Rua Assis Brasil, nº 709, Bairro Itapagé, Frederico Westphalen – RS, com área interna aproximada de 300,00 m ² , acrescida de área externa destinada a estacionamento, com pátio pavimentado e fechado, com segurança presencial/eletrônica 24 horas/dia.	12 meses	R\$ 3.000,00	R\$ 36.000,00

6. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO: Inicialmente, foi realizada consulta formal ao Setor de Patrimônio do Município, que informou não haver imóvel público disponível com características estruturais, dimensionais e de localização compatíveis com as necessidades para a instalação do Museu Municipal de Frederico Westphalen/RS. Diante desse cenário, procedeu-se à análise das alternativas disponíveis no mercado imobiliário local, com o objetivo de verificar a existência de imóveis que atendessem, de forma simultânea, às exigências técnicas e funcionais necessárias à implantação do equipamento cultural. A avaliação considerou critérios como área mínima aproximada de 300,00 m², possibilidade de ambientação adequada para exposições permanentes e temporárias, condições estruturais para preservação de acervo histórico, segurança patrimonial (preferencialmente com monitoramento presencial e/ou eletrônico 24 horas), disponibilidade de área externa para estacionamento, acessibilidade ao público, localização estratégica e compatibilidade do valor



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

da locação com os preços praticados no mercado. No levantamento realizado no próprio Município de Frederico Westphalen/RS, constatou-se que, embora existam outros imóveis disponíveis para locação na mesma circunscrição territorial, nenhum deles reúne, de forma concomitante, as condições indispensáveis ao pleno funcionamento do Museu Municipal. As alternativas analisadas apresentaram limitações como insuficiência de área interna compatível com a necessidade de aproximadamente 300,00 m², ausência de espaço externo destinado a estacionamento, inadequação estrutural para acondicionamento e preservação de acervo histórico, localização com menor acessibilidade e visibilidade pública, ou, ainda, carência de sistemas mínimos de segurança patrimonial. Assim, verificou-se que, no âmbito do próprio Município, não há outro imóvel que atenda simultaneamente a todas as exigências técnicas e funcionais estabelecidas pela Administração. Após análise técnica comparativa, verificou-se que a sala comercial localizada no subsolo do prédio da Biblioteca da Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões – URI, Câmpus de Frederico Westphalen/RS, situada na Rua Assis Brasil, nº 709, Bairro Itapagé, com área interna aproximada de 300,00 m², acrescida de área externa destinada a estacionamento, com pátio pavimentado e fechado e segurança presencial/eletrônica 24 horas por dia, é o único imóvel que atende plenamente às exigências técnicas, estruturais e locacionais estabelecidas pelo Município. A integração do espaço ao ambiente educacional e cultural da Universidade, aliada à localização estratégica e às condições adequadas de segurança e infraestrutura, confere ao imóvel características singulares que o tornam especialmente apropriado à finalidade museológica, evidenciando a inviabilidade de competição. Dessa forma, a alternativa foi cuidadosamente analisada, concluindo-se que a locação do referido imóvel se apresenta como a opção mais vantajosa e tecnicamente adequada para a implantação e consolidação do Museu Municipal de Frederico Westphalen, assegurando condições apropriadas para preservação do patrimônio histórico-cultural e para o atendimento à comunidade, conforme documentação e registros técnicos constantes nos autos.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO: O valor mensal estimado para a locação do imóvel corresponde a R\$ 3.000,00 (três mil reais). Assim, considerando o período de 12 (doze) meses, o valor total estimado para a contratação é de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais). A definição do valor da locação da sala comercial destinada ao Museu Municipal localizada no subsolo do prédio da Biblioteca da Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões – URI, Câmpus de Frederico Westphalen/RS, baseia-se em análise de mercado, considerando a infraestrutura, localização e capacidade do imóvel, em conformidade com os parâmetros estabelecidos no relatório fotográfico. Insta referir que a análise realizada demonstra que os valores praticados são compatíveis com o mercado, garantindo uma solução economicamente viável e adequada para a necessidade do Município de Frederico Westphalen/RS.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO: A solução proposta consiste na locação de sala comercial localizada no subsolo do prédio da Biblioteca da Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões – URI, Câmpus de Frederico Westphalen/RS, situada na Rua Assis Brasil, nº 709, Bairro Itapagé, no Município de Frederico Westphalen/RS, com área interna aproximada de 300,00 m², acrescida de área



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

externa destinada a estacionamento, em pátio pavimentado e fechado, contando com sistema de segurança presencial e monitoramento eletrônico 24 horas por dia. A contratação contempla a disponibilização de espaço físico adequado para a instalação completa do Museu Municipal, compreendendo áreas destinadas a exposições permanentes e temporárias, reserva técnica para acondicionamento do acervo, espaços de circulação e atendimento ao público, bem como condições estruturais que possibilitem ambientação controlada e preservação da memória histórica local. A solução também assegura infraestrutura compatível com as necessidades administrativas e operacionais do equipamento cultural, permitindo a organização de atividades educativas, culturais e institucionais. Além da adequação física e estrutural, a localização estratégica do imóvel, integrada ao ambiente educacional e cultural da URI e situada em área de fácil acesso e boa visibilidade, fortalece a proposta de consolidação do Museu Municipal como espaço de referência histórica e cultural. A disponibilidade de estacionamento e o sistema de segurança 24 horas agregam funcionalidade, comodidade aos visitantes e proteção ao patrimônio público. Sob o aspecto jurídico-administrativo, a solução fundamenta-se na inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que as características específicas do imóvel tornam inviável a competição, uma vez que não há, no Município, outro espaço que reúna simultaneamente as condições de localização, estrutura, segurança e adequação necessárias ao pleno funcionamento do Museu Municipal. Dessa forma, a solução como um todo atende ao interesse público, garantindo viabilidade técnica, adequação funcional, compatibilidade econômica e segurança jurídica para a implantação e consolidação do Museu Municipal de Frederico Westphalen, promovendo a preservação do patrimônio histórico, cultural e educativo do Município.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:

Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, as licitações devem observar o princípio do parcelamento, sempre que tecnicamente viável e economicamente vantajoso para a Administração Pública. O § 1º do mesmo artigo prevê que, ao aplicar o parcelamento, a Administração deve considerar a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de múltiplos contratos, as vantagens da redução de custos com a divisão do objeto em itens, e o dever de ampliar a competição, evitando a concentração de mercado. No presente caso, trata-se da locação de um único imóvel destinado ao Museu Municipal, localizado no subsolo do prédio da Biblioteca da Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões – URI, Câmpus de Frederico Westphalen/RS, sendo, portanto, inviável o parcelamento do objeto, uma vez que a divisão da contratação comprometeria a funcionalidade e a finalidade do serviço. A natureza indivisível do objeto, somada à necessidade de integração física e operacional dos espaços, torna a contratação unitária a única solução técnica adequada e juridicamente possível, em estrita observância ao interesse público.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS: Com a locação do espaço descrito, pretende-se viabilizar a implantação e consolidação do Museu Municipal de Frederico Westphalen em local adequado, seguro e estrategicamente situado, garantindo condições estruturais compatíveis com a preservação, organização e exposição do acervo histórico-cultural do Município. Busca-se assegurar ambiente apropriado para exposições permanentes e



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

temporárias, realização de atividades educativas e culturais, bem como atendimento qualificado à comunidade e aos visitantes, fortalecendo o acesso à memória e à identidade local. Almeja-se, ainda, proporcionar maior integração entre cultura e educação, em razão da localização junto à URI, ampliando o potencial de parcerias institucionais e projetos pedagógicos. Como resultado, espera-se fomentar a valorização do patrimônio histórico, incentivar a participação da população nas atividades culturais e consolidar o Museu Municipal como referência cultural e educativa no âmbito municipal e regional. Por fim, pretende-se garantir solução técnica e economicamente adequada, com segurança patrimonial e eficiência administrativa, atendendo plenamente ao interesse público.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO: Para a contratação pretendida não haverá necessidade de providências prévias no âmbito da Administração. Nos termos do art. 117, §3, da Lei nº 14.133, de 2021, fica designada a Sra. Maristela Piovesan Freitas, Secretária Municipal da Educação e Cultura, ou outrepessoa devidamente designada, para a função de acompanhar e fiscalizar a execução contratual.

Ademais, para que a pretendida contratação tenha sucesso, é preciso que outras etapas sejam concluídas, quais sejam:

- a) realização de certificação de disponibilidade orçamentária;
- b) elaboração de minuta do contrato;
- c) encaminhamento do processo para análise jurídica;
- d) análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, mediante Nota Técnica com os ajustes indicados;
- e) publicação e divulgação;
- f) realização de empenho; e
- g) assinatura e publicação do contrato.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES: Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes relacionadas ao presente objeto. A locação do imóvel para instalação Museu Municipal é uma medida autônoma, que não depende de outras contratações simultâneas para sua efetiva implementação e funcionamento.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS: Não se aplica.

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

Frederico Westphalen/RS, 03 de março de 2026.

Maristela Piovesan Freitas
Secretária Municipal da Educação e Cultura