



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:Locação de imóvel destinado à instalação dos consultórios e demais salas de atendimento do Serviço da Equipe Multidisciplinar do Município de Frederico Westphalen/RS.

2. JUSTIFICATIVA: A presente contratação tem por finalidade a locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento do Serviço da Equipe Multidisciplinar do Município de Frederico Westphalen/RS, vinculada à Secretaria Municipal de Educação e Cultura. A Equipe Multidisciplinar foi instituída pela Lei Municipal nº 4.572/2018, com o objetivo de prestar apoio à rede de ensino, atendendo crianças e adolescentes com dificuldades no processo de ensino e aprendizagem, especialmente aqueles com neurodivergências, por meio de atuação integrada de profissionais especializados, tais como psicólogo, assistente social, psicopedagogo, neuropsicopedagogo e fonoaudiólogo. Para o adequado desenvolvimento dessas atividades, faz-se necessária a disponibilização de espaço físico apropriado, que contemple salas individualizadas para atendimentos, ambiente acolhedor, acessibilidade, conforto, privacidade e adequação às normas sanitárias e de segurança. Após levantamento e análise do mercado imobiliário local, verificou-se que o imóvel localizado na Rua José Canellas, nº 220, sala 01, apresenta características que o tornam o mais adequado ao atendimento da necessidade pública, destacando-se sua localização estratégica, a menos de 30 metros da Secretaria Municipal de Educação, sua ampla metragem, adequada distribuição interna e condições estruturais que permitem utilização imediata. Dessa forma, considerando que a escolha do imóvel está diretamente relacionada às suas características específicas e à sua adequação à finalidade pública, resta caracterizada a inviabilidade de competição, uma vez que não há outros imóveis disponíveis que atendam de forma equivalente às necessidades da Administração. Assim, a contratação direta por inexigibilidade de licitação encontra fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, mostrando-se a solução mais adequada, eficiente e vantajosa para a Administração Pública.

3. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO: A presente contratação não constava no Plano Anual de Contratações – PAC 2026, tendo sua necessidade sido identificada no decorrer do exercício pela Secretaria Municipal de Educação e Cultura. A demanda decorre da necessidade de disponibilização de espaço físico adequado para instalação e funcionamento da Equipe Multidisciplinar do Município, instituída pela Lei Municipal nº 4.572/2018, destinada ao atendimento de alunos com dificuldades no processo de ensino e aprendizagem, especialmente aqueles com neurodivergências. Após avaliação técnica, constatou-se que o imóvel localizado na Rua José Canellas, nº 220, sala 01, no Município de Frederico Westphalen/RS, é o único que atende às necessidades da Administração, caracterizando a inviabilidade de competição e fundamentando a contratação por inexigibilidade, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. Dessa forma,



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

justifica-se a inclusão superveniente da presente demanda no planejamento, em razão do interesse público envolvido e da necessidade de atendimento adequado aos usuários do serviço.

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

a) O objeto da contratação consiste na locação de imóvel com características específicas e singulares, cuja escolha está diretamente vinculada à sua localização, dimensões e conformação física, fatores que tornam inviável a competição no mercado local, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. Trata-se de sala comercial descrita na matrícula nº 17.308A do Registro de Imóveis de Frederico Westphalen/RS, com área privativa de 449,2800 m², localizada no pavimento térreo do edifício denominado “Condomínio Residencial Itália”, situado na Rua José Canellas, nº 220, sala 01, correspondente à fração ideal de 77,3604 m² do lote urbano nº 06 da quadra “22”. O imóvel apresenta dimensões, localização central e configuração compatíveis com a necessidade da Administração para instalação do Serviço da Equipe Multidisciplinar, sendo considerado o único que atende, de forma simultânea, aos requisitos técnicos e funcionais exigidos, especialmente quanto à proximidade da Secretaria Municipal de Educação e à disponibilidade de espaço físico suficiente para a organização dos atendimentos especializados. Dessa forma, as características específicas do imóvel inviabilizam a realização de procedimento competitivo, justificando a contratação direta por inexigibilidade.

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) O imóvel deverá estar plenamente disponível para utilização imediata pelo Município após a formalização do contrato de locação, sem necessidade de obras, reformas ou adequações estruturais, devendo apresentar-se em perfeitas condições de uso.

b) As instalações físicas deverão atender a todas as normas de segurança, higiene, ventilação e iluminação, protegidas contra intempéries e adequadas ao funcionamento de consultórios e salas de atendimento multiprofissional, conforme exigências da Vigilância Sanitária e demais normas aplicáveis ao serviço.

c) O imóvel deverá possuir acesso facilitado, com vias adequadas e livres de obstruções, favorecendo a circulação de usuários, servidores e veículos de transporte, garantindo acessibilidade universal, inclusive para pessoas com deficiência.

d) A manutenção preventiva e corretiva da estrutura do imóvel, incluindo telhado, paredes, instalações hidráulicas, elétricas, rede de esgoto, sistemas de climatização e demais elementos construtivos, será de responsabilidade exclusiva do LOCADOR durante toda a vigência do contrato.

e) O LOCADOR deverá garantir a manutenção de equipamentos e instalações fixas existentes, como ar-condicionado, iluminação, persianas, sistemas de alarme e controle de acesso, responsabilizando-se por reparos necessários.

f) O LOCADOR deverá manter sistemas de segurança, incluindo monitoramento, alarmes, sinalização de emergência, extintores e iluminação de emergência, conforme



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

legislação aplicável, garantindo proteção de usuários, servidores e do patrimônio público.

g) O Município, na condição de LOCATÁRIO, poderá realizar vistorias periódicas para verificar o cumprimento das condições de conservação, segurança e funcionalidade do imóvel, devendo o LOCADOR assegurar livre acesso para tais fins e fornecer relatórios ou registros das ações de manutenção quando solicitados.

h) Caso sejam necessárias adequações específicas ou adaptações pontuais para atendimento de exigências sanitárias ou operacionais, estas deverão ser previamente autorizadas pelo LOCADOR, preservando-se a integridade da estrutura e, se necessário, ajustadas no contrato.

i) O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente em até 30 (trinta) dias, mediante apresentação de nota fiscal ou documento fiscal equivalente, observando o cronograma estabelecido em contrato e condicionado à plena execução das obrigações contratuais por parte do LOCADOR.

j) O prazo de locação será definido contratualmente, admitindo-se prorrogação por interesse das partes, mediante a celebração de termo aditivo, respeitados os limites legais.

k) O encerramento da locação será formalizado por meio de vistoria final realizada pela Administração, com o objetivo de verificar o estado de conservação do imóvel. A devolução do bem ao LOCADOR, com entrega das chaves, ocorrerá somente após o cumprimento integral das obrigações pactuadas.

l) O LOCADOR será responsável por manter seguro contra incêndio ou danos estruturais, se aplicável, durante todo o período de locação, ou conforme definido em cláusula contratual específica.

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

Item	Descrição	Quant.	Un	Valor Mensal	Valor Total
1	SALA COMERCIAL nº 220, localizada no pavimento térreo do edifício denominado Condomínio Residencial Itália, situada na Rua José Canellas, nº 220, sala 01, no Município de Frederico Westphalen/RS, com área privativa de 449,2800 m ² , correspondente à fração ideal de 77,3604 m ² do lote urbano nº 06 da quadra 22, lote de esquina, com frente para a Rua José Canellas e confrontações com as ruas Aparício Borges, Presidente Kennedy e Monsenhor Vitor Battistella, registrada sob matrícula nº 17.308A no	12	mês	R\$ 5.050,00	R\$ 60.600,00



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

	Cartório de Registro de Imóveis.				
--	----------------------------------	--	--	--	--

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 Serviço da Equipe Multidisciplinar do Município 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 referido serviço. A avaliação considerou critérios como área interna compatível com a demanda de atendimentos multiprofissionais, possibilidade de organização em salas individualizadas, condições estruturais adequadas ao uso pretendido, acessibilidade aos usuários, localização estratégica, preferencialmente próxima à Secretaria Municipal de Educação, e compatibilidade do valor 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 Serviço da Equipe Multidisciplinar. As alternativas analisadas apresentaram limitações como insuficiência de área interna, inadequação da distribuição dos ambientes para atendimentos individualizados, necessidade de adaptações estruturais relevantes, localização menos favorável ao acesso dos usuários ou valores incompatíveis com os parâmetros de mercado. Assim, verificou-se que, no âmbito do Município, não há outro imóvel que atenda simultaneamente a todas as exigências técnicas e funcionais estabelecidas pela Administração. Após análise técnica comparativa, concluiu-se que o imóvel localizado na Rua José Canellas, nº 220, sala 01, com área privativa de 449,2800 m², apresenta as condições necessárias ao atendimento da demanda, especialmente quanto à sua metragem, configuração interna e localização central, próxima à Secretaria Municipal de Educação. Tais características conferem ao imóvel adequação específica à finalidade pretendida, 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 adequada do ponto de vista técnico e compatível com os valores de mercado, assegurando condições apropriadas para o funcionamento do Serviço da Equipe Multidisciplinar, conforme documentação constante nos autos.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO: O valor mensal estimado para a locação do imóvel corresponde a R\$ 5.050,00 (cinco mil e cinquenta reais). Considerando o período de 12 (doze) meses, o valor total estimado para a contratação é de R\$ 60.600,00 (sessenta mil e seiscentos reais). A definição do valor da locação do imóvel localizado na Rua José Canellas, nº 220, sala 01, no Município de Frederico Westphalen/RS, baseia-se em análise de mercado, considerando suas características, como área privativa, localização e condições do imóvel, em conformidade com os parâmetros estabelecidos nos laudos de avaliação imobiliária.



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

Insta referir que a análise realizada demonstra que os valores apurados 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 do imóvel localizado na Rua José Canellas, nº 220, sala 01, em Frederico Westphalen/RS, com área privativa de 449,2800 m², adequado para a instalação da Equipe Multidisciplinar do Município. O espaço atende aos requisitos de acessibilidade, segurança, funcionalidade e infraestrutura, permitindo a execução das atividades de atendimento multiprofissional de forma organizada e eficiente. O imóvel possui localização estratégica, próximo à Secretaria Municipal de Educação, facilitando o acesso dos usuários e integração com os serviços da rede pública. A contratação direta por inexigibilidade de licitação fundamenta-se na singularidade do imóvel, uma vez que não existem outros disponíveis no município que atendam simultaneamente às exigências técnicas, estruturais e locacionais necessárias. Dessa forma, a solução assegura condições adequadas para o funcionamento da Equipe Multidisciplinar, viabilizando a prestação de serviços de qualidade à população e atendendo plenamente ao interesse público.

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 de múltiplos contratos, as vantagens da redução de custos com a divisão do objeto e o dever de ampliar a competição, evitando a concentração de mercado. No presente caso, trata-se da locação de um único imóvel destinado à instalação da Equipe Multidisciplinar do Município de Frederico Westphalen/RS, sendo, portanto, inviável o parcelamento do objeto. A divisão da contratação comprometeria a funcionalidade, a integração física e operacional dos espaços necessários para o atendimento multiprofissional. Dessa forma, a contratação unitária se apresenta como a única solução técnica e juridicamente adequada, em estrita observância ao interesse público.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS: A contratação visa disponibilizar espaço físico adequado para a instalação da Equipe Multidisciplinar do Município de Frederico Westphalen/RS, garantindo condições estruturais e funcionais para o atendimento de crianças e adolescentes com dificuldades de aprendizagem e necessidades especiais. Espera-se assegurar ambiente seguro, acessível e confortável, com salas individualizadas para atendimentos multiprofissionais, promovendo qualidade no serviço prestado, integração entre os profissionais e efetividade nas ações de apoio educacional. Além disso, a locação do imóvel possibilitará a continuidade e consolidação das atividades do serviço, assegurando o cumprimento do interesse público e a eficiência administrativa.

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,



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

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 a este objeto. A locação do imóvel para instalação da Equipe Multidisciplinar do Município de Frederico Westphalen/RS constitui medida autônoma, que não depende de outras contratações simultâneas para sua efetiva implementação e funcionamento, sendo suficiente para viabilizar o atendimento às demandas de crianças e adolescentes com dificuldades de aprendizagem e garantir a atuação integrada de profissionais especializados.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS: A presente contratação refere-se exclusivamente à locação de imóvel para instalação da Equipe Multidisciplinar do Município de Frederico Westphalen/RS. Não há intervenções no solo, manejo de resíduos perigosos ou atividades que possam causar impactos ambientais significativos. Dessa forma, considera-se que a execução do objeto não ocasionará impactos ambientais relevantes, sendo compatível com as normas de proteção ambiental vigentes.

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, 09 de abril de 2026.

Maristela Piovesan Freitas
Secretária Municipal da Educação e Cultura