



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

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

SECRETARIA DEMANDANTE: Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação

1. NECESSIDADE DA ADMINISTRAÇÃO: Locação de imóvel residencial localizado na Rua João Muniz Reis, nº 1958, Bairro Aparecida, com área total de 94,13 m², destinado ao acolhimento temporário de migrantes, refugiados e demais indivíduos ou famílias em situação de vulnerabilidade social atendidos pela Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação do Município de Frederico Westphalen/RS.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE: A presente contratação tem por finalidade viabilizar a locação de imóvel residencial localizado na Rua João Muniz Reis, nº 1958, Bairro Aparecida, no Município de Frederico Westphalen/RS, com área total de 94,13 m², destinado ao acolhimento temporário de migrantes, refugiados e demais indivíduos ou famílias em situação de vulnerabilidade social atendidos pela Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação do Município de Frederico Westphalen/RS. O Município recebeu recursos federais no valor de R\$ 475.200,00, por meio da Portaria MDS nº 1.103/2025, destinados à execução de ações socioassistenciais voltadas ao atendimento de 198 migrantes e refugiados oriundos de fluxo migratório da Venezuela, tendo sido aprovado pelo Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome o respectivo Plano de Ação para execução das atividades pelo período de seis meses. Entre as ações previstas no Plano de Ação aprovado, encontra-se a oferta de acolhimento provisório, abrangendo despesas com locação de imóveis, aquisição de diárias e manutenção de espaços destinados à hospedagem temporária dos beneficiários, sendo reservado montante aproximado de R\$ 208.200,00 para essa finalidade. A Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação possui a responsabilidade de prestar atendimento imediato a situações de vulnerabilidade social, desproteção familiar, deslocamentos forçados, ausência de moradia e demais circunstâncias que demandem acolhimento emergencial. Nesses casos, é imprescindível que a Administração Pública disponha de estrutura adequada para garantir proteção social, segurança, dignidade e condições mínimas de habitabilidade aos usuários da política de assistência social. Conforme laudo técnico de vistoria e avaliação locatícia elaborado pela Administração Municipal, o imóvel localizado na Rua João Muniz Reis, nº 1958, Bairro Aparecida, apresenta características compatíveis com a finalidade pretendida, dispondo de área adequada, dois dormitórios, salas de convivência, cozinha, banheiro, área de serviço e condições satisfatórias de habitabilidade, segurança e funcionalidade para acolhimento temporário de indivíduos e famílias. Além disso, o estudo técnico identificou reduzida oferta de imóveis com características equivalentes disponíveis para locação no município, especialmente aqueles aptos para ocupação imediata e adequados às necessidades institucionais da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação. O imóvel avaliado destacou-se pela localização urbana favorável, disponibilidade imediata, funcionalidade dos ambientes e necessidade mínima de adaptações, fatores que contribuem para a economicidade e eficiência da contratação. Dessa forma, a contratação mostra-se necessária e adequada para assegurar a execução das ações previstas no Plano de Ação aprovado pelo MDS, garantindo a continuidade dos serviços



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

socioassistenciais e o atendimento digno aos migrantes, refugiados e demais usuários da política pública de assistência social, em observância aos princípios da proteção social, da dignidade da pessoa humana, da eficiência administrativa e do interesse público.

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 em razão de demanda superveniente decorrente da aprovação do Plano de Ação para atendimento de migrantes e refugiados no Município de Frederico Westphalen/RS, financiado com recursos federais repassados pelo Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome – MDS. A necessidade de locação do imóvel surgiu após a elaboração do PAC 2026, em virtude da formalização do repasse extraordinário de recursos destinados à execução de ações socioassistenciais voltadas ao acolhimento de migrantes e refugiados oriundos de fluxo migratório venezuelano. Entre as ações aprovadas encontra-se a oferta de acolhimento provisório, exigindo a disponibilização imediata de espaço adequado para moradia temporária e proteção social dos beneficiários. Após análise técnica realizada pela Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação, constatou-se a necessidade de locação de imóvel com características específicas de habitabilidade, localização, segurança e capacidade de atendimento da demanda prevista no Plano de Ação. A avaliação efetuada demonstrou que o imóvel selecionado atende às necessidades da Administração, possibilitando a execução eficiente das ações socioassistenciais planejadas e o atendimento digno aos usuários da política pública de assistência social. A demanda possui caráter excepcional e superveniente, uma vez que decorre de circunstâncias surgidas após a consolidação do planejamento anual das contratações, não sendo possível sua previsão quando da elaboração do PAC 2026. A não realização da contratação comprometeria a execução das metas pactuadas com o Governo Federal, bem como a prestação dos serviços de acolhimento temporário aos migrantes e refugiados atendidos pelo Município. Dessa forma, considerando o interesse público envolvido, a necessidade de garantir a continuidade e efetividade das ações socioassistenciais e a possibilidade de atualização do Plano Anual de Contratações durante o exercício, justifica-se a inclusão superveniente da presente demanda no PAC 2026, em observância aos princípios do planejamento, da eficiência, da continuidade do serviço público e da supremacia do interesse público, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e da regulamentação municipal aplicável.

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

a) O objeto da contratação refere-se à locação de imóvel destinado ao acolhimento temporário de migrantes, refugiados e demais usuários atendidos pela Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação. Após levantamento e avaliação técnica realizados pela Administração Municipal, verificou-se que o imóvel localizado na Rua João Muniz Reis, nº 1958, Bairro Aparecida, no Município de Frederico Westphalen/RS, apresenta características específicas de localização, habitabilidade, segurança, funcionalidade e capacidade de atendimento que o tornam adequado às necessidades da Administração para a execução das ações socioassistenciais previstas no Plano de Ação aprovado pelo Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome – MDS. A avaliação técnica demonstrou que o imóvel possui condições compatíveis com a finalidade pretendida, dispondo de estrutura adequada para



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

acolhimento temporário de indivíduos e núcleos familiares em situação de vulnerabilidade social, com disponibilidade imediata para utilização e reduzida necessidade de adaptações. Considerando a singularidade das características do imóvel e sua adequação às necessidades específicas da Administração, resta caracterizada a hipótese prevista no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que autoriza a inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha.

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) A execução do objeto dar-se-á mediante a disponibilização do imóvel pelo LOCADOR ao MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN, em perfeitas condições de uso, habitabilidade, segurança e conservação, apto ao desenvolvimento das atividades de acolhimento temporário de migrantes, refugiados e demais usuários atendidos pela Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação.

b) O imóvel deverá ser entregue livre e desembaraçado de quaisquer ônus que impeçam sua regular utilização, observadas as condições verificadas em vistoria prévia realizada pela Administração Municipal.

c) A vigência da locação será aquela definida no instrumento contratual, iniciando-se a partir da assinatura do contrato e da entrega das chaves, momento em que será lavrado Termo de Vistoria Inicial, contendo o registro detalhado das condições físicas e estruturais do imóvel.

d) Durante a execução contratual, o imóvel será utilizado exclusivamente para fins de interesse público relacionados às ações de acolhimento temporário e proteção social desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação, sendo vedada sua destinação para finalidade diversa da prevista na contratação.

e) Compete ao LOCADOR manter as condições estruturais do imóvel e realizar os reparos de sua responsabilidade legal, especialmente aqueles decorrentes de vícios construtivos, problemas estruturais, infiltrações, defeitos em instalações prediais e demais ocorrências que comprometam a utilização adequada do bem.

f) Compete ao MUNICÍPIO zelar pela conservação do imóvel durante o período de ocupação, realizando os serviços de manutenção ordinária decorrentes do uso regular do bem, observadas as disposições da Lei Federal nº 8.245/1991 e demais normas aplicáveis.

g) A fiscalização da execução contratual será realizada por servidor designado pela Administração, que acompanhará a utilização do imóvel, verificará a manutenção das condições pactuadas e registrará eventuais ocorrências em relatório próprio.

h) Ao término da vigência contratual, será realizada vistoria final para verificação das condições do imóvel e formalização de sua devolução ao LOCADOR, observadas as condições estabelecidas no Termo de Vistoria Inicial e as disposições contratuais aplicáveis.

i) Ao término da vigência contratual, a devolução do imóvel ocorrerá nas condições compatíveis com o desgaste natural decorrente do uso regular e normal do bem para a finalidade prevista nesta contratação, não ficando o MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN obrigado a realizar pintura, reformas, benfeitorias, reparos estéticos ou quaisquer melhorias adicionais como condição para a restituição do imóvel. Ressalvam-se apenas os danos ou avarias



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

comprovadamente decorrentes de uso inadequado, ação culposa ou dolosa dos ocupantes ou da Administração, os quais deverão ser reparados ou indenizados na forma da legislação aplicável e das disposições contratuais.

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 imóvel residencial localizado na Rua João Muniz Reis, nº 1958, Bairro Aparecida, no Município de Frederico Westphalen/RS, com área total de 94,13 m ² , destinado ao acolhimento temporário de migrantes, refugiados e demais indivíduos ou famílias em situação de vulnerabilidade social atendidos pela Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação do Município.	12 meses	R\$ 1.500,00	R\$ 18.000,00

6. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO: Para atendimento da necessidade de acolhimento temporário de migrantes, refugiados e demais indivíduos ou famílias em situação de vulnerabilidade social, foram avaliadas as alternativas disponíveis no mercado e as possibilidades de atuação da Administração Pública. Inicialmente, considerou-se a utilização de imóveis pertencentes ao patrimônio do Município. Entretanto, após análise da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação, verificou-se a inexistência de imóvel público disponível que apresentasse, simultaneamente, condições adequadas de habitabilidade, localização, capacidade de atendimento, segurança e disponibilidade imediata para execução das ações previstas no Plano de Ação aprovado pelo Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome – MDS. Também foi avaliada a possibilidade de adaptação ou reforma de imóveis públicos existentes. Contudo, essa alternativa demandaria investimentos adicionais, prazo significativo para execução das adequações necessárias e possível comprometimento do cronograma de atendimento das famílias beneficiárias, tornando-se medida menos eficiente e economicamente menos vantajosa para a Administração. Outra alternativa analisada consistiu na locação de outros imóveis disponíveis no mercado local. Todavia, o levantamento realizado demonstrou que os imóveis identificados não atendiam integralmente às necessidades da Administração quanto à localização, condições estruturais, habitabilidade, capacidade de acomodação, disponibilidade imediata ou demandavam intervenções e adaptações que comprometeriam a economicidade e a efetividade da contratação. Diante desse cenário, constatou-se que o imóvel localizado na Rua João Muniz Reis, nº 1958, Bairro Aparecida, Frederico Westphalen/RS, reúne características específicas de localização, instalações, estado de conservação, funcionalidade e adequação às finalidades pretendidas pela Administração, apresentando-se como a solução mais adequada para o atendimento do interesse público. Assim, considerando a inviabilidade de competição decorrente da necessidade de escolha de imóvel com características específicas e adequadas à execução das ações socioassistenciais previstas,



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

conclui-se que a contratação por meio de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, constitui a alternativa mais eficiente, econômica e vantajosa para a Administração Pública, garantindo a imediata disponibilização de espaço apto ao acolhimento temporário dos beneficiários e a adequada execução das políticas públicas de assistência social.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO: O valor mensal estimado para a locação do imóvel corresponde a R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais). Assim, considerando o período de 12 (doze) meses, o valor total estimado para a contratação é de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais). A definição do valor da locação baseia-se em análise de mercado, considerando a infraestrutura, localização e capacidade do imóvel, em conformidade com os parâmetros estabelecidos no termo de vistoria do imóvel. 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 imóvel residencial destinado ao acolhimento temporário de migrantes, refugiados e demais indivíduos ou famílias em situação de vulnerabilidade social atendidos pela Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação do Município de Frederico Westphalen/RS. A contratação contempla a disponibilização de imóvel em condições adequadas de habitabilidade, segurança, salubridade e funcionalidade, apto a receber e acomodar temporariamente os beneficiários das ações socioassistenciais previstas no Plano de Ação aprovado pelo Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome – MDS, garantindo proteção social imediata às pessoas atendidas. A solução compreende a utilização do imóvel para oferta de moradia provisória, possibilitando o acolhimento digno dos usuários, a preservação da unidade familiar, a redução de situações de vulnerabilidade social e o fortalecimento das ações de inclusão e proteção social promovidas pelo Município. Além da disponibilização do espaço físico, a solução envolve a manutenção das condições de uso do imóvel durante toda a vigência contratual, permitindo a execução contínua dos serviços socioassistenciais, sem interrupções ou prejuízos ao atendimento da população beneficiária. A escolha da locação mostra-se mais eficiente e econômica em comparação a alternativas como aquisição de imóvel, construção de nova estrutura ou adaptação de imóveis públicos existentes, uma vez que possibilita atendimento imediato da demanda, reduz custos de implantação e evita a necessidade de investimentos significativos em obras e adequações estruturais. Dessa forma, a solução adotada atende integralmente à necessidade identificada pela Administração, proporcionando infraestrutura adequada para execução das ações de acolhimento temporário, garantindo a efetividade da política pública de assistência social, a correta aplicação dos recursos públicos e o atendimento do interesse público, em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade e continuidade dos serviços públicos.

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



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

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 acolhimento temporário de migrantes, refugiados e demais indivíduos ou famílias em situação de vulnerabilidade social atendidos pela Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação do Município 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.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS: A presente contratação visa proporcionar ao Município condições adequadas para a execução das ações de acolhimento temporário destinadas a migrantes, refugiados e demais indivíduos ou famílias em situação de vulnerabilidade social, conforme previsto no Plano de Ação aprovado pelo Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome – MDS. Com a disponibilização de imóvel adequado e apto à ocupação imediata, espera-se garantir atendimento digno, seguro e humanizado aos beneficiários, assegurando condições mínimas de habitabilidade, proteção social e acolhimento durante o período necessário para superação das situações de vulnerabilidade enfrentadas. A contratação permitirá ampliar a capacidade de resposta da rede municipal de assistência social diante das demandas decorrentes do fluxo migratório e de outras situações emergenciais, contribuindo para a efetiva execução das ações planejadas e para o cumprimento das metas pactuadas junto ao Governo Federal. Além disso, possibilitará a utilização eficiente dos recursos públicos recebidos para essa finalidade, evitando atrasos na implementação das atividades e assegurando a continuidade dos serviços prestados à população atendida. Pretende-se, ainda, reduzir situações de desproteção social e vulnerabilidade habitacional, proporcionando ambiente adequado para permanência temporária dos usuários enquanto são desenvolvidas as demais ações de acompanhamento, integração social e acesso às políticas públicas. A solução adotada também representa alternativa economicamente vantajosa para a Administração, uma vez que dispensa investimentos significativos em aquisição de imóvel, construção de novas estruturas ou adaptações de grande porte em imóveis públicos existentes. Dessa forma, os resultados pretendidos consistem na efetiva disponibilização de espaço adequado para acolhimento temporário, no fortalecimento da política municipal de assistência social, na promoção da dignidade humana e na garantia de proteção social aos beneficiários, assegurando o atendimento do interesse público e a adequada execução das ações financiadas com recursos federais.

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. Elizete Busatto, Secretária Municipal da Assistência Social e Habitação, ou outra pessoa 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;



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

- 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, 23 de junho de 2026.

Elizete Busatto
Secretária Municipal de Assistência Social e Habitação