



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

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

SECRETARIA DEMANTANTE: Secretaria Municipal de Administração.

OBJETO: Locação de imóvel destinado à instalação do Centro Administrativo 02 do Município de Frederico Westphalen/RS.

JUSTIFICATIVA: A Administração Municipal identificou a necessidade de locar um imóvel destinado à instalação do Centro Administrativo 02, devido à atual dispersão de setores e secretarias em diferentes endereços, o que acarreta dificuldades operacionais, maiores custos logísticos e limitações na comunicação interna. A centralização das atividades administrativas em um único espaço permitirá maior eficiência na gestão pública, melhor integração entre equipes, otimização de recursos e melhoria no atendimento à população. Durante a busca técnica por imóvel adequado, constatou-se que a Sala Comercial nº 01, localizada na Rua Vicente Dutra nº 121, Bairro Fátima, possui características estruturais e de localização que atendem plenamente às necessidades da Administração. O imóvel apresenta metragem compatível com o conjunto de setores que serão instalados, boa divisão de ambientes e condições funcionais adequadas ao uso administrativo. Além disso, encontra-se em local estratégico, próximo à Prefeitura, UPA, Aeroporto e vias de acesso relevantes, favorecendo a circulação de servidores e munícipes. Conforme detalhado no Laudo de Vistoria e Avaliação Técnica elaborado por profissional habilitado, o imóvel reúne condições específicas de instalação que não se replicam em outros espaços disponíveis no mercado local. A busca por alternativas evidenciou a inexistência de imóveis que conciliem área útil adequada, localização central e infraestrutura compatível sem demandar intervenções estruturais de grande porte ou adaptações custosas e demoradas. Essas particularidades tornam inviável a competição, configurando a hipótese legal de inexigibilidade. Dessa forma, a contratação direta encontra respaldo no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, que autoriza a locação de imóvel quando suas características específicas tornam necessária sua escolha, desde que plenamente justificada, o que se verifica no caso concreto. O laudo técnico juntado ao processo comprova a adequação do imóvel às necessidades da Administração e fundamenta, de forma objetiva, a inviabilidade de competição, atendendo ao requisito legal. Assim, restam demonstrados o interesse público, a pertinência da escolha, a necessidade administrativa e a fundamentação técnica que sustentam a inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel em questão.

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO: O Município de Frederico Westphalen está em vias de elaboração do Plano de Contratações Anual.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

a) O objeto possui características específicas que tornam inviável a competição no mercado local, atendendo aos requisitos de inexigibilidade previstos no artigo 74, inciso V, da



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

Lei nº 14.133/2021. Trata-se de imóvel com características singulares de área, localização estratégica e infraestrutura já adequada ao uso administrativo, essenciais para a instalação do Centro Administrativo 02 do Município de Frederico Westphalen/RS. Considerando que não existem alternativas disponíveis no mercado local que atendam simultaneamente às exigências de espaço, distribuição interna e posicionamento geográfico necessários para a centralização das atividades administrativas, justifica-se a contratação direta.

b) A contratação será realizada por meio de **PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, com fundamento na inviabilidade de competição, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

3.1 CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DO OBJETO

- a)** O Locador deverá disponibilizar o imóvel localizado na Rua Vicente Dutra nº 121, Sala 01, Bairro Fátima, Frederico Westphalen/RS, em plenas condições de uso, conforme as características constantes no Laudo de Vistoria apresentado e aprovado pela Locatária.
- b)** O Locador deverá garantir a entrega do imóvel com pleno funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, de ventilação, iluminação e acessibilidade, assegurando que todas estejam adequadas ao uso administrativo pretendido pela Locatária.
- c)** O Locador deverá realizar, às suas expensas, todas as correções e manutenções indicadas no laudo técnico que sejam de sua responsabilidade, bem como qualquer intervenção necessária para manter o imóvel em condições seguras, salubres e habitáveis durante toda a vigência contratual.
- d)** O Locador deverá assegurar que o imóvel permaneça disponível exclusivamente para uso da Locatária durante toda a vigência do contrato, garantindo acesso integral aos ambientes, dependências e demais áreas especificadas.
- e)** O Locador deverá comunicar previamente à Locatária quaisquer manutenções programadas que possam impactar o uso do imóvel, bem como solucionar, de forma imediata, situações emergenciais que comprometam a segurança, a integridade estrutural ou a continuidade das atividades administrativas.
- f)** O Locador deverá manter atualizada a documentação referente à propriedade, matrícula e regularidade do imóvel perante os órgãos competentes, apresentando-a sempre que solicitada pela Locatária.
- g)** O Locador deverá assegurar que o imóvel permaneça em conformidade com todas as normas aplicáveis, especialmente aqueles referentes à segurança, acessibilidade, habitabilidade e prevenção de riscos.
- h)** O Locador deverá permitir o acesso do fiscal do contrato, sempre que necessário, para acompanhamento das condições do imóvel, realização de vistorias, emissão de relatórios e verificação do cumprimento das obrigações contratuais.
- i)** O Locador deverá se responsabilizar pelas manutenções estruturais, preventivas e corretivas inerentes à sua condição, cabendo à Locatária apenas as adaptações internas específicas relativas ao exercício de suas atividades administrativas, quando autorizadas contratualmente.

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



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

Item	Descrição	Quant	Un	Valor Mensal	Valor Total
1	SALA COMERCIAL: 01, localizada no Lote Urbano nº 13, Quadra nº 83, Matrícula nº 23.709, com área total do lote de 4.411,60 m ² , situada na Rua Vicente Dutra nº 121, Sala 01, Bairro Fátima, no Município de Frederico Westphalen/RS, possuindo área construída de 1.075,56 m ² . Edificação construída em alvenaria convencional, com estrutura de concreto armado, possuindo 01 (um) pavimento térreo destinado à Sala Comercial.	12	mês	R\$18.900,00	R\$ 226.800,00

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO: Para atender à necessidade de instalação do Centro Administrativo 02, a Administração avaliou as alternativas atualmente disponíveis no mercado imobiliário local. A análise considerou critérios essenciais como localização estratégica, área útil mínima necessária, estrutura compatível com uso administrativo, acessibilidade, possibilidade de ocupação imediata e segurança jurídica. Embora existam imóveis comerciais de menor porte na área central do Município, nenhum deles atende simultaneamente às demandas de espaço, setorização interna e condições estruturais necessárias para abrigar vários departamentos administrativos em um único ambiente físico. Os imóveis identificados no mercado local apresentam áreas significativamente inferiores, exigindo reformas estruturais de grande proporção, adaptações elétricas e hidráulicas, ampliações ou modificações que, além de elevarem os custos de implantação, poderiam inviabilizar a instalação célere e eficiente do novo centro administrativo. Outra alternativa considerada seria a continuidade da utilização de diferentes prédios atualmente locados. Contudo, essa opção preserva os problemas já identificados, como a dispersão física das secretarias, dificuldade de comunicação interna, fragilidade no fluxo de processos, aumento de custos operacionais e redução da eficiência no atendimento à população. Assim, a manutenção do modelo atual não se mostra vantajosa sob os aspectos econômico, organizacional e funcional. Também foi considerada a possibilidade de construção de imóvel próprio. Entretanto, essa alternativa demanda projeto executivo, licitação de obra, disponibilidade orçamentária e prazo prolongado para execução, sendo solução de médio a longo prazo, incapaz de atender à necessidade imediata da Administração. Por fim, verificou-se que não existem no mercado local outros imóveis disponíveis com área útil superior a 1.000 m², com infraestrutura administrativa já instalada e com localização central capaz de garantir fluxo eficiente entre os órgãos públicos e atendimento adequado ao cidadão. As opções existentes, conforme apontado em avaliação técnica, não replicam as características indispesáveis para o funcionamento integrado das atividades administrativas. Dessa forma, conclui-se que a única alternativa tecnicamente viável para atender à necessidade imediata da Administração é a locação do imóvel identificado, por possuir condições estruturais adequadas e localização estratégica, conforme verificado no Laudo de Vistoria anexado.



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO: O valor mensal estimado para a locação do imóvel corresponde a R\$ 18.900,00 (dezoito mil e novecentos reais). Assim, considerando o período de 12 (doze) meses, o valor total estimado para a contratação é de R\$ 226.800,00 (duzentos e vinte e seis mil e oitocentos reais). A definição do valor da locação do espaço destinado ao Centro Administrativo 02 baseia-se na análise técnica realizada, que considerou a infraestrutura, a localização e a capacidade do imóvel, em consonância com as informações constantes no laudo de vistoria e avaliação. A pesquisa de mercado apresentada demonstra que os valores praticados são compatíveis com a realidade local, assegurando solução economicamente viável e adequada para atender às necessidades administrativas do Município de Frederico Westphalen/RS.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO: A solução proposta consiste na locação de imóvel adequado para abrigar o Centro Administrativo 02 do Município de Frederico Westphalen/RS, com a finalidade de centralizar setores e secretarias atualmente distribuídos em diferentes endereços, garantindo maior integração, eficiência operacional e melhoria no atendimento ao cidadão. A escolha pelo imóvel localizado na Rua Vicente Dutra nº 121, Sala 01, fundamenta-se em suas características estruturais, ampla área útil e localização estratégica, conforme verificado em laudo técnico de vistoria. A adoção desta solução possibilita a implementação imediata de um espaço único para acomodação de equipes administrativas, favorecendo a comunicação interna, reduzindo custos logísticos e otimizando o uso dos recursos públicos. A unificação das atividades em um único ambiente físico também amplia a capacidade de resposta da Administração, diminui deslocamentos desnecessários e proporciona maior conforto e acessibilidade aos usuários e servidores. A locação do imóvel representa a alternativa mais viável e eficiente frente às demais possibilidades avaliadas, como manutenção de estruturas dispersas, reforma de imóveis inadequados ou construção de nova sede própria, opções que demandariam custos elevados, prazos prolongados ou não atenderiam à necessidade atual da Administração. Com a solução proposta, o Município garante condições adequadas de trabalho aos servidores, melhora o fluxo de processos e disponibiliza à população um ponto centralizado de atendimento administrativo. Assim, a locação do imóvel apresenta-se como a solução mais apropriada, econômica e funcional para atender à demanda administrativa do Município, conforme os requisitos legais, técnicos e operacionais identificados.

8. 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 à instalação do Centro Administrativo 02, o qual deve ser disponibilizado de forma integral e contínua, não sendo possível sua divisão em partes ou frações. O objeto é indivisível por sua própria natureza, uma vez que a área total e a configuração interna da edificação são essenciais para acomodar, simultaneamente, diversos



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

setores administrativos, garantindo fluxos de trabalho contínuos, integração entre equipes e eficiência operacional. O parcelamento, portanto, é tecnicamente inviável, pois a contratação de espaços distintos em imóveis diferentes implicaria a manutenção da fragmentação atual, contrariando a finalidade da solução proposta, além de gerar custos adicionais com múltiplas locações, deslocamentos, adaptações e logística interna. Dessa forma, justifica-se a não adoção do parcelamento, em razão da natureza singular e indivisível do objeto, bem como da necessidade administrativa de utilização unificada do imóvel.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS: Os resultados pretendidos com a locação do imóvel destinado à instalação do Centro Administrativo 02 consistem na melhoria da organização administrativa do Município de Frederico Westphalen/RS, por meio da centralização de setores e secretarias atualmente distribuídos em diferentes endereços. Busca-se promover maior integração entre as equipes, aprimorar os fluxos de trabalho, reduzir custos operacionais decorrentes da dispersão física das unidades e assegurar maior eficiência na tramitação de processos administrativos internos. Pretende-se, ainda, proporcionar um ambiente mais adequado e funcional para o desempenho das atividades administrativas, com espaços amplos, acessíveis e estruturados para receber servidores e munícipes com conforto e segurança. A centralização das atividades administrativas permitirá melhor gestão dos recursos humanos e materiais, reduzindo o tempo de deslocamento entre os setores, ampliando a capacidade de resposta da Administração e contribuindo diretamente para a qualidade dos serviços prestados à população. Outro resultado esperado é a otimização do atendimento ao cidadão, que passará a contar com um ponto centralizado de acesso aos serviços administrativos, facilitando a comunicação, o acompanhamento de processos e a resolução de demandas. A solução também visa eliminar a necessidade de múltiplas locações e reduzir custos indiretos, promovendo maior eficiência econômica e administrativa. Por fim, a implementação do Centro Administrativo 02 busca fortalecer a infraestrutura institucional do Município, oferecendo condições adequadas para o planejamento, coordenação e execução das atividades governamentais, em alinhamento às necessidades atuais e futuras da gestão pública.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

10.1. 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 designado o Sr. Ernesto Tarcisio Baggio, Secretário Municipal de Administração, ou 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;
- 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



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN – RS

g)assinatura e publicação do contrato.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES: Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes relacionadas ao presente objeto. A locação do imóvel destinado à instalação do Centro Administrativo 02 constitui medida autônoma, não dependendo de outras contratações simultâneas para sua efetiva implementação e funcionamento. A disponibilização do espaço físico, por si só, é suficiente para possibilitar a reorganização e centralização das atividades administrativas, sem necessidade de serviços complementares que condicionem sua utilização.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS: Não se aplica.

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

Frederico Westphalen/RS, 14 de novembro de 2025.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Rodrigo A. Klamt".

Rodrigo André Klamt
Engenheiro Civil – CREA/RS: 191737

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Ernesto Tarçisio Baggio".

Ernesto Tarçisio Baggio
Secretário Municipal de Administração

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Alexandre Pfeifer".