

ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 002/2025.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação decorre da necessidade de locação de imóvel para realocação temporária da estrutura do Parque de Máquinas da Secretaria Municipal de Obras, em razão da desmobilização (desmanche) da estrutura atualmente existente, a qual será removida para possibilitar a construção de uma nova estrutura definitiva, mais adequada às demandas operacionais do Município.

O Parque de Máquinas constitui-se em estrutura essencial para a execução dos serviços públicos de manutenção e recuperação de vias urbanas e rurais, transporte de materiais, apoio às frentes de trabalho, atendimento às demandas emergenciais e demais atividades de infraestrutura sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Obras. A interrupção ou precarização dessa estrutura comprometeria diretamente a continuidade e a eficiência dos serviços públicos prestados à população.

Durante o período necessário para a execução da nova obra, torna-se imprescindível a disponibilização de espaço alternativo que assegure condições adequadas para o abrigo, organização, manutenção e operação de veículos, máquinas e equipamentos, bem como para o apoio administrativo e operacional das equipes, garantindo segurança aos servidores e preservação do patrimônio público.

Nesse contexto, a locação de imóvel com características compatíveis — tais como área suficiente coberta e descoberta, acesso apropriado para veículos e máquinas pesadas, condições mínimas de segurança, infraestrutura básica e localização que favoreça a logística operacional — apresenta-se como solução viável, imediata e proporcional ao interesse público, evitando a paralisação dos serviços e investimentos elevados de curto prazo.

Considerando a natureza específica da necessidade, a urgência operacional e as características do imóvel a ser locado, a contratação poderá ocorrer por meio de dispensa de licitação, nos termos da Lei nº 14.133/2021, quando configurada a inviabilidade de competição ou a adequação da contratação direta à situação concreta, devidamente justificada no processo.

A adoção da dispensa de licitação não afasta a observância dos princípios da legalidade, economicidade, eficiência, motivação e interesse público, sendo a vantajosidade da contratação demonstrada por meio de pesquisa de preços e análise técnica.

Dessa forma, a contratação pretendida mostra-se necessária, juridicamente adequada e tecnicamente justificada, assegurando a continuidade dos serviços públicos essenciais durante o período de transição até a conclusão da nova estrutura do Parque de Máquinas.

2. SETORES REQUISITANTES

O presente ETP - Estudo Técnico Preliminar foi requisitado pela Secretaria de Obras.

3. DEMONSTRATIVO DO ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO



A referida contratação não se encontra formalmente prevista no Plano Anual de Contratações do Município, em razão de o mesmo ainda não estar concluído. Contudo, a ausência temporária do instrumento de planejamento não pode inviabilizar a adoção de medidas necessárias à continuidade de serviços públicos essenciais, especialmente diante da necessidade superveniente de desmanche da estrutura existente para construção de nova instalação.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para o adequado atendimento da necessidade identificada, a contratação deverá observar, no mínimo, os seguintes requisitos:

O imóvel deverá possuir área compatível com a realocação do Parque de Máquinas, incluindo espaços cobertos e descobertos, permitindo o abrigo de veículos, máquinas e equipamentos pesados;

Deverá apresentar acesso facilitado para caminhões, máquinas e veículos de grande porte, com condições adequadas de circulação e manobra;

O imóvel deverá estar em condições de uso imediato, com estrutura física adequada, instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento;

Deverá atender às normas urbanísticas, sanitárias, ambientais, de segurança e demais exigências legais aplicáveis;

Deverá ser comprovada a regularidade jurídica do imóvel, mediante apresentação de matrícula atualizada e legitimidade do proprietário;

O locador deverá responsabilizar-se pela manutenção estrutural do imóvel, quando não decorrente do uso ordinário;

A contratação deverá assegurar a continuidade, regularidade e eficiência dos serviços públicos, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

4.1 Requisitos Jurídicos e Regulatórios

Matrícula atualizada do imóvel, livre de ônus impeditivos;

Comprovação de titularidade do locador;

Certidões exigidas pelo art. 69 da Lei nº 14.133/2021;

Previsão contratual quanto a benfeitorias, prorrogação, rescisão e desocupação.

4.2 Requisitos de Eficiência Administrativa

O imóvel deverá permitir organização adequada do Parque de Máquinas;

Contribuir para a redução de deslocamentos e tempo operacional;

A vigência contratual será de 12 (doze) meses, prorrogável, nos termos do art. 105 da Lei nº 14.133/2021.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Após análise das alternativas disponíveis, verificou-se que a locação de imóvel configura-se como a solução mais adequada, por possibilitar uso imediato, evitar a paralisação dos serviços públicos e afastar investimentos elevados e de curto prazo com estruturas provisórias próprias.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação baseia-se em pesquisa de preços junto ao mercado imobiliário local, considerando imóveis com características semelhantes,



especialmente quanto à metragem, localização estratégica em frente à ERS-223 e adequação ao uso como Parque de Máquinas.

Diante das análises realizadas, o valor foi considerado compatível com os preços praticados no mercado e adequado ao interesse público, observados os princípios da economicidade e da vantajosidade.

Valor mensal estimado: R\$ 6.100,00 (seis mil e cem reais);

Valor anual estimado: R\$ 73.200,00 (setenta e três mil e duzentos reais).

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A solução proposta consiste na locação do imóvel com área construída de aproximadamente 600 m², registrado sob a matrícula nº 20.320, localizado em frente à ERS-223, no Bairro Planalto, Município de Ibirubá/RS, destinado à realocação temporária do Parque de Máquinas da Secretaria Municipal de Obras, durante o período de desmanche da estrutura atual e construção da nova instalação definitiva.

O imóvel será utilizado para abrigo, organização, manutenção e operação das máquinas e equipamentos da Secretaria, assegurando a continuidade dos serviços públicos essenciais e a preservação do patrimônio municipal.

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não se verificam contratações correlatas ou interdependentes para a viabilidade desta demanda.

9. JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O parcelamento não se mostra viável, tendo em vista a indivisibilidade funcional da solução, que exige a utilização de um único espaço para garantir a organização e operação do Parque de Máquinas.

10. DEMONSTRATIVO RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação pretende-se:

Garantir a continuidade dos serviços públicos essenciais;

Preservar o patrimônio público;

Assegurar eficiência operacional durante o período de transição;

Evitar custos elevados com soluções provisórias inadequadas.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS A CONTRATAÇÃO

Não se vislumbra necessidades de tomada de providências de adequações para a solução ser contratada.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação apresenta baixo impacto ambiental, não envolvendo obras ou intervenções diretas, com impactos mitigáveis por meio do uso racional de recursos.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE



Com base nas análises realizadas no presente Estudo Técnico Preliminar, declara-se viável a contratação para a locação de imóvel com área construída de aproximadamente 600 m², matrícula nº 20.320, localizado em frente à ERS-223, Bairro Planalto, Ibirubá/RS, destinado à realocação temporária do Parque de Máquinas da Secretaria Municipal de Obras.

Ibirubá/RS, 29 janeiro de 2026.

Marcio Gilvano Neves
Secretário de Obras e Viação

ASSINATURA ELETRÔNICA

Complemento de assinaturas presentes no documento

Código para verificação: 6980-9e63-4931-f791-ca77-7f0a

Assinado por **MARCIO NEVES Neves** em 02/02/2026 às 09:53:58
Identificador Único: **2VUtz4Q9LndHsRzQNMqknN**

Para verificar a validade das assinaturas, acesse: <https://ibiruba.aprova.com.br/consulta?documentAuthenticatorCode=6980-9e63-4931-f791-ca77-7f0a>
