



ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por finalidade subsidiar a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, da locação de imóvel urbano pertencente à empresa Macon's Materiais de Construção Schneider Ltda - ME, situado na Rua Dumoncel Filho, nº 1042, no Município de Ibirubá/RS.

O imóvel, atualmente utilizado por setores operacionais da Administração Municipal, passou por recente ampliação, incorporando galpões e pátio externo, tornando-se mais adequado às necessidades funcionais da estrutura administrativa. Diante dessa ampliação significativa da área, a Administração opta por rescindir antecipadamente o contrato vigente (valor atual de R\$ 7.367,00/mês, com vigência até 11/02/2025) e celebrar novo contrato de locação a partir de 1º de maio de 2025, pelo valor de R\$ 12.000,00/mês.

A escolha está lastreada na inexistência de imóveis alternativos disponíveis com características equivalentes de localização, estrutura e viabilidade de uso público, configurando-se a inviabilidade de competição nos termos do art. 74, inciso X, da Lei nº 14.133/2021.

2. SETORES REQUISITANTES

O presente ETP - Estudo Técnico Preliminar foi requisitado pela Secretaria da Administração e Planejamento

3. DEMONSTRATIVO DO ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A referida contratação não se encontra no Plano Anual de Contratação do Município de Ibirubá-RS, pois o mesmo ainda não está concluído. Entretanto, devemos pesar que a inexistência de prévia legalidade por parte da Administração Pública, através de formalização de tal prerrogativa legal, não pode engessar a continuidade de processo de tal utilidade pública, a que este se apresenta no momento.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação deverá atender aos seguintes requisitos técnicos, funcionais, jurídicos e operacionais, indispensáveis para o atendimento pleno da demanda apresentada:

4.1. Requisitos Técnicos e Estruturais do Imóvel

- **Localização estratégica:** o imóvel deve estar situado em área central ou de fácil acesso no Município de Ibirubá/RS, de modo a permitir deslocamento eficiente de servidores, circulação de usuários do serviço público e logística de transporte de materiais e equipamentos;
- **Espaço físico compatível com a finalidade pública:** o imóvel deve contar com **salas amplas, áreas administrativas, sanitários, estacionamento interno e externo**, além de **galpões e pátio** para uso logístico, conforme as necessidades da Administração;
- **Estrutura consolidada e segura**, com sistemas de instalação elétrica, hidráulica e sanitária em conformidade com as normas técnicas e de segurança (NRs), incluindo iluminação, ventilação e acessibilidade mínima (observância da Lei nº 13.146/2015 – Estatuto da Pessoa com Deficiência);
- **Condições de uso imediato**, dispensando reformas de grande porte por parte do Município;
- **Sistema de vigilância e segurança patrimonial**, quando necessário, ou possibilidade de instalação desses sistemas pelo Município.





4.2. Requisitos Operacionais e Funcionais

- O imóvel deverá **permitir a instalação de redes lógicas, telefonia, internet e climatização**, conforme as necessidades técnicas da Administração;
- Deve dispor de **estrutura física que possibilite eventual readequação interna**, como instalação de divisórias, cortinas ou mobiliário sob medida;
- As **benfeitorias permanentes** (forro, piso, cobertura, esquadrias, reforço estrutural, rede elétrica e hidráulica) serão de responsabilidade do **locador**, com ressarcimento mediante **abatimento mensal de até 50% do valor do aluguel**, respeitado o limite contratual e mediante comprovação dos gastos;
- As **benfeitorias temporárias** (divisórias removíveis, luminárias, cabeamento lógico, pintura interna e instalação de mobiliário) serão realizadas e custeadas pelo **Município de Ibirubá**.

4.3. Requisitos Jurídicos e Regulatórios

- O imóvel deverá estar **regularizado perante os órgãos de registro de imóveis**, com matrícula atualizada, livre de ônus, com plena titularidade do proponente;
- Deve possuir **habite-se ou alvará de funcionamento** compatível com uso administrativo e institucional, ou declaração formal de que está em processo de regularização;
- O locador deverá apresentar **certidões negativas de tributos e encargos fiscais e trabalhistas**, bem como certidão negativa de débitos condominiais (se for o caso), conforme previsto no art. 69 da Lei nº 14.133/2021;
- O contrato deverá prever **cláusulas de responsabilidade pelas benfeitorias**, bem como condições de renovação, prorrogação e desocupação em caso de necessidade pública.

4.4. Requisitos de Eficiência Administrativa

- O imóvel deverá possibilitar **economia de escala e otimização do uso de recursos públicos**, centralizando departamentos e setores correlatos em um único local;
- A estrutura locada deverá contribuir para a **continuidade e ampliação dos serviços públicos**, com espaço disponível para crescimento futuro da atividade administrativa;
- A logística interna e externa deverá permitir **acesso adequado para veículos oficiais**, carga e descarga de materiais, bem como eventuais serviços terceirizados vinculados ao funcionamento das repartições;
- A vigência contratual será de **12 (doze) meses, prorrogável**, conforme necessidade e viabilidade, nos termos do art. 105 da Lei nº 14.133/2021.

5. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa de preço baseia-se no contrato anterior, ampliado proporcionalmente ao aumento da área locada, e em consulta informal ao mercado imobiliário local. O valor foi considerado compatível com imóveis urbanos comerciais de mesmo porte, observadas suas limitações.

- Valor mensal: **R\$ 12.000,00**
- Valor anual estimado: **R\$ 144.000,00**
- Possibilidade de **abatimento de até 50% no aluguel**, condicionado ao ressarcimento de melhorias estruturais realizadas pelo locador com recursos próprios.





6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Forma de Execução:

Formalização de contrato de locação, com vigência inicial de 12 meses, prorrogável conforme art. 105 da Lei nº 14.133/2021. A entrega da posse ocorrerá até 01/05/2025.

Local de Execução:

Rua Dumoncel Filho, nº 1042, Ibirubá/RS.

Condições Específicas:

- O imóvel será entregue em condições adequadas de uso, com estrutura reforçada para suportar a demanda;
- A Administração será responsável apenas pelas melhorias de natureza transitória;
- O locador deverá providenciar, por sua conta, melhorias permanentes com abatimento proporcional no valor do aluguel, respeitado o limite contratual.

7. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não se verifica contratações correlatas, nem interdependentes, para a viabilidade e a contratação desta demanda.

8. JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O parcelamento deve ocorrer sempre que for tecnicamente viável e economicamente vantajoso.

Na adoção da presente solução o parcelamento não se mostra viável pela sua indivisibilidade funcional, visto que se trata de um equipamento único e essencial para a manutenção viária do município.

9. DEMONSTRATIVO RESULTADOS PRETENDIDOS

A presente contratação visa a continuidade e garantia de espaço físico ampliado e adequado à execução de políticas públicas municipais e ainda visa a continuidade e eficiência dos serviços administrativos já instalados no local.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS A CONTRATAÇÃO

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

11. IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se vislumbra na presente contratação, a possibilidade de ocorrência de impactos ambientais.

12. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Diante das análises técnicas, jurídicas e econômicas apresentadas, esta equipe de planejamento **declara viável a contratação direta** da locação do imóvel pertencente à empresa Macon's Materiais de Construção Schneider Ltda - ME, com base na **inexigibilidade de licitação** prevista no art. 74, X, da Lei nº 14.133/2021. A solução atende ao interesse público, assegura a continuidade dos serviços e observa os princípios da eficiência, economicidade e razoabilidade.

Ibirubá/RS, 22 de abril de 2025.

Evertton Lagemann
Secretário da Administração e Planejamento



ASSINATURA ELETRÔNICA

Complemento de assinaturas presentes no documento

Código para verificação: 6810-b4be-9f2a-1700-089f-6788

Assinado por **Everton Lagemann** em 29/04/2025 às 08:17:31
Identificador Único: **P4E3D4SoXSCbw6GKQMVtzd**

Para verificar a validade das assinaturas, acesse: <https://ibiruba.aprova.com.br/consulta?documentAuthenticatorCode=6810-b4be-9f2a-1700-089f-6788>
