

## ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 143/2026.

### 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo analisar a viabilidade da locação de imóvel urbano destinado à instalação da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Agropecuário e Ambiental.

Atualmente, os departamentos de Agricultura e Meio Ambiente encontram-se instalados em local distinto do Departamento de Indústria e Comércio, situação que dificulta a integração entre as equipes, a comunicação interna e o atendimento unificado à população.

A necessidade da nova locação surge visando centralizar os três departamentos pertencentes à secretaria em um único espaço físico, permitindo maior eficiência administrativa, melhoria nas condições de trabalho, fortalecimento das ações conjuntas entre os setores e melhor atendimento aos munícipes.

A unificação dos departamentos proporcionará redução de deslocamentos, melhor coordenação das atividades, otimização dos serviços públicos e maior organização administrativa da secretaria.

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 vantagem 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.

### 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 presente contratação encontra-se alinhada com o planejamento administrativo da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Agropecuário e Ambiental, visando a melhoria da estrutura organizacional e da prestação dos serviços públicos municipais.



A locação do imóvel atende à necessidade de centralização dos departamentos de Agricultura, Meio Ambiente, Indústria e Comércio em um único espaço físico, proporcionando maior integração entre os setores, otimização dos processos administrativos, melhor aproveitamento dos recursos públicos e melhoria no atendimento à população.

Ressalta-se que a contratação da locação da nova sala comercial destinada à Secretaria contempla a realização de adequações e modificações internas necessárias para atender às demandas operacionais e funcionais da Secretaria durante o período de utilização do imóvel. O locador declara estar ciente e de acordo com a execução dessas alterações, (conforme documento assinado em anexo) desde que restritas ao ambiente interno e indispensáveis ao adequado desenvolvimento das atividades públicas. A Prefeitura Municipal compromete-se a devolver o imóvel ao término da vigência contratual nas mesmas condições em que foi recebido, promovendo a restauração das eventuais modificações realizadas, conforme comprovado e comparado ao relatório fotográfico anexo.

A contratação está diretamente relacionada aos objetivos da administração municipal de promover maior eficiência administrativa, fortalecer o desenvolvimento econômico, agropecuário e ambiental do município e garantir melhores condições de trabalho aos servidores e usuários dos serviços públicos.

#### **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 da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Agropecuário e Ambiental;

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 da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Agropecuário e Ambiental.

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.

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\$ 4.300,00 (quatro mil e trezentos reais);

Valor anual estimado: R\$ 51.600,00 (cinquenta e um mil e seiscentos reais).

## 7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Trata-se de um imóvel(sala comercial) com 193,8m<sup>2</sup> de área construída, situada na rua Firmino de Paula nº1123, Centro, Município de Ibirubá, sob um terreno urbano de forma regular, com área superficial de 588,00m<sup>2</sup>(quinhentos e oitenta e oito metros quadrados), distante na direção leste, 33,20m de esquina com a rua Tiradentes, no quarteirão formado pela ruas Firmino de Paula, Serafim Fagundes, Três de Outubro e Tiradentes, com as seguintes confrontações e medidas: ao Norte, com o terreno de propriedade de Nelson Zeni, por uma linha de 14,70m; ao Sul com a rua Firmino de Paula por uma linha de 14,70; ao Leste, com o terreno de propriedade de Olavo Corbellini, por uma linha de 40,00m; e ao Oeste, com o terreno de propriedade de Rosmari Merg Eifert, por uma linha de 40,00m. O imóvel descrito e caracterizado na Matrícula Imobiliária de n.º 24.315, Livro n.º 2 RG do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ibirubá/RS. Que será utilizado para instalação da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Agropecuário e Ambiental.

## 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 da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Agropecuário e Ambiental.

## 10. DEMONSTRATIVO RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a realização da locação do novo imóvel para instalação da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Agropecuário e Ambiental, pretende-se alcançar maior eficiência administrativa e operacional por meio da unificação dos departamentos de Agricultura, Meio Ambiente, Indústria e Comércio em um único espaço físico.

A centralização dos setores proporcionará melhoria na comunicação interna entre as equipes, agilidade nos processos administrativos, fortalecimento das ações conjuntas desenvolvidas pela secretaria e melhor organização dos serviços públicos prestados à população.

## 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 (sala comercial) com 193,8m<sup>2</sup> de área construída, matrícula n.º 23,3115 situada na rua Firmino de Paula nº 1123, Centro, Município de Ibirubá, , destinado à realocação da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Agropecuário e Ambiental.

Ibirubá/RS, 11 maio de 2026.

---

Liberto Leomar Franken  
Secretário do Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Agropecuário e Ambiental.





## ASSINATURA ELETRÔNICA

Complemento de assinaturas presentes no documento

Código para verificação: 6a2a-b775-bd3a-9804-d705-374c

---

Assinado por **BRENDON EDUARDO FLOSS Floss** em 11/06/2026 às 10:26:17  
Identificador Único: **UBWtHo7g7C49a7XKf6SjTs**

---

Assinado por **LIBERTO LEOMAR FRANKEN** em 11/06/2026 às 10:31:06  
Identificador Único: **6u327RoLvaeq9stpfqY4GX**

---

Para verificar a validade das assinaturas, acesse: <https://ibiruba.aprova.com.br/consulta?documentAuthenticatorCode=6a2a-b775-bd3a-9804-d705-374c>

---