

ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR nº 30/2026.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação tem por objetivo viabilizar a continuidade da locação do imóvel atualmente utilizado para o funcionamento do Museu Municipal Theobaldo Becker, espaço destinado à preservação, conservação e exposição do patrimônio histórico, cultural e artístico do Município, bem como ao desenvolvimento de atividades educativas, culturais e turísticas voltadas à comunidade local e regional.

O imóvel em questão já abriga o Museu Municipal há vários anos, encontrando-se plenamente adaptado às necessidades da Administração Pública, especialmente quanto à localização, estrutura física, condições de conservação e adequação para guarda do acervo histórico e realização das atividades culturais promovidas pela municipalidade.

Registra-se que o contrato anteriormente firmado teve origem sob a égide da Lei nº 8.666/93, e atingirá o limite máximo de prorrogação contratual de 60 (sessenta) meses no dia 23/06/2026, impossibilitando nova renovação nos termos da legislação então aplicável. Soma-se a isso o falecimento do proprietário registral do imóvel, Sr. Moacir Pedrotti, circunstância que inviabiliza a mera continuidade contratual anteriormente existente, tornando necessária a instauração de novo processo administrativo de contratação, agora fundamentado na Lei nº 14.133/2021.

A eventual descontinuidade da locação acarretaria prejuízos relevantes ao interesse público, considerando a necessidade de remoção do acervo histórico-cultural, os custos logísticos decorrentes de eventual mudança, os riscos de danos ao patrimônio cultural municipal, além da paralisação das atividades culturais e educativas desenvolvidas pelo Museu.

Dessa forma, evidencia-se a necessidade da realização de nova contratação de locação do imóvel, mediante observância dos procedimentos previstos na Lei nº 14.133/2021, a fim de assegurar a continuidade dos serviços públicos culturais prestados à população e a preservação do patrimônio histórico do Município.

2. SETOR REQUISITANTE

Departamento de Cultura e Turismo.

3. DEMONSTRATIVO DO ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A presente contratação encontra-se alinhada às ações e objetivos institucionais da Administração Municipal, especialmente no que se refere à manutenção e fortalecimento das políticas públicas de preservação do patrimônio histórico, cultural e turístico do Município.

A locação do imóvel destinado ao funcionamento do Museu Municipal Theobaldo Becker mostra-se compatível com o planejamento administrativo da Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Turismo e Desporto, considerando a necessidade



contínua de disponibilização de espaço físico adequado para conservação do acervo histórico-cultural municipal, realização de exposições, atendimento ao público e promoção de atividades culturais e educativas.

A contratação também guarda consonância com o interesse público relacionado à valorização da memória histórica local, incentivo ao turismo cultural e acesso da população aos bens culturais do Município, contribuindo para o desenvolvimento cultural e social da comunidade.

Além disso, a presente demanda decorre da necessidade de continuidade dos serviços já executados no imóvel atualmente utilizado pelo Museu Municipal, diante da impossibilidade de renovação do contrato anteriormente firmado sob a égide da Lei nº 8.666/93, em razão do atingimento do limite legal de prorrogação contratual.

Dessa forma, a contratação pretendida atende às necessidades permanentes da Administração Pública, observando os princípios do planejamento, continuidade do serviço público, eficiência e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para atendimento da necessidade administrativa identificada, a contratação deverá observar os seguintes requisitos mínimos:

- O imóvel deverá consistir em duas salas comerciais localizadas no perímetro urbano do Município, situadas na Rua Getúlio Vargas nº 614, Centro, nesta cidade, local atualmente utilizado para funcionamento do Museu Municipal Thebaldo Becker;
- Os espaços deverão possuir área total aproximada de 170,35 m², distribuídos entre sala comercial nº 01, com 47,34 m², e sala comercial nº 02, com 123,01 m²;
- O imóvel deverá apresentar condições adequadas de conservação, segurança, acessibilidade, iluminação, ventilação e infraestrutura compatíveis com as atividades desenvolvidas pelo Museu Municipal;
- O imóvel deverá possuir condições estruturais aptas à preservação, armazenamento e exposição do acervo histórico-cultural do Município, bem como ao atendimento do público e realização de atividades culturais e educativas;
- O imóvel deverá estar regularizado perante os órgãos competentes, cabendo aos proprietários ou representantes legais a apresentação da documentação comprobatória da propriedade, posse legítima ou autorização legal para celebração da locação;
- Em razão do falecimento do proprietário registral anteriormente vinculado ao imóvel, deverá ser apresentada documentação hábil que comprove a legitimidade dos sucessores, inventariante, espólio ou representante legal para formalização da contratação;
- O valor da locação deverá ser compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, mediante avaliação prévia realizada pela Administração Pública ou por profissional habilitado;



- A contratação terá vigência inicial de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogada nos termos da Lei nº 14.133/2021, desde que demonstrada a vantajosidade para a Administração;
- O locador deverá responsabilizar-se pelas obrigações legais e contratuais inerentes à locação, especialmente aquelas relativas à propriedade do imóvel e sua regular utilização pela Administração Pública;
- A contratação deverá observar os princípios da legalidade, economicidade, eficiência, continuidade do serviço público e interesse público, previstos na Lei nº 14.133/2021.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Em atenção ao disposto na Lei nº 14.133/2021, realizou-se levantamento de mercado visando identificar possíveis soluções para atendimento da necessidade administrativa relacionada à manutenção das atividades do Museu Municipal Theobaldo Becker.

Foram analisadas as seguintes alternativas:

a) Transferência do Museu Municipal para imóvel diverso

A hipótese de transferência das atividades do Museu para outro imóvel foi considerada tecnicamente desfavorável, tendo em vista a dificuldade de identificação, no mercado imobiliário local, de imóvel com características equivalentes de localização, dimensão, acessibilidade e adequação estrutural necessárias ao correto funcionamento do Museu Municipal.

Além disso, eventual mudança de endereço acarretaria custos adicionais à Administração Pública, relacionados à desmontagem, transporte e reinstalação do acervo histórico-cultural, adequações estruturais, adaptações físicas e possível interrupção temporária das atividades culturais e educativas desenvolvidas no local.

Também foram considerados os riscos inerentes ao deslocamento do acervo histórico, incluindo possibilidade de danos materiais, comprometimento da conservação das peças e prejuízo à preservação do patrimônio cultural municipal.

b) Utilização de imóvel próprio do Município

Verificou-se a inexistência, no patrimônio público municipal, de imóvel disponível com características compatíveis às necessidades do Museu Municipal, especialmente quanto à localização central, área física adequada, estrutura apropriada para exposição e conservação do acervo histórico e condições de atendimento ao público.

A eventual adaptação de outro imóvel público demandaria investimentos significativos em reformas e adequações estruturais, sem garantia de atendimento satisfatório às necessidades do serviço.

c) Continuidade da utilização do imóvel atualmente ocupado

A manutenção da locação do imóvel atualmente utilizado mostrou-se a alternativa mais vantajosa e adequada ao interesse público, considerando que o espaço já se encontra estruturado e adaptado às necessidades operacionais do Museu Municipal.

O imóvel possui localização estratégica, área compatível com as atividades desenvolvidas, condições adequadas de conservação e infraestrutura apropriada para preservação do acervo histórico-cultural, atendimento ao público e realização das atividades culturais promovidas pela Administração.

Dessa forma, após análise das alternativas disponíveis, conclui-se que a continuidade da locação do imóvel localizado na Rua Getúlio Vargas nº 614, Centro, nesta cidade, representa a solução mais eficiente, econômica e adequada para atendimento da necessidade administrativa, observados os princípios da continuidade do serviço público, economicidade e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

6. QUANTITATIVO ESTIMADO DOS ITENS POR SOLUÇÃO

Para atendimento da necessidade administrativa identificada, estima-se a seguinte contratação:

- Locação mensal das Salas Comerciais nº 01 e 02, com área total de 170,35m², localizadas na Rua Getúlio Vargas nº 614, Centro, destinadas ao funcionamento do Museu Municipal Theobaldo Becker.

A estimativa considera vigência contratual inicial de 12 (doze) meses, podendo ocorrer prorrogação nos termos da Lei nº 14.133/2021, desde que demonstrada a vantagem para a Administração Pública.

O quantitativo previsto corresponde à totalidade da área necessária para manutenção das atividades do Museu Municipal, abrangendo espaços destinados à exposição do acervo histórico-cultural, armazenamento de peças, circulação de visitantes, realização de atividades culturais, atendimento ao público e serviço interno do Museu.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação para a locação do imóvel destinado ao funcionamento do Museu Municipal foi realizada com base no contrato vigente (R\$ 3.444,24), na proposta apresentada pelos locadores e nas avaliações mercadológicas obtidas junto a empresas do ramo imobiliário do Município.

A proposta apresentada pelos proprietários do imóvel perfaz o valor mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), totalizando o montante estimado de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais) para o período de 12 (doze) meses.

Para fins de comprovação da compatibilidade do valor com o mercado, foram juntadas avaliações imobiliárias emitidas pelas empresas Gomes Imóveis, que estimou o aluguel em R\$ 5.200,00 (cinco mil e duzentos reais), e Diferencial Imóveis Ibirubá Ltda., que avaliou a locação em R\$ 3.950,00 (três mil novecentos e cinquenta reais).

Assim, considerando que o valor ofertado pelos locadores encontra-se abaixo das avaliações mercadológicas apresentadas, conclui-se que a contratação mostra-se compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, atendendo ao princípio da economicidade e revelando-se vantajosa para a Administração Pública.



8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A solução proposta consiste na locação de duas salas comerciais localizadas na Rua Getúlio Vargas nº 614, Centro, nesta cidade, totalizando área de 170,35 m², destinadas à continuidade do funcionamento do Museu Municipal Theobaldo Becker.

A contratação visa assegurar a manutenção das atividades desenvolvidas pelo Museu Municipal, incluindo preservação e exposição do acervo histórico-cultural, realização de atividades educativas e culturais, atendimento ao público e promoção do patrimônio histórico do Município.

A solução escolhida contempla a permanência do Museu no imóvel atualmente utilizado pela Administração Pública, considerando que o espaço já se encontra adequado às necessidades operacionais do serviço, possuindo localização central, estrutura física compatível, condições apropriadas de conservação e infraestrutura apta ao atendimento das demandas institucionais.

A manutenção da locação no imóvel atual também se mostra mais vantajosa sob os aspectos técnico, operacional e econômico, evitando custos decorrentes de mudança de endereço, transporte do acervo histórico, adaptações estruturais em novo imóvel e interrupção das atividades culturais desenvolvidas pelo Município.

A contratação será formalizada nos termos da Lei nº 14.133/2021, mediante procedimento de inexigibilidade de licitação fundamentado no art. 74, inciso V, em razão das características específicas do imóvel e da inviabilidade prática de competição.

A vigência inicial da locação será de 12 (doze) meses, podendo ocorrer prorrogação sucessiva, observados os requisitos legais, a vantajosidade para a Administração Pública e a permanência da necessidade administrativa.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A presente contratação possui relação direta com as atividades permanentes de manutenção e funcionamento do Museu Municipal Theobaldo Becker, podendo demandar contratações acessórias e complementares necessárias à adequada execução dos serviços públicos desenvolvidos no local.

Entre as contratações correlatas e/ou interdependentes, destacam-se:

- serviços de fornecimento de energia elétrica, água e telecomunicações;
- serviços de limpeza e conservação;
- aquisição de materiais de expediente e materiais de manutenção;
- serviços de segurança e monitoramento, quando necessários;
- serviços eventuais de manutenção predial e pequenas adequações;
- contratação de atividades culturais, educativas e turísticas vinculadas ao funcionamento do Museu Municipal.

Todavia, tais contratações possuem natureza autônoma e independente, não constituindo condição indispensável para formalização da presente locação, mas apenas instrumentos complementares ao regular funcionamento das atividades administrativas e culturais desenvolvidas no imóvel.



Ressalta-se que não há, neste momento, contratação interdependente que impeça ou condicione a efetivação da presente contratação de locação do imóvel.

10. JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A presente contratação não comporta parcelamento da solução, tendo em vista que o objeto consiste na locação de imóvel específico destinado ao funcionamento do Museu Municipal Theobaldo Becker, cujas características físicas, estruturais e de localização atendem de forma integrada às necessidades da Administração Pública.

Embora o imóvel seja composto por duas salas comerciais distintas, ambas integram a mesma estrutura utilizada pelo Museu Municipal, funcionando de maneira conjunta e complementar para o desenvolvimento das atividades administrativas, culturais, educativas e de preservação do acervo histórico.

O eventual parcelamento da contratação, com separação das salas ou busca de imóveis distintos, mostraria-se tecnicamente inadequado e operacionalmente inviável, pois acarretaria fragmentação das atividades do Museu, prejuízo à organização dos espaços expositivos e administrativos, além de aumento dos custos operacionais e dificuldades na gestão do serviço público cultural.

Além disso, a utilização conjunta dos espaços proporciona melhor aproveitamento da estrutura física, maior eficiência administrativa e manutenção da unidade operacional do Museu Municipal, atendendo ao interesse público e aos princípios da economicidade e eficiência previstos na Lei nº 14.133/2021.

Dessa forma, conclui-se pela inviabilidade técnica e administrativa do parcelamento da solução, recomendando-se a contratação conjunta da totalidade do imóvel atualmente utilizado pela Administração Pública.

11. DEMONSTRATIVO RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a presente contratação, a Administração Pública pretende assegurar a continuidade das atividades desenvolvidas pelo Museu Municipal Theobaldo Becker, garantindo espaço físico adequado para preservação, conservação e exposição do patrimônio histórico-cultural do Município.

Entre os principais resultados pretendidos, destacam-se:

- manutenção ininterrupta das atividades culturais, educativas e turísticas promovidas pelo Museu Municipal;
- preservação adequada do acervo histórico e cultural pertencente ao Município;
- garantia de espaço apropriado para atendimento ao público visitante e realização de exposições;
- continuidade das ações de valorização da memória histórica e identidade cultural local;
- prevenção de prejuízos decorrentes da necessidade de remoção e transporte do acervo histórico;
- redução de custos administrativos e operacionais relacionados à eventual mudança de imóvel;
- manutenção da localização central e de fácil acesso à população;
- promoção da eficiência administrativa e continuidade do serviço público



cultural;

- atendimento ao interesse público mediante disponibilização de ambiente adequado às atividades institucionais do Museu.

A contratação também busca assegurar maior segurança e estabilidade operacional às atividades do Museu Municipal, permitindo a continuidade das políticas públicas voltadas à cultura, preservação histórica e incentivo ao turismo cultural no Município.

12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CONTRATAÇÃO

Para viabilizar a formalização da presente contratação, a Administração Pública deverá adotar previamente as seguintes providências:

- verificação da compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado imobiliário local;

- juntada da documentação comprobatória da propriedade, posse legítima ou representação legal do imóvel, especialmente em razão do falecimento do proprietário registral anteriormente vinculado ao bem;

- verificação da regularidade jurídica e documental do futuro locador ou representante legal habilitado à celebração do contrato;

- emissão de parecer jurídico acerca da legalidade do procedimento de contratação e enquadramento da hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021;

- verificação da existência de dotação orçamentária suficiente para suportar as despesas decorrentes da contratação;

- elaboração da minuta contratual e demais atos administrativos necessários à formalização da locação.

Ressalta-se que não há necessidade de adaptações estruturais relevantes no imóvel, considerando que o espaço já se encontra em utilização pela Administração Pública e adequado às atividades desenvolvidas pelo Museu Municipal.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

A presente contratação possui baixo impacto ambiental, tendo em vista que se refere à continuidade da locação de imóvel já atualmente utilizado pela Administração Pública para funcionamento do Museu Municipal Theobaldo Becker, não envolvendo execução de obra, ampliação estrutural ou intervenção significativa no meio ambiente.

A manutenção da utilização do imóvel atual contribui, inclusive, para redução de impactos ambientais indiretos, evitando:

- geração de resíduos decorrentes de eventuais reformas e adaptações em novo imóvel;

- consumo adicional de materiais de construção;

- transporte de mobiliários, equipamentos e acervo histórico-cultural;

- descarte de materiais oriundos de desmontagens e reinstalações;

- aumento da emissão de poluentes relacionados à logística de mudança.



Além disso, a Administração poderá adotar medidas de sustentabilidade durante a execução contratual, tais como:

- utilização racional de energia elétrica e água;
- incentivo à separação e destinação adequada de resíduos;
- preservação e conservação do imóvel locado;
- adoção de práticas administrativas voltadas à sustentabilidade ambiental.

Dessa forma, conclui-se que a contratação apresenta reduzido impacto ambiental, sendo a manutenção da locação do imóvel atualmente utilizado medida mais eficiente e ambientalmente adequada para atendimento da necessidade administrativa identificada.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

O presente estudo evidência que a contratação da solução se mostra possível tecnicamente e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

Ibirubá/RS, 28 de maio de 2026.

Elaborado por:
Eduardo Henrique Krammes,
Assessor Técnico / Administrativo / Pedagógico

De acordo:
Elisandra Bólico Filimberti,
Secretária de Educação, Cultura, Turismo e Desporto

Assinado por 2 pessoa(s): Eduardo Henrique Krammes (***,160.990-**), ELISANDRA BOLICO FILIMBERTI (***,275.940-**)



ASSINATURA ELETRÔNICA

Complemento de assinaturas presentes no documento

Código para verificação: 6a20-74fe-31aa-a654-3c96-3ec2

Assinado por **Eduardo Henrique Krammes** em 03/06/2026 às 15:40:03
Identificador Único: **PCpFXQKqrk84QR7xprL7hu**

Assinado por **ELISANDRA BOLICO FILIMBERTI** em 06/06/2026 às 09:24:51
Identificador Único: **Uf92fztXHdwkGdgJBtQarp**

Para verificar a validade das assinaturas, acesse: <https://ibiruba.aprova.com.br/consulta?documentAuthenticatorCode=6a20-74fe-31aa-a654-3c96-3ec2>
