



ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por finalidade subsidiar a contratação direta, por dispensa de licitação, da locação de imóvel de propriedade do Sr. Pedro dos Santos Leal-ME (CPF nº 402.076.760-20), situado na Rua Teobaldo Becker, nº 1288, bairro Planalto, Ibirubá/RS, destinado à instalação integral da Secretaria Municipal de Obras e Viação.

A Secretaria Municipal de Obras e Viação é um órgão de caráter essencial, responsável pela manutenção e melhoria da infraestrutura urbana e rural, incluindo pavimentação, iluminação, obras públicas, manutenção de estradas e vias, além da gestão da frota de máquinas e veículos pesados.

Atualmente, a secretaria opera de forma descentralizada e com limitações físicas, o que compromete a logística de atendimento, a organização dos recursos materiais e humanos e a prestação eficiente dos serviços públicos.

Nesse contexto, foi identificado um imóvel com estrutura pronta, localização estratégica e condições operacionais ideais para centralizar e expandir as atividades da secretaria. O imóvel proposto:

- Encontra-se totalmente edificado, com galpões, pátio e área administrativa;
- Está desocupado e disponível para uso imediato;
- Está posicionado junto a duas rodovias estaduais, facilitando o deslocamento para áreas urbanas e rurais;
- Permite a implantação de oficinas, almoxarifado, estacionamento, pátio de carga e descarga, administração e áreas de apoio operacional.

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.

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 oficinas 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;
- 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\$ 4.554,00 (quatro mil quinhentos e cinquenta e quatro reais).
- Valor anual estimado: R\$ 54.648,00 (cinquenta e quatro mil seiscentos e quarenta e oito reais.)

5.1 A estimativa tem como base:

- Valor de mercado para imóveis industriais e logísticos com metragem equivalente;
- Contratos anteriores com características semelhantes;
- Visita técnica e avaliação preliminar da estrutura.

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.

6.1 Local de Execução:

Rua Teobaldo Becker, nº 1288, bairro Planalto, Ibirubá/RS

6.2 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;

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 de imóvel de propriedade do Sr. Pedro dos Santos Leal-ME (CPF nº 402.076.760-20), situado na Rua Teobaldo Becker, nº 1288, bairro Planalto, Ibirubá/RS, com base na dispensa de licitação prevista no art. 75, 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, 30 de abril de 2025.

Everton Lagemann
Secretário da Administração e Planejamento



ASSINATURA ELETRÔNICA

Complemento de assinaturas presentes no documento

Código para verificação: 683d-8bf8-b177-9700-085c-8d22

Assinado por **Everton Lagemann** em 02/06/2025 às 08:33:22
Identificador Único: **Vg2AEAbqD2BmitsGDWkTwe**

Para verificar a validade das assinaturas, acesse: <https://ibiruba.aprova.com.br/consulta?documentAuthenticatorCode=683d-8bf8-b177-9700-085c-8d22>
