

ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR nº 36/2026.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação decorre da necessidade de disponibilizar espaço físico adequado para o desenvolvimento das atividades pedagógicas, educacionais e recreativas da Escola Municipal de Ensino Fundamental Hermany.

A unidade escolar não dispõe, em sua estrutura própria, de ambiente coberto, amplo e multifuncional com capacidade para atender às atividades que demandam a reunião simultânea de grande número de estudantes, servidores, familiares e comunidade escolar, tais como Festa Junina, Dia da Família, atividades esportivas adaptadas, projetos pedagógicos e demais ações previstas no calendário escolar.

Nesse contexto, faz-se necessária a locação das dependências do Clube Cultural Esportivo Beneficente Divertido, consistentes em pavilhão social de alvenaria com área total de 2.398,76 m², localizado na Rua Edmundo Roewer, nº 684, Bairro Hermany, Município de Ibirubá/RS, por se tratar de espaço com dimensões, estrutura e localização compatíveis com as necessidades da Administração, permitindo a realização das atividades escolares com segurança, conforto, acessibilidade e condições adequadas de funcionamento.

A proximidade do imóvel em relação à EMEF Hermany também contribui para a viabilidade logística das atividades, reduzindo o tempo de deslocamento dos estudantes e servidores, facilitando o acompanhamento pelos profissionais da educação e proporcionando maior segurança durante a execução das ações.

Assim, a contratação visa assegurar a continuidade e a qualidade das atividades educacionais desenvolvidas pela Escola Municipal de Ensino Fundamental Hermany, suprimindo a insuficiência de infraestrutura física da unidade escolar e proporcionando ambiente apropriado para a execução de ações que integram o processo de ensino-aprendizagem e fortalecem a integração entre escola e comunidade.

2. SETOR REQUISITANTE

Departamento de Educação.

3. DEMONSTRATIVO DO ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A presente contratação encontra-se alinhada ao planejamento da Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Turismo e Desporto e às diretrizes da Administração Municipal, destinando-se a assegurar a continuidade das atividades pedagógicas, educacionais e recreativas desenvolvidas pela Escola Municipal de Ensino Fundamental Hermany.

A locação do imóvel mostra-se necessária para suprir a inexistência de espaço público com características físicas e estruturais capazes de atender às demandas da escola, possibilitando a realização de atividades que exigem ambiente amplo, coberto e adequado ao desenvolvimento de ações educacionais, esportivas, culturais, recreativas e de integração com a comunidade escolar.

A contratação também está em consonância com os objetivos institucionais de promoção da educação, do desenvolvimento integral dos estudantes e do fortalecimento da relação entre escola, família e comunidade, viabilizando a execução de projetos



pedagógicos, atividades esportivas adaptadas, Festa Junina, Dia da Família e demais ações previstas no planejamento anual da unidade escolar.

A demanda decorre de necessidade permanente da Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Turismo e Desporto e será objeto das adequações necessárias no planejamento das contratações do Município, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021 e da regulamentação municipal aplicável.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para atender adequadamente ao interesse público, o imóvel objeto da locação deverá apresentar condições físicas, estruturais, de segurança e de acessibilidade compatíveis com as atividades que nele serão desenvolvidas, observando, no mínimo, os seguintes requisitos:

- disponibilização de espaço amplo, coberto e em perfeitas condições de uso, apto a receber estudantes, servidores e comunidade escolar;
- existência de salão principal adequado à realização de atividades pedagógicas, educacionais, recreativas, esportivas adaptadas e eventos de integração promovidos pela Escola Municipal de Ensino Fundamental Hermany;
- disponibilidade de instalações sanitárias em quantidade compatível com o público estimado, em condições adequadas de higiene e funcionamento;
- disponibilidade de cozinha ou espaço de apoio para preparação, organização e distribuição de alimentos quando necessário às atividades escolares;
- atendimento às condições de segurança, estabilidade, iluminação, ventilação e salubridade exigidas para utilização do imóvel;
- disponibilidade de energia elétrica, abastecimento de água e instalações hidrossanitárias em pleno funcionamento;
- acesso facilitado aos estudantes, servidores e demais participantes das atividades;
- regularidade jurídica do imóvel, possibilitando sua locação pela Administração Pública;
- manutenção, durante toda a vigência contratual, das condições que permitam a utilização segura e adequada do imóvel para as finalidades previstas.

A contratação não demanda fornecimento de mão de obra, equipamentos, mobiliário ou serviços contínuos pelo locador, restringindo-se à disponibilização do imóvel em condições de uso, cabendo ao Município a organização e execução das atividades nele realizadas.

A contratação não demanda o fornecimento de mão de obra, equipamentos, mobiliário ou serviços contínuos pelo locador, restringindo-se à disponibilização do imóvel em condições adequadas de uso. Compete ao Município a organização e a execução das atividades nele realizadas, cabendo ao locador a responsabilidade pela limpeza e conservação do imóvel, de modo a mantê-lo em condições apropriadas de utilização durante toda a vigência da locação.

Em razão da natureza do objeto, não há possibilidade de parcelamento da contratação, uma vez que a locação deve recair sobre um único imóvel que reúna todas as características necessárias ao atendimento da demanda administrativa, sendo tecnicamente inviável a divisão da solução entre diferentes imóveis.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para atendimento da necessidade administrativa, foram avaliadas as alternativas disponíveis para a realização das atividades pedagógicas, educacionais e recreativas da Escola Municipal de Ensino Fundamental Hermany.

Verificou-se, inicialmente, a possibilidade de utilização de imóveis pertencentes ao patrimônio público municipal. Contudo, constatou-se que não há imóvel com espaço físico, infraestrutura e capacidade compatíveis para a realização das atividades planejadas, especialmente aquelas que demandam ambiente amplo, coberto e apto a receber simultaneamente alunos, servidores, familiares e demais participantes.

Também foi considerada a locação de imóveis privados. Entretanto, diante das características exigidas — como amplo salão, cozinha de apoio, instalações sanitárias adequadas, acessibilidade, localização nas proximidades da Escola e condições estruturais compatíveis com a finalidade pretendida — verificou-se que o imóvel pertencente ao Clube Cultural Esportivo Beneficente Divertido reúne as condições necessárias ao atendimento da demanda administrativa.

A alternativa de construção, ampliação ou adaptação de imóvel público foi igualmente analisada, porém mostrou-se inviável sob os aspectos técnico, temporal e econômico, considerando o elevado investimento necessário, o prazo para execução das obras e a necessidade de atendimento imediato das atividades previstas no calendário escolar.

Dessa forma, conclui-se que, no momento, a locação do imóvel constitui a solução mais adequada, eficiente e economicamente vantajosa para atender ao interesse público, garantindo a continuidade das atividades escolares e a execução dos projetos pedagógicos, educacionais, esportivos, recreativos e de integração entre escola, família e comunidade.

6. QUANTITATIVO ESTIMADO DOS ITENS POR SOLUÇÃO

Considerando a necessidade da Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Turismo e Desporto, a solução consiste na locação de um único imóvel que atenda integralmente às características técnicas, estruturais e funcionais necessárias ao desenvolvimento das atividades pedagógicas, educacionais e recreativas da Escola Municipal de Ensino Fundamental Hermany.

O quantitativo estimado da contratação é o seguinte:

- Locação de imóvel destinado à realização de atividades pedagógicas, educacionais e recreativas da Escola Municipal de Ensino Fundamental Hermany, compreendendo salão principal, instalações sanitárias, cozinha de apoio e demais dependências necessárias ao uso previsto.

A estimativa de 12 (doze) meses corresponde ao período inicialmente previsto para a contratação, por ser suficiente para atender às necessidades da Administração durante o exercício contratual, podendo a vigência ser prorrogada, desde que presentes os pressupostos legais e demonstrada a manutenção da vantajosidade para a Administração Pública.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base em avaliações de



mercado realizadas por empresas do ramo imobiliário do Município, em observância ao disposto na Lei nº 14.133/2021 e ao Decreto Municipal nº 4.782/2023, que regulamenta os procedimentos para locação de imóveis pela Administração Pública.

Foram obtidas avaliações junto às imobiliárias Diferencial Imóveis Ibirubá Ltda., que estimou o aluguel mensal em R\$ 2.550,00, e Nova Aliança Imóveis, que apurou o valor de R\$ 2.500,00 mensais. Considerando os laudos apresentados, bem como as características do imóvel, sua localização, estado de conservação, área disponível e aptidão para atendimento das necessidades da Administração, adotou-se como valor estimado da contratação o montante de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) por mês, correspondente ao menor valor obtido nas avaliações técnicas.

Considerando a vigência contratual de 12 (doze) meses, a estimativa global da contratação corresponde a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), conforme demonstrado abaixo:

Valor mensal estimado: R\$ 2.500,00;

Prazo da contratação: 12 meses;

Valor global estimado: R\$ 30.000,00.

O valor estimado mostra-se compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, atendendo aos princípios da economicidade, razoabilidade e eficiência, além de demonstrar a vantajosidade da contratação para a Administração Pública.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A solução proposta consiste na locação de imóvel pertencente ao Clube Cultural Esportivo Benéfico Divertido, destinado ao desenvolvimento de atividades pedagógicas, educacionais e recreativas da Escola Municipal de Ensino Fundamental Hermany, compreendendo, entre outras, projetos pedagógicos, atividades esportivas adaptadas, Festa Junina, Dia da Família e demais ações previstas no planejamento escolar, fulcro no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021 e inciso II do art. 2º do Decreto Municipal nº 4.782/2023.

A escolha da solução decorre da necessidade de disponibilização de espaço amplo, coberto e dotado de infraestrutura compatível com a natureza das atividades a serem desenvolvidas, contemplando salão principal, instalações sanitárias, cozinha de apoio e demais dependências necessárias ao adequado atendimento dos estudantes, servidores e comunidade escolar, incluindo o serviço de limpeza do local e manutenção predial.

Conforme demonstrado no Levantamento de Mercado, não existem imóveis públicos aptos a atender às necessidades da Administração, tampouco foram identificados outros imóveis que reúnam, simultaneamente, as características de localização, dimensão, capacidade, infraestrutura e condições de uso indispensáveis ao atendimento da demanda.

Dessa forma, a contratação será processada por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V do caput do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista a inviabilidade de competição para a locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha pela Administração.

A instrução processual observará os requisitos previstos no § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, mediante juntada da documentação comprobatória pertinente, especialmente a avaliação prévia do imóvel, a justificativa da escolha, a demonstração da compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado e os demais documentos exigidos pela legislação.

Igualmente, serão observadas as disposições do Decreto Municipal nº 4.782/2023, especialmente quanto à instrução do processo administrativo de contratação direta, à



avaliação do imóvel pelo setor competente e à demonstração da adequação da solução às necessidades da Administração Pública.

Assim, a locação do imóvel mostra-se a solução mais eficiente, econômica e adequada para assegurar a continuidade das atividades desenvolvidas pela Escola Municipal de Ensino Fundamental Hermany, atendendo ao interesse público, aos princípios da eficiência, da economicidade, do planejamento e da motivação dos atos administrativos, bem como aos requisitos legais aplicáveis às contratações diretas.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Para a execução do objeto não há necessidade de contratações correlatas ou interdependentes que constituam condição para a eficácia da presente locação.

A utilização do imóvel independe da celebração de outros contratos administrativos, uma vez que sua finalidade é exclusivamente disponibilizar espaço físico adequado para a realização das atividades pedagógicas, educacionais e recreativas da Escola Municipal de Ensino Fundamental Hermany.

As despesas ordinárias decorrentes da realização das atividades pela Administração, tais como organização dos eventos, aquisição de materiais de consumo e demais providências eventualmente necessárias, quando existentes, serão objeto de procedimentos administrativos próprios, não possuindo relação de dependência com a presente contratação.

Assim, conclui-se que a locação do imóvel é suficiente para atender à necessidade administrativa identificada, inexistindo contratações correlatas ou interdependentes cuja realização seja indispensável à execução do objeto.

10. JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A contratação não comporta parcelamento, tendo em vista que o objeto consiste na locação de um único imóvel destinado ao atendimento das necessidades da Escola Municipal de Ensino Fundamental Hermany.

A execução do objeto exige a disponibilização de um espaço que reúna, de forma integrada, todas as características físicas, estruturais e funcionais necessárias ao desenvolvimento das atividades pedagógicas, educacionais e recreativas, tais como salão principal, instalações sanitárias, cozinha de apoio e demais dependências indispensáveis ao uso pretendido.

O eventual fracionamento da solução, mediante a utilização de diferentes imóveis para suprir essas necessidades, mostraria-se tecnicamente inviável e antieconômico, pois acarretaria dificuldades operacionais, aumento de custos, necessidade de deslocamentos entre locais distintos, prejuízo à logística das atividades e comprometimento da eficiência administrativa.

Dessa forma, a contratação deve ocorrer de forma integral, mediante a locação de um único imóvel que atenda a todos os requisitos estabelecidos pela Administração, assegurando maior eficiência, economicidade e adequada execução das atividades previstas.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a presente contratação, a Administração pretende alcançar os seguintes



resultados:

- assegurar a continuidade das atividades pedagógicas, educacionais e recreativas da Escola Municipal de Ensino Fundamental Hermany, em ambiente adequado às suas finalidades;
- disponibilizar espaço físico amplo, coberto, seguro e com infraestrutura compatível para a realização de projetos pedagógicos, atividades esportivas adaptadas, Festa Junina, Dia da Família e demais ações previstas no planejamento escolar;
- proporcionar melhores condições de participação dos estudantes, servidores, familiares e comunidade escolar nas atividades promovidas pela unidade de ensino;
- garantir a execução das atividades em local que ofereça conforto, segurança, acessibilidade e condições adequadas de utilização;
- atender ao interesse público por meio da utilização de solução que se mostra técnica e economicamente mais adequada, diante da inexistência de imóvel público com características equivalentes;
- assegurar a continuidade dos serviços educacionais, evitando prejuízos ao calendário escolar e às ações pedagógicas planejadas pela Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Turismo e Desporto;
- realizar a contratação em conformidade com os princípios da legalidade, do planejamento, da eficiência, da economicidade e do interesse público, observando as disposições da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 4.782/2023.

Espera-se, ao final da contratação, que a disponibilização do imóvel contribua para o adequado desenvolvimento das atividades escolares, promovendo um ambiente apropriado para a execução das ações educacionais e fortalecendo a integração entre escola, estudantes, famílias e comunidade.

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;
- 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 no imóvel, considerando que o espaço já se encontra apto para a utilização pela Administração Pública e adequado às atividades que lá serão desenvolvidas.



13. IMPACTOS AMBIENTAIS

A presente contratação possui reduzido potencial de impacto ambiental, por se tratar de locação de imóvel já existente, não envolvendo obras, ampliações, reformas ou intervenções que impliquem supressão de vegetação, movimentação de solo ou alteração das características ambientais da área.

A utilização do imóvel observará boas práticas de sustentabilidade por parte da Administração e dos usuários, com incentivo ao uso racional de água e energia elétrica, à correta destinação dos resíduos gerados durante as atividades e à preservação das instalações e do patrimônio disponibilizado.

Sempre que possível, os resíduos recicláveis provenientes das atividades desenvolvidas serão destinados conforme as diretrizes adotadas pelo Município para a gestão de resíduos sólidos, contribuindo para a redução dos impactos ambientais.

Dessa forma, conclui-se que a contratação não gera impactos ambientais significativos, sendo suficientes as medidas de uso consciente dos recursos naturais e de gestão adequada dos resíduos produzidos durante a utilização do imóvel.

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, 10 de julho de 2026.

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

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

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



ASSINATURA ELETRÔNICA

Complemento de assinaturas presentes no documento

Código para verificação: 6a51-0054-ccec-3e78-70d9-46ce

Assinado por **Eduardo Henrique Krammes** em 10/07/2026 às 11:23:21
Identificador Único: **PR7DfwrsLQBVqMLpm8a6Jn**

Assinado por **ELISANDRA BOLICO FILIMBERTI** em 13/07/2026 às 21:50:23
Identificador Único: **FYaYVowV1wZiEscuXX8qHg**

Para verificar a validade das assinaturas, acesse: <https://ibiruba.aprova.com.br/consulta?documentAuthenticatorCode=6a51-0054-ccec-3e78-70d9-46ce>
