

ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 024/2026.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Secretaria Municipal de Obras e Viação do Município de Ibirubá/RS identifica a necessidade de locação de imóvel destinado à instalação de seu setor administrativo e do Gabinete do Secretário, em razão da inexistência de imóvel público disponível e adequado para o desempenho dessas atividades.

Atualmente, a estrutura existente não atende de forma satisfatória às demandas administrativas da Secretaria, apresentando limitações de espaço físico, inadequação para atendimento ao público e ausência de ambientes apropriados para o desenvolvimento das atividades internas, como organização de processos, reuniões técnicas e gestão administrativa.

As atividades desempenhadas pela Secretaria de Obras e Viação possuem caráter essencial e contínuo, sendo responsáveis pelo planejamento, coordenação e execução de serviços públicos relacionados à infraestrutura urbana e rural, manutenção de vias, obras públicas e atendimento direto à população. Dessa forma, torna-se imprescindível a disponibilidade de espaço físico adequado, com estrutura mínima composta por salas administrativas, gabinete do Secretário, recepção e área para atendimento ao público.

A inexistência de imóvel próprio disponível, conforme levantamento patrimonial realizado, inviabiliza a instalação da estrutura administrativa em prédio público, tornando necessária a busca por imóvel no mercado privado que atenda às exigências funcionais da Secretaria.

Além disso, a instalação conjunta com outros órgãos da Administração Municipal mostra-se inviável, em razão da insuficiência de espaço físico, da necessidade de atendimento específico ao público e da natureza das atividades desenvolvidas, que demandam ambiente próprio para garantir eficiência, organização e qualidade na prestação dos serviços.

Diante desse cenário, a locação de imóvel apresenta-se como a solução mais adequada e viável, permitindo a rápida implantação da estrutura administrativa, assegurando condições adequadas de trabalho aos servidores e melhorando o atendimento à população, em consonância com os princípios da eficiência, economicidade e interesse público.

Assim, justifica-se a abertura de processo para locação de imóvel destinado ao funcionamento do setor administrativo e do Gabinete do Secretário da Secretaria Municipal de Obras e Viação do Município de Ibirubá/RS.

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 contratação não consta no Plano Anual de Contratações do Município, tendo em vista que o instrumento ainda se encontra em elaboração.



4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel a ser locado deverá atender às necessidades da Secretaria Municipal de Obras e Viação, possuindo condições adequadas para instalação do setor administrativo e do Gabinete do Secretário, observando, no mínimo, os seguintes requisitos:

- Estar localizado no perímetro urbano do Município de Ibirubá/RS;
 - Possuir fácil acesso para servidores e munícipes;
 - Disponer de área compatível para instalação de salas administrativas, gabinete do Secretário, recepção e atendimento ao público;
 - Possuir instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em condições adequadas de uso;
 - Contar com, no mínimo, banheiro e copa/cozinha;
 - Apresentar condições de segurança, salubridade e conservação compatíveis com a utilização pretendida;
 - Estar regularizado perante os órgãos competentes e apto para locação;
 - Possuir disponibilidade imediata para ocupação pela Administração Municipal.
- O imóvel deverá ser entregue em condições adequadas de funcionamento, atendendo às necessidades operacionais da Secretaria Municipal de Obras e Viação durante toda a vigência da contratação.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para atendimento da necessidade identificada, foram analisadas as seguintes alternativas:

- a) Utilização de imóvel próprio do Município:
Alternativa descartada em razão da inexistência de imóvel público disponível e adequado para instalação do setor administrativo da Secretaria Municipal de Obras e do Gabinete do Secretário.
 - b) Construção de novo prédio público:
Alternativa considerada inviável no momento, em razão do elevado custo de investimento, do prazo necessário para execução da obra e da necessidade imediata de disponibilização do espaço.
 - c) Compartilhamento de espaço com outros órgãos municipais:
Alternativa descartada devido à insuficiência de espaço físico disponível e à necessidade de ambiente próprio para o adequado desenvolvimento das atividades administrativas e atendimento ao público.
 - d) Locação de imóvel de terceiros:
Alternativa que se mostrou mais adequada e vantajosa, por possibilitar a disponibilização imediata de espaço compatível com as necessidades da Secretaria, com menor custo e maior celeridade em comparação às demais opções analisadas.
- Dessa forma, conclui-se que a locação de imóvel constitui a solução mais eficiente e economicamente viável para atender à demanda da Administração Municipal.
- Também foram considerados, como parâmetro de comparação, contratos administrativos vigentes celebrados pelo Município para locação de imóveis destinados ao funcionamento de Secretarias e unidades administrativas, os quais servirão como referência complementar à avaliação técnica específica do imóvel, sem substituí-la.



6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa preliminar da contratação considera a proposta apresentada para locação do imóvel, correspondente ao valor mensal de R\$ 2.800,00, totalizando R\$ 33.600,00 para o período de 12 (doze) meses.

Como parâmetro inicial de compatibilidade, foram analisados contratos administrativos vigentes celebrados pelo Município para locação de imóveis destinados ao funcionamento de Secretarias e demais unidades administrativas, observando-se área construída, localização, finalidade administrativa e valor locatício por metro quadrado, conforme quadro comparativo constante dos autos.

A avaliação prévia do imóvel, contemplando o valor locatício, estado de conservação, necessidade de adaptações e demais requisitos previstos no art. 74, § 5º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, será realizada em laudo técnico específico, que integrará a instrução processual, servindo como elemento definitivo para demonstração da compatibilidade do preço com o mercado.

Contrato	Destinação	Área	Valor Mensal	Valor/m²
C 111/2026	Museu	170,35 m²	R\$ 3.500,00	R\$ 20,55
C 96/2026	Secretaria da Agricultura	193,80 m²	R\$ 4.300,00	R\$ 22,19
C 26/2022	Secretaria da Assistência Social	282,49 m²	R\$ 4.747,63	R\$ 16,80
Imóvel objeto da contratação	Secretaria de Obras	124,34 m²	R\$ 2.800,00	R\$ 22,52

Os contratos acima são utilizados apenas como referência de preços praticados pelo próprio Município em locações administrativas de características semelhantes. A confirmação da compatibilidade do valor proposto será realizada mediante laudo de avaliação específico, que integrará o processo administrativo.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A solução consiste na locação do imóvel com área construída de 124,34 m², registrado sob Carta de Habite-se nº 71/2026, localizado na Rua Firmino de Paula nº 1003, Bairro Centro, Município de Ibirubá/RS.

A escolha do imóvel decorre da conjugação de características que atendem diretamente à necessidade administrativa identificada, destacando-se:

Localização em região central do Município, facilitando o acesso da população e dos servidores;

Disponibilidade imediata para ocupação;



Área compatível com a instalação do setor administrativo, gabinete do Secretário, recepção e atendimento ao público;

Distribuição interna adequada ao funcionamento das atividades administrativas;
Existência de instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em condições de uso;
Imóvel regularizado e apto para utilização pela Administração.

Essas características demonstram que o imóvel atende de forma específica às necessidades operacionais da Secretaria Municipal de Obras e Viação, evidenciando a vantagem administrativa de sua contratação e justificando sua escolha nos termos do art. 74, inciso V, e § 5º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

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 adequada organização e funcionamento do setor administrativo da Secretaria Municipal de Obras e Viação.

10. DEMONSTRATIVO RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a locação do imóvel para instalação do setor administrativo da Secretaria Municipal de Obras e Viação e do Gabinete do Secretário, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

Garantir a continuidade das atividades administrativas da Secretaria;
Proporcionar condições adequadas de trabalho aos servidores;
Melhorar a organização e o funcionamento dos serviços administrativos;
Oferecer ambiente apropriado para atendimento ao público;
Assegurar espaço adequado para o desenvolvimento das atividades de gestão e coordenação da Secretaria;

Promover maior eficiência na prestação dos serviços públicos e no atendimento às demandas da população;

Atender à necessidade decorrente da desmobilização da estrutura atualmente utilizada, sem prejuízo à continuidade dos serviços municipais.

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.

Ibirubá/RS, 03 de julho de 2026.

Elias Portella Ponsoni- Auxiliar Administrativo

Marcio Neves - Secretário de Obras e Viação



ASSINATURA ELETRÔNICA

Complemento de assinaturas presentes no documento

Código para verificação: 6a47-fc62-1caf-42ad-5a74-c4f8

Assinado por **Elias Ponsoni** em 03/07/2026 às 15:16:04
Identificador Único: **Hy31CpDSeSioYueKHxW2oH**

Assinado por **MARCIO NEVES Neves** em 03/07/2026 às 16:43:27
Identificador Único: **XZCosg81oSQmpfruvDpkpJ**

Para verificar a validade das assinaturas, acesse: <https://ibiruba.aprova.com.br/consulta?documentAuthenticatorCode=6a47-fc62-1caf-42ad-5a74-c4f8>
