

ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação decorre da necessidade de ampliação da área física destinada ao Corpo de Bombeiros Misto de Ibirubá, serviço público essencial responsável por atividades de prevenção e resposta a incêndios, atendimentos de urgência e emergência, salvamentos e ações de defesa civil, diretamente vinculadas à proteção da vida, do patrimônio e da segurança da população.

A estrutura física atualmente disponível mostra-se insuficiente para atender, de forma adequada e eficiente, às demandas operacionais e administrativas da Corporação, especialmente no que se refere à organização de equipamentos, armazenamento de materiais, circulação de pessoal e apoio às atividades operacionais, circunstância que pode comprometer a eficiência, a segurança e a celeridade no atendimento às ocorrências.

Nesse contexto, a locação de imóvel comercial com área de 88,00 m², correspondente a parte ideal do prédio edificado no terreno sob a matrícula nº 23.914, localizado na Rua Mauá, nº 1.952, Bairro Planalto, Ibirubá/RS, apresenta-se como solução viável, imediata e proporcional ao interesse público, permitindo a ampliação da área de uso do Corpo de Bombeiros sem a necessidade de investimentos elevados e de longo prazo associados à construção ou aquisição de imóvel próprio.

Considerando as características específicas do imóvel, notadamente quanto à localização, metragem e integração funcional com a estrutura existente, a contratação será realizada por meio de dispensa de licitação, nos termos da Lei nº 14.133/2021, por se tratar de solução que não comporta competição efetiva, sendo juridicamente adequada a contratação direta para atendimento da necessidade identificada.

A contratação direta encontra amparo no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que prevê a inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária à sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, conforme pesquisa juntada ao processo.

Dessa forma, a contratação pretendida mostra-se necessária, juridicamente adequada e tecnicamente justificada, contribuindo para a continuidade e melhoria da prestação do serviço público essencial, em conformidade com os preceitos da Lei nº 14.133/2021.

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

O plano de contratações Anual para o exercício de 2026, ainda não foi publicado. Porém a presente contratação está alinhada ao planejamento estratégico da gestão municipal, refletindo a necessidade para continuidade da presente prestação de serviço.

Dessa forma, ainda que não conste formalmente em um PCA, o objeto da presente contratação atende ao interesse público, encontra respaldo nas diretrizes do plano de governo vigente e guarda compatibilidade com as previsões orçamentárias e financeiras da Lei Orçamentária Anual (LOA), em conformidade com o art. 12 da Lei Federal nº 14.133/2021.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

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

O imóvel objeto da locação deverá possuir área mínima de 88,00 m², correspondente a parte ideal do prédio construído no terreno sob a matrícula nº 23.914, localizado na Rua Mauá, nº 1.952, Bairro Planalto, no Município de Ibirubá/RS, apresentando características físicas compatíveis com a finalidade de ampliação da área de uso do Corpo de Bombeiros Misto de Ibirubá.

O imóvel deverá estar em condições de uso imediato, com estrutura física adequada, instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento, iluminação e ventilação suficientes, bem como atender às normas urbanísticas, sanitárias, de acessibilidade e de segurança, conforme a legislação vigente e as exigências aplicáveis ao uso pretendido.

Deverá ser comprovada a regularidade jurídica do imóvel, mediante apresentação de matrícula atualizada, inexistência de ônus que impeçam a locação e legitimidade do proprietário para celebrar o contrato, assegurando segurança jurídica à Administração Pública.

O locador deverá assumir a responsabilidade pela manutenção estrutural do imóvel, incluindo reparos necessários à preservação das condições de segurança e habitabilidade, tais como problemas estruturais, telhado, infiltrações, redes elétricas e hidráulicas principais, sempre que não decorrentes do uso ordinário.

Deverá ser garantida assistência técnica em prazo compatível com a natureza do serviço público prestado, de forma a possibilitar a pronta solução de eventuais falhas que possam comprometer o funcionamento do imóvel ou a continuidade das atividades do Corpo de Bombeiros.

O imóvel deverá permitir a manutenção da integração operacional com a estrutura já existente, sendo vedadas restrições de uso que impeçam ou dificultem o desenvolvimento das atividades institucionais da Corporação durante a vigência contratual.

A contratação deverá assegurar condições que permitam a continuidade, regularidade e eficiência do serviço público, observando-se os princípios da economicidade, eficiência, legalidade e interesse público, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

4.1 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.

4.2. 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 vigência contratual será de até 5 anos, prorrogável, conforme necessidade e viabilidade, nos termos do art. 106 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\$ 1.807,00 (quatro mil quinhentos e cinquenta e quatro reais).
- Valor anual estimado: R\$ 21.684,00 (vinte e um mil seiscentos e oitenta e quatro reais.)

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A solução proposta consiste na locação de imóvel comercial com área de 88,00 m², correspondente a parte ideal do prédio edificado no terreno sob a matrícula nº 23.914, localizado na Rua Mauá, nº 1.952, Bairro Planalto, no Município de Ibirubá/RS, destinado à ampliação da área de uso do Corpo de Bombeiros Misto de Ibirubá, para apoio às suas atividades operacionais e administrativas.

O imóvel deverá ser disponibilizado em condições plenas de uso imediato, compatíveis com a finalidade pública a que se destina, atendendo às exigências legais e normativas aplicáveis, incluindo regularidade estrutural, instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, condições adequadas de ventilação, iluminação, segurança e acessibilidade, bem como conformidade com as normas urbanísticas, sanitárias e de prevenção contra incêndio, quando exigíveis.

No que se refere à manutenção, caberá ao locador a responsabilidade pela conservação da estrutura do imóvel, compreendendo reparos necessários à manutenção das condições de segurança e habitabilidade, tais como problemas estruturais, infiltrações, telhado, redes elétricas e hidráulicas principais, sempre que não decorrentes do uso ordinário. À Administração Municipal competirá a manutenção decorrente do uso regular do imóvel, nos termos da legislação civil aplicável.

Quanto à assistência técnica, o locador deverá assegurar o atendimento técnico adequado e em prazo compatível com a natureza do serviço público desempenhado no local, de modo a solucionar, de forma célere, eventuais falhas estruturais ou de funcionamento que possam comprometer a utilização do imóvel ou a continuidade das atividades do Corpo de Bombeiros Misto de Ibirubá.

A solução proposta assegura a manutenção da estrutura já existente, evita custos adicionais com adaptações ou mudanças e garante a continuidade e regularidade do serviço público essencial, revelando-se adequada sob os aspectos técnico, operacional e econômico, em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Após a análise das alternativas disponíveis para atendimento da necessidade de ampliação da área de uso do Corpo de Bombeiros Misto de Ibirubá, conclui-se que a locação do imóvel atualmente utilizado se apresenta como a solução mais adequada e vantajosa para a



Administração Pública, à luz dos aspectos técnico, operacional e econômico, bem como do interesse público envolvido.

Sob o aspecto técnico, o imóvel já utilizado atende às exigências necessárias ao desenvolvimento das atividades da Corporação, apresentando metragem compatível, condições estruturais adequadas e integração funcional com a edificação principal, não havendo registros de incompatibilidade quanto ao seu uso ao longo da execução contratual anterior.

No aspecto operacional, a manutenção da locação do imóvel atualmente utilizado permite o uso imediato do espaço, evitando interrupções ou prejuízos às atividades do Corpo de Bombeiros. A solução afasta riscos de descontinuidade do serviço público, especialmente em se tratando de serviço essencial que demanda resposta rápida e estrutura operacional permanente, garantindo a continuidade e a regularidade dos atendimentos à população.

Sob o aspecto econômico, a locação do imóvel já utilizado revela-se mais vantajosa, uma vez que dispensa investimentos adicionais com adaptações estruturais, reformas, mudanças ou adequações, custos que seriam inevitáveis na hipótese de utilização de outro imóvel. Ademais, a manutenção da estrutura existente contribui para o uso racional dos recursos públicos, em consonância com os princípios da economicidade e da eficiência.

Dessa forma, considerando a possibilidade de uso imediato, a manutenção da estrutura já integrada à rotina operacional, a ausência de custos adicionais de adaptação e a garantia da continuidade do serviço público, a locação do imóvel atualmente utilizado configura-se como a melhor solução para o atendimento da necessidade identificada, mostrando-se técnica e juridicamente adequada, além de alinhada aos preceitos da Lei nº 14.133/2021 e ao interesse público.

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não se verifica contratações correlatas, nem interdependentes, para a viabilidade e a contratação desta demanda.

9. JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O parcelamento deve ocorrer sempre que for tecnicamente viável e economicamente vantajoso. O objeto da contratação consiste na locação de imóvel específico destinado à ampliação da área física do Corpo de Bombeiros Misto de Ibirubá. Trata-se de solução indivisível por sua natureza, cuja funcionalidade depende da utilização integrada do espaço físico, sendo inviável o parcelamento sem prejuízo ao atendimento da necessidade identificada.

Além disso, a contratação enquadra-se no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que prevê a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária à sua escolha, circunstância que afasta a possibilidade de parcelamento.

Dessa forma, conclui-se que o não parcelamento da solução é tecnicamente necessário e juridicamente adequado, não havendo ganhos de economicidade ou eficiência com eventual fracionamento do objeto.

10. DEMONSTRATIVO RESULTADOS PRETENDIDOS

A adoção da solução proposta, consistente na locação do imóvel atualmente utilizado para ampliação da área de uso do Corpo de Bombeiros Misto de Ibirubá, tem como resultados pretendidos a promoção da economicidade e o melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, em consonância com o interesse público.

Sob o aspecto da economicidade, a locação do imóvel já integrado à estrutura operacional evita dispêndios adicionais com reformas, adaptações estruturais, mudanças de instalações ou



aquisição de novos espaços, reduzindo custos imediatos e indiretos. A solução também afasta investimentos elevados e de longo prazo inerentes à aquisição ou construção de imóvel próprio, preservando o equilíbrio orçamentário do Município.

Quanto ao aproveitamento dos recursos humanos, a manutenção da estrutura atualmente utilizada permite a organização mais eficiente do efetivo, melhor distribuição dos espaços de apoio e circulação, e redução de retrabalhos e deslocamentos desnecessários, contribuindo para maior produtividade e melhor desempenho das atividades operacionais e administrativas da Corporação.

No que se refere aos recursos materiais, a ampliação da área de uso possibilita armazenamento adequado de equipamentos, materiais e insumos, preservando sua integridade, facilitando o acesso rápido em situações de emergência e prolongando sua vida útil, o que se reflete em economia e maior eficiência operacional.

Sob o aspecto dos recursos financeiros, a solução adotada permite a previsibilidade dos custos, com despesas compatíveis com os valores praticados no mercado, devidamente aferidas por pesquisa de preços, assegurando planejamento financeiro adequado e uso racional dos recursos públicos.

Dessa forma, os resultados pretendidos com a presente contratação consistem na otimização da estrutura existente, na redução de custos diretos e indiretos, no melhor aproveitamento dos recursos disponíveis e na melhoria da qualidade e continuidade do serviço público essencial prestado à população, atendendo aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público, conforme dispõe a Lei nº 14.133/2021.

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 para locação do imóvel destinado à ampliação da área de uso do Corpo de Bombeiros Misto de Ibirubá apresenta baixo impacto socioambiental, por não envolver obras, intervenções ambientais ou geração significativa de resíduos.

Os impactos sociais são positivos, ao fortalecer um serviço público essencial, melhorando a capacidade operacional da Corporação e a segurança da população. Os impactos ambientais restringem-se ao consumo de energia e água, os quais podem ser mitigados por meio do uso racional de recursos, adoção de equipamentos de baixo consumo e manutenção preventiva das instalações.

Quando aplicável, deverá ser observada a destinação adequada de resíduos, com incentivo à reciclagem, bem como o cumprimento das normas administrativas para reaproveitamento ou descarte ambientalmente correto de bens, não havendo exigência específica de logística reversa em razão da natureza da contratação.

Conclui-se que os impactos são limitados e plenamente mitigáveis, estando a contratação alinhada aos princípios da sustentabilidade, eficiência e interesse público, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base nas análises realizadas no presente Estudo Técnico Preliminar, declara-se viável a contratação para a locação de imóvel comercial com área de 88,00 m², localizado na



Rua Mauá, nº 1.952, Bairro Planalto, Ibirubá/RS, destinado à ampliação da área de uso do Corpo de Bombeiros Misto de Ibirubá.

A solução proposta mostrou-se tecnicamente adequada, uma vez que o imóvel atende às necessidades operacionais e administrativas identificadas, permitindo uso imediato, manutenção da estrutura existente e integração funcional com a edificação já utilizada pela Corporação, sem prejuízo à execução das atividades institucionais.

Sob o aspecto operacional, a contratação garante a continuidade e regularidade de serviço público essencial, afastando riscos de interrupção das atividades do Corpo de Bombeiros e assegurando condições adequadas de trabalho aos servidores e atendimento à população.

Do ponto de vista econômico, a locação revela-se vantajosa para a Administração Pública, ao evitar investimentos elevados e de longo prazo relacionados à aquisição ou construção de imóvel próprio, bem como custos adicionais com adaptações, reformas ou mudanças, promovendo o uso racional dos recursos públicos.

Além disso, a contratação apresenta baixo impacto socioambiental, com medidas mitigadoras plenamente aplicáveis, estando alinhada aos princípios da sustentabilidade, eficiência e interesse público.

Diante do exposto, conclui-se que a contratação pretendida é viável, necessária e compatível com a legislação vigente, atendendo aos pressupostos estabelecidos na Lei nº 14.133/2021 e às finalidades da Administração Pública, razão pela qual recomenda-se o prosseguimento do processo de contratação.

Ibirubá/RS, 23 de janeiro de 2026.

Elabora por:

Eduarda Rotta Salles

Assessora de Gabinete do Secretária da Administração e Planejamento

Ciente:

Everton Lagemann

Secretário da Administração e Planejamento

ASSINATURA ELETRÔNICA

Complemento de assinaturas presentes no documento

Código para verificação: 697b-4791-d577-4b8f-abae-87c3

Assinado por **EDUARDA ROTTA SALLES** em 29/01/2026 às 08:42:11
Identificador Único: **RXtV1Me75R2Vr6xJwj2EQ1**

Assinado por **Everton Lagemann** em 29/01/2026 às 08:44:18
Identificador Único: **GDeiR8YcEeREKBsUgMz2TV**

Para verificar a validade das assinaturas, acesse: <https://ibiruba.aprova.com.br/consulta?documentAuthenticatorCode=697b-4791-d577-4b8f-abae-87c3>
