



ESTADO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO RODEIO BONITO**  
**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)**

Ref. DFD nº 92/2026 - Áreas Requisitantes: Assistência Social e Habitação:

**APRESENTAÇÃO**

- 1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por finalidade apresentar as justificativas técnicas e administrativas que fundamentam a contratação de Locação temporária de imóvel, destinado à instalação e funcionamento do Conselho Tutelar do Município, em decorrência da desocupação do prédio público no qual estava localizado, em função de reforma, a partir do Documento de Formalização de Demanda – DFD.
- 1.2. A demanda foi formalizada por meio do Documento de Formalização de Demanda (DFD) da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação, em razão da desocupação do prédio público originalmente ocupado pelo Conselho Tutelar, decorrente de reforma estrutural com conclusão prevista para o primeiro semestre de 2027.
- 1.3. O imóvel avaliado corresponde ao Lote nº 10, Quadra 03, situado na Rua Júlio de Castilhos, Centro, Rodeio Bonito/RS, com área aproximada de 70,00 m², em frente à Prefeitura Municipal. Sua adequação técnica, funcional e locacional foi atestada pelo Laudo elaborado pelo Departamento de Engenharia.

**2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

- 2.1. O Conselho Tutelar exerce função pública essencial, nos termos do Estatuto da Criança e do Adolescente (Lei nº 8.069/1990, arts. 131 a 137), sendo responsável pela proteção e garantia dos direitos da criança e do adolescente. A continuidade de suas atividades durante o período de reforma do prédio original é imprescindível para evitar prejuízo ao atendimento de crianças, adolescentes e famílias em situação de vulnerabilidade, risco ou violação de direitos.
- 2.2. Durante a avaliação para realocação do Conselho Tutelar, considerando a natureza sensível das atividades desempenhadas, foram identificadas condições mínimas indispensáveis que o novo espaço, ainda que de caráter temporário, deve atender: Localização – próxima à referência de funcionamento já estabelecida na comunidade, proporcionando agilidade e economicidade logística (entrada e posterior saída), considerando o caráter temporário da ocupação; Estrutura física mínima – no mínimo cozinha, sanitário e dois ambientes internos distintos destinados a salas de atendimento, de forma a viabilizar o adequado desenvolvimento das atividades, inclusive em regime de plantão, fora do horário regular, abrangendo atendimentos noturnos e situações



ESTADO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICIPIO RODEIO BONITO**

emergenciais; Acesso exclusivo e independente – com entrada exclusiva, garantindo a privacidade e a confidencialidade dos atendimentos de menores em situação de vulnerabilidade, risco ou desamparo.

2.3. Foram avaliadas alternativas de realocação em imóveis públicos municipais, em conjunto com membros do Conselho Tutelar, incluindo espaço no CRAS (Centro de Referência de Assistência Social) e salas administrativas no pavimento inferior da Prefeitura Municipal. Constatou-se a inviabilidade de utilização desses espaços, por não atenderem aos requisitos acima e demandarem adaptações estruturais incompatíveis com o caráter temporário da demanda.

2.4. A contratação possui caráter estritamente temporário, limitada ao período necessário à conclusão das obras no prédio original (previsão de conclusão no primeiro semestre de 2027), não configurando despesa permanente.

3. **PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL**

3.1. O Município de Rodeio Bonito elaborará seu Plano de Contratações Anual durante o exercício de 2026.

4. **REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

4.1. A duração inicial do contrato será estabelecida de acordo com a previsão de conclusão das obras de reforma do prédio público, previsto para o primeiro semestre de 2027, podendo ser prorrogada, mediante justificativa e interesse da Administração, até a efetiva conclusão das obras e liberação do prédio público, observadas as disposições do art. 105 da Lei Federal nº 14.133/2021.

4.2. Caso o locador manifeste interesse em vender o imóvel, este deve notificar formalmente o locatário com antecedência mínima de 30 dias.

4.3. Caso o locador venha a alienar o imóvel a terceiros, ficará assegurado ao locatário o prazo mínimo de 06 (seis) meses para desocupação do imóvel, sem custos, contados a partir da data de notificação formal realizada pelo locador, após a efetiva formalização da venda.

4.4. Durante esse período, permanecerão vigentes todas as condições estabelecidas no presente contrato de locação, garantindo-se ao locatário tempo hábil para reorganização administrativa de modo a preservar a continuidade dos serviços públicos.

4.5. Para quaisquer dúvidas ou divergências sobre situações não previstas nos documentos de instrução do processo de contratação, deverão ser observados as regras previstas na Lei nº 8.245/91 e Lei nº 14.133/21.

4.6. **Das obrigações da Contratada:**



ESTADO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICIPIO RODEIO BONITO**

- a) Permitir que os prepostos do locatário inspecionem a qualquer tempo e hora a execução do contrato;
- b) Efetuar as manutenções estruturais necessárias decorrentes de danos ocasionados por fatores naturais ou intempéries, tais como vendavais, tempestades, descargas atmosféricas ou outras ocorrências que comprometam a integridade do imóvel.
- c) Comunicar imediatamente ao locatário a ocorrência de qualquer situação anormal ou urgente que possa comprometer a estrutura do imóvel ou sua utilização adequada, prestando os esclarecimentos necessários.
- d) Manter, durante toda a execução do contrato, as condições de habilitação e regularidade jurídica exigidas para contratação com a Administração Pública.
- e) Responsabilizar-se pelas manutenções estruturais que não decorram do uso regular do imóvel pelo locatário, especialmente aquelas relacionadas à integridade da edificação.
- f) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- g) O locador deverá informar ao locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

**4.7. Das Obrigações da Contratante:**

- a) O locatário obriga-se a zelar e manter o imóvel ora locado nas mesmas condições em que o recebeu, e conservá-lo como se fosse seu próprio;
- b) Designar servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização do Contrato;
- c) Aplicar ao locador as penalidades regulamentares e contratuais cabíveis;
- d) Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;
- e) Notificar o locador, por escrito, ocorrências de eventuais imperfeições na execução dos serviços, fixando o prazo para sua correção;
- f) Comunicar o locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- g) Realizar reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- h) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do locador, sendo assegurado ao locatário o direito ao abatimento proporcional do aluguel;
- i) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior,





ESTADO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICIPIO RODEIO BONITO**

com exceção das benfeitorias realizadas, correndo por sua conta, se assim o fizer, as despesas de conserto e suprimentos que se fizerem necessários;

- j) Arcar com os custos de energia elétrica e IPTU, sendo as demais taxas, tributos, impostos que vierem incidir sobre o imóvel será de responsabilidade do locador.

5. **LEVANTAMENTO DE MERCADO E COMPARATIVO DAS SOLUÇÕES**

5.1. Das possíveis soluções analisadas:

- a) Utilização de espaços públicos existentes (CRAS e salas no pavimento inferior da Prefeitura): inviável por não atenderem aos requisitos de privacidade, acesso exclusivo, estrutura mínima e adequação ao caráter sensível das atividades do Conselho Tutelar.
- b) Reforma imediata ou construção de estrutura própria: inviável diante do prazo de execução das obras do prédio original e do caráter temporário da necessidade.
- c) Aquisição do imóvel: descartada no presente momento em razão do caráter temporário da demanda e da priorização de recursos orçamentários.

5.2. Diante do exposto, a locação temporária do imóvel identificado no Laudo mostra-se a solução mais adequada, célere, economicamente viável e compatível com o interesse público.

6. **ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

- 6.1. A contratação prevê a locação de 01 (um) imóvel urbano pelo prazo de duração de reforma de prédio público, previsto para conclusão no primeiro semestre de 2027. Tendo o período de referência de outubro/26 a junho/27 – 9 meses.

- 6.2. Conforme laudo elaborado pelo Departamento de Engenharia do Município, anexo deste ETP, conclui-se que o valor de aluguel de mercado situa-se na faixa compreendida entre 1 (um) salário mínimo e 1,5 (um e meio) salário mínimo por mês.

6.3. Estimativa preliminar:

|                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| Valor mensal mínimo (1 SM)   | R\$ 1.621,00                  |
| Valor mensal máximo (1,5 SM) | R\$ 2.431,50                  |
| Período de referência        | 9 meses                       |
| Faixa de valor de referência | R\$ 14.589,00 a R\$ 21.883,50 |

7. **DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

- 7.1. A solução proposta consiste na locação de imóvel urbano com estrutura compatível para uso do Conselho Tutelar, compatível com o interesse público, frente às alternativas analisadas.

8. **JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

- 8.1. Não se aplica.



ESTADO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICIPIO RODEIO BONITO**

---

9. **DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

- 9.1. Assegurar a continuidade das atividades do Conselho Tutelar, evitando prejuízo ao atendimento de crianças, adolescentes e famílias em situação de vulnerabilidade, risco ou violação de direitos.

10. **PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS**

- 10.1. Não se vislumbra a necessidade de providências adicionais além da formalização do processo de inexigibilidade de licitação, com parecer jurídico e dotação orçamentária correspondente.

11. **IDENTIFICAR A NECESSIDADE DE CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES**

- 11.1. Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes.

12. **POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**

- 12.1. Não se prevê impacto ambiental significativo. O objeto consiste em locação de imóvel urbano já edificado, sem intervenções estruturais relevantes previstas.

13. **DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE**

- 13.1. Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

14. **ANEXOS**

- 14.1. Laudo Técnico;  
14.2. Documento de Formalização da Demanda.

**Leticia Mayane da Silva Pinto**

**Secretária de Assistência Social e Habitação**

**Rodeio bonito/RS, 22 de setembro de 2026**