



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

Ref. DFD nº 136/2025 - Áreas Requisitantes: Secretarias Municipais de Finanças e Patrimônio; Assistência Social e Habitação; Saúde; Educação, Cultura e Desportos;

APRESENTAÇÃO

- 1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por finalidade apresentar as justificativas técnicas e administrativas que fundamentam a contratação de locação de imóvel urbano, destinada à instalação e funcionamento de espaços administrativos vinculados às Secretarias Municipais de Finanças e Patrimônio, Assistência Social e Habitação, Saúde e Educação, Cultura e Desportos do Município de Rodeio Bonito/RS.
- 1.2. A demanda foi formalizada por meio do Documento de Formalização de Demanda (DFD), sendo posteriormente publicado o Edital de Chamamento Público nº 01/2025, com o objetivo de receber propostas de imóveis com características adequadas ao atendimento da necessidade identificada. O procedimento buscou identificar, de forma transparente e isonômica, imóveis disponíveis para locação no mercado local, situados na Zona Fiscal 1, Zona Fiscal 2 e adjacências, aptos a atender às demandas da Administração Pública Municipal.
- 1.3. Encerrado o prazo do chamamento público, foi recebida uma única manifestação de interesse, a qual foi submetida à análise de Comissão Especial de Avaliação do Imóvel, designada pela Portaria nº 072/2026, composta por servidores do município, com a atribuição de verificar o atendimento aos requisitos técnicos estabelecidos no edital e a compatibilidade do valor proposto com os preços praticados no mercado local.
- 1.4. O presente ETP considera, para fins de fundamentação da solução adotada, as conclusões técnicas constantes do relatório emitido pela referida Comissão, servindo como subsídio à contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão das características específicas de localização e instalação do imóvel selecionado.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 2.1. As Secretarias Municipais demandantes necessitam de espaço físico adequado para reorganização e ampliação de suas estruturas administrativas e operacionais, de modo a garantir melhores condições de trabalho, armazenamento e logística dos serviços públicos.
- 2.2. Atualmente, parte significativa das atividades administrativas e operacionais dessas secretarias encontra-se distribuída em diferentes locais do município, muitas vezes em espaços improvisados ou com limitações estruturais, o que compromete a eficiência da gestão de materiais,

Página 1 de 9



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

equipamentos e veículos.

- 2.3. Nesse contexto, verifica-se a necessidade de disponibilização de imóvel com dimensões e características que permitam:
- a instalação de almoxarifado central, destinado à unificação e organização dos estoques das secretarias municipais, atualmente dispersos em diversos locais;
 - a realocação de entidades e atividades atualmente instaladas em prédio público que será submetido a reformas estruturais, garantindo a continuidade dos serviços;
 - a disponibilização de espaço para estacionamento, guarda e organização da frota de veículos da Secretaria Municipal de Saúde, os quais perderão o espaço atualmente utilizado em razão da construção de nova Unidade Básica de Saúde;
 - área adequada para carga, descarga e armazenamento temporário de mercadorias, facilitando a logística de distribuição e fiscalização de materiais e insumos;
 - espaço destinado ao armazenamento e movimentação de bens patrimoniais, especialmente aqueles em processo de tombamento, transferência, baixa ou redistribuição entre setores da administração.
- 2.4. A centralização dessas atividades em um único imóvel permitirá ganhos operacionais relevantes, tais como melhoria da organização logística, maior controle sobre estoques e patrimônio público, além de melhores condições de segurança e conservação dos bens públicos.
- 2.5. Destaca-se que a Secretaria Municipal de Saúde enfrenta atualmente situação sensível relacionada à inexistência de garagem coberta para parte de sua frota, que frequentemente permanece estacionada em via pública, ficando exposta a intempéries, riscos de avarias e desgaste prematuro, circunstância que pode comprometer a conservação do patrimônio público e a disponibilidade dos veículos utilizados no atendimento das demandas assistenciais.
- 2.6. Diante desse cenário, e considerando a inexistência de outros imóveis pertencentes ao patrimônio da Administração Municipal que atendam de forma adequada às necessidades identificadas — seja em razão de limitações de espaço, localização ou condições estruturais — evidencia-se a necessidade de locação de imóvel urbano apto a suprir tais demandas urgentes e imediatas.
- 2.7. A adoção dessa solução permite à Administração viabilizar, em prazo razoável, a reorganização das estruturas administrativas e operacionais envolvidas, assegurando melhores condições para o

Página 2 de 9



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

desenvolvimento das atividades institucionais, para a guarda e gestão de materiais e bens públicos, bem como para a acomodação adequada da frota de veículos oficiais.

- 2.8. Nesse contexto, a locação de imóvel no mercado local apresenta-se como necessária e adequada para garantir a continuidade e a eficiência dos serviços públicos prestados pelas secretarias demandantes, atendendo às necessidades operacionais identificadas e resguardando o interesse público.
- 2.9. A inexistência de imóvel próprio disponível que atenda, de forma imediata, às exigências de área, localização, acessibilidade, segurança e funcionalidade impõe à Administração a adoção da locação de imóvel urbano como solução necessária e eficiente. Tal medida permite assegurar a continuidade dos serviços públicos, proporcionar melhores condições de trabalho aos servidores e garantir infraestrutura administrativa mais adequada ao desenvolvimento das atividades institucionais, atendendo às necessidades operacionais identificadas e resguardando o interesse público.

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. Em razão disso, no momento da formalização da presente demanda, a contratação ainda não se encontra prevista no referido instrumento, situação que não impede sua realização, desde que devidamente justificada, conforme demonstrado neste Estudo Técnico Preliminar.

4. **REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

- 4.1. O imóvel a ser locado deverá atender aos requisitos técnicos, funcionais, estruturais e documentais estabelecidos no Edital de Chamamento Público nº 01/2025, os quais foram verificados pela Comissão Especial de Avaliação do Imóvel, designada por Portaria específica, composta por servidores dos setores de Engenharia e Tributos, destacando-se;
- 4.2. A entrega das chaves do imóvel deverá ocorrer no prazo máximo de 02 (dois) dias após a assinatura do contrato, a fim de permitir à Administração realizar a organização e a mudança das estruturas administrativas para o novo espaço, garantindo a continuidade dos serviços públicos.
- 4.3. A duração inicial do contrato será de 01 (um) ano, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, a critério da Administração Municipal e mediante manifestação de interesse das partes, observadas as disposições do art. 105 da Lei nº 14.133/2021, desde que mantidas as condições que justificaram a contratação.
- 4.4. A locação poderá ser formalizada diretamente com o proprietário do imóvel ou com pessoa

Página 3 de 9



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

devidamente autorizada a representá-lo, desde que atendidas as exigências legais e documentais necessárias à contratação com a Administração Pública.

- 4.5. Havendo necessidade de adequações ou melhorias estruturais no imóvel para viabilizar sua utilização pela Administração Pública, estas poderão ser realizadas pelo Locatário, mediante prévia concordância e formalização entre as partes. Os custos decorrentes dessas melhorias poderão ser inicialmente suportados pelo Locatário, podendo ser posteriormente reembolsados pelo Locatário ou compensados mediante abatimento proporcional no valor do aluguel, conforme ajuste formalizado entre as partes e devidamente previsto no contrato de locação.
- As intervenções deverão limitar-se a melhorias ou adaptações necessárias ao pleno funcionamento das atividades administrativas.
 - Todas as intervenções deverão respeitar a integridade estrutural do imóvel e a legislação aplicável, sendo previamente autorizadas pelo Locador quando envolverem modificações permanentes na edificação e reembolso/compensação de valores ao Locatário.
- 4.6. Caso o Locador manifeste interesse em vender o imóvel objeto da presente locação durante a vigência do contrato, é garantido o direito de preferência (Arts. 27 a 34 da Lei 8.245/91) Locatário para compra do imóvel alugado, nas mesmas condições (preço, forma de pagamento) oferecidas a terceiros. O locador deve notificar formalmente o locatário, que tem 30 dias para aceitar a proposta, sob pena de perder o direito.
- Caso o LOCADOR venha a alienar o imóvel a terceiros, após ter oportunizado ao LOCATÁRIO o exercício do direito de preferência e este tenha manifestado formalmente a não intenção de adquiri-lo, 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.
 - Durante esse período, permanecerão vigentes todas as condições estabelecidas no presente contrato de locação, garantindo-se ao LOCATÁRIO tempo hábil para reorganização administrativa e transferência das atividades instaladas no imóvel, de modo a preservar a continuidade dos serviços públicos.
- 4.7. 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.
- 4.8. **Das Obrigações da Contratada/Locador:**



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

- Permitir que os prepostos do Locatário inspecionem a qualquer tempo e hora a execução do contrato;
- 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.
- 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.
- Manter, durante toda a execução do contrato, as condições de habilitação e regularidade jurídica exigidas para contratação com a Administração Pública.
- Apresentar os documentos necessários para possibilitar a transferência da titularidade das faturas de energia elétrica e abastecimento de água para o Locatário, bem como providenciar, ao término do contrato, o retorno da titularidade para o proprietário do imóvel.
- Entregar o imóvel em perfeito estado de funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas e demais estruturas essenciais, garantindo condições adequadas de uso no momento da entrega das chaves.
- Responsabilizar-se pelas manutenções estruturais que não decorram do uso regular do imóvel pelo Locatário, especialmente aquelas relacionadas à integridade da edificação.
- Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;
- Reparar, corrigir, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas no total ou em parte, o objeto deste Contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da comunicação expedida pelo município de Rodeio Bonito – RS;
- O LOCADOR deverá informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

4.9. Das Obrigações da Contratante/Locatário:

- 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, ficando vedada a cessão ou transferência do presente contrato, especialmente a sublocação ou alteração de sua finalidade total ou parcial sob pena de rescisão, somente permitida com a anuência expressa do Locador.
- Designar servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização do Contrato, que deverá ser o

Página 5 de 9



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

elemento de ligação entre as partes e de responder em nome do órgão pela relação técnica e administrativa entre as partes;

- Aplicar ao Locador as penalidades regulamentares e contratuais cabíveis;
- Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;
- Notificar o LOCADOR, por escrito, ocorrências de eventuais imperfeições na execução dos serviços, fixando o prazo para sua correção;
- O LOCATÁRIO deverá comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- Realizar reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- Se durante a locação, se deteriorar a coisa alugada, sem culpa do LOCATÁRIO, a este caberá pedir redução proporcional do aluguel, ou rescindir o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava;
- O LOCATÁRIO deverá 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, com exceção das benfeitorias realizadas, correndo por sua conta, se assim o fizer, as despesas de conserto e suprimentos que se fizerem necessários;
- Encargos, tais como IPTU e demais taxas será de responsabilidade do LOCATÁRIO.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E COMPARATIVO DAS SOLUÇÕES

- 5.1. Para levantamento das soluções disponíveis no mercado local, a Administração optou pela realização de Chamamento Público, instrumento adequado para prospecção de imóveis aptos à locação, sem direcionamento prévio e com ampla publicidade.
- 5.2. Encerrado o prazo previsto no Edital de Chamamento Público nº 01/2025, foi recebida uma única proposta, a qual foi analisada pela Comissão Especial de Avaliação do Imóvel, que concluiu pelo atendimento aos requisitos técnicos.
- 5.3. Foram analisadas outras alternativas para atendimento da demanda, tais como a realização de reforma imediata em prédio público próprio ou construção de estrutura em área pública, hipótese



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

que se mostrou inviável diante do elevado custo estimado das intervenções necessárias e do prazo de execução das obras, fatores que comprometeriam a solução célere da necessidade identificada.

- 5.4. Também foi considerada a possibilidade de distribuição das estruturas em diferentes imóveis, alternativa que, embora viável em tese, resultaria em dispersão das estruturas administrativas, aumento de custos operacionais e prejuízos à integração entre os setores, impactando negativamente a eficiência administrativa.
- 5.5. Adicionalmente, avaliou-se a hipótese de aquisição do imóvel, porém essa alternativa foi descartada no presente exercício em razão do elevado custo inicial envolvido e da necessidade de priorização da alocação de recursos orçamentários para outras demandas estratégicas da Administração Municipal.
- 5.6. Diante desse cenário, a solução identificada por meio do chamamento público mostrou-se a mais adequada, viável e eficiente, considerando as condições do mercado local e as necessidades da Administração Municipal;

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

- 6.1. A contratação prevê a locação de 01 (um) imóvel urbano, pelo prazo inicial de 12 (doze) meses, com possibilidade de prorrogação nos termos da legislação vigente.
- 6.2. O valor mensal proposto inicialmente é de R\$ 10.900,00 (dez mil e novecentos reais), totalizando R\$ 130.800,00 (cento e trinta mil e oitocentos reais) para o período de 12 meses.
- 6.3. Com o objetivo de aferir a compatibilidade do valor com os preços praticados no mercado local, a Administração promoveu pesquisa mercadológica mediante solicitação de avaliações técnicas junto a empresas do ramo imobiliário, obtendo os seguintes resultados:

EMPRESA AVALIADORA	VALOR APURADO	OBSERVAÇÕES
Tomazoni Negócios Imobiliários.	R\$ 9.653,00	Admitida variação de até 10% para mais ou para menos.
Trevisan Balestrin Corretora de Imóveis LTDA.	R\$ 14.146,20	Avaliação técnica formal apresentada.

- 6.4. Além dessas, foram consultadas outras duas empresas do setor imobiliário, sendo que:
- uma informou não realizar avaliações mercadológicas para fins de locação, considerando que a maioria dos imóveis do município é negociada diretamente entre proprietários e locatários;



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

- outra apresentou resposta indicando elevado custo para elaboração de laudo, em razão do porte do imóvel e da inexistência de imóveis com características semelhantes no município para comparação direta, justificando a necessidade de possível análise regional e a responsabilidade técnica envolvida.

- 6.5. Diante dos valores obtidos, observou-se variação de mercado entre R\$ 9.653,00 e R\$ 14.146,20, evidenciando amplitude decorrente da especificidade do imóvel e da limitação de parâmetros comparativos locais.
- 6.6. Com base nas avaliações realizadas e visando assegurar a vantajosidade da contratação, foi solicitada proposta readequada ao proponente credenciado, o qual apresentou novo valor mensal de R\$ 9.500,00 (nove mil e quinhentos reais), situando-se abaixo da menor avaliação formal apresentada.
- 6.7. Assim, conclui-se que o valor final negociado mostra-se compatível com o mercado local e vantajoso para a Administração Pública, estando devidamente justificado nos autos do processo administrativo.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

- 7.1. A solução proposta consiste na locação de imóvel urbano com estrutura compatível para a instalação estruturas administrativas das Secretarias Municipais demandantes.
- 7.2. Trata-se de solução eficiente, economicamente viável e compatível com o interesse público, frente às alternativas analisadas.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

- 8.1. Não se aplica o parcelamento da contratação, tendo em vista que se trata de locação contínua de imóvel, cuja execução ocorre de forma indivisível durante toda a vigência contratual.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

- 9.1. Garantir condições adequadas para o funcionamento das Secretarias Municipais envolvidas, promover maior eficiência administrativa, assegurar a preservação do patrimônio público, melhorar o atendimento à população e viabilizar local apropriado para a guarda da frota de veículos da Secretaria Municipal de Saúde.

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



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO RODEIO BONITO

INTERDEPENDENTES

11.1. Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes. Etapas complementares (como projeto expográfico, audiovisual, acessibilidade ou montagem) poderão ser objeto de futuros processos específicos.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1. Não se prevê impacto ambiental significativo, visto que o objeto é de natureza intelectual. As viagens necessárias para reuniões e entrevistas serão realizadas com observância de práticas sustentáveis, minimizando impactos ambientais.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

13.1. Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

14. ANEXOS

14.1. Memória de Cálculo.

14.2. Documento de Formalização da Demanda.

14.3. Proposta comercial apresentada pela interessada.

Diogo Righi
Secretário de Finanças e Patrimônio
Responsável pela elaboração deste ETP

