



República Federativa do Brasil

Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DE EREBANGO

AVISO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO PÚBLICA N° 004/2026

O **MUNICÍPIO DE EREBANGO/RS**, pessoa jurídica de direito público interno, por intermédio da Secretaria Municipal de Agricultura, Indústria, Comércio e Meio Ambiente, em estrito cumprimento ao disposto no **Art. 75, inciso II e § 3º, da Lei Federal n° 14.133/2021**, torna público que realizará procedimento de contratação direta por dispensa de licitação. O presente Aviso visa conferir publicidade à intenção de contratação e possibilitar a obtenção de propostas adicionais de eventuais interessados, visando a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração.

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

- **Processo de Dispensa:** n° 004/2026.
- **Tipo:** Menor Preço.
- **Base Legal:** Art. 75, inciso II, da Lei n° 14.133/2021.

2. OBJETO E FINALIDADE

2.1. Objeto: Locação mensal de 01 (uma) unidade imobiliária comercial com configuração **tripartida**, composta por 03 (três) peças/salas individuais segregadas, possuindo, obrigatoriamente, acessos independentes e fechaduras próprias para cada compartimento. O imóvel está localizado na Rua Gregório Kruker, n° 147, Centro, Erebangó/RS.

2.2. Justificativa e Finalidade: A contratação é medida de urgência e interesse público primário, destinada à realocação temporária de comerciantes locais e entidades de interesse social (incluindo a Pastoral da Saúde). A desocupação do prédio público atualmente ocupado por tais entes é condição *sine qua non* para a demolição e subsequente início das obras de construção da nova Unidade Básica de Saúde (UBS), projeto essencial de infraestrutura sanitária do Município. A configuração tripartida é requisito técnico indispensável para garantir a autonomia operacional, a segurança patrimonial e a individualidade do fluxo de caixa e estoques de cada ocupante realocado.

3. VALORES E ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

3.1. Valor Máximo Aceitável: O teto para a manifestação de interesse é de **R\$ 1.700,00 (um mil e setecentos reais) mensais**.

Coração Verde do Rio Grande. Doe Órgãos, Doe Sangue: Salve Vidas"

www.erebango.rs.gov.br – atendimento@erebango.rs.gov.br

Rua Abraão Dozza, 900 – CEP 99920-000 – Erebangó – Rio Grande do Sul – Fone (54) 3083-0387



República Federativa do Brasil

Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DE EREBANGO

- **Abrangência:** O valor global mensal já inclui, obrigatoriamente, as taxas de consumo de água e esgoto. As despesas de energia elétrica serão de responsabilidade do Município (Contratante), mediante transferência de titularidade.

3.2. Dotação Orçamentária: A despesa correrá à conta da seguinte dotação, conforme diretriz administrativa específica:

- **Código:** 07.01.22.661.0036.2060.3.3.90.39.10.00.00.

4. PRAZOS E CONDIÇÕES PARA ENVIO DE PROPOSTAS

4.1. Prazo de Manifestação: 03 (três) dias úteis, contados da publicação deste aviso.

- **Data de Início:** 13 de fevereiro de 2026.
- **Data de Término:** 19 de fevereiro de 2026, às 23h59m.

4.2. Forma de Envio: As propostas e a documentação de habilitação devem ser enviadas exclusivamente para o endereço eletrônico: **administracao@erebango.rs.gov.br**.

4.3. Documentação de Habilitação (Instrução Obrigatória):

- **Jurídica:** Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado.
- **Fiscal, Trabalhista e Social:**
 - Prova de inscrição no CNPJ;
 - Certidão Negativa de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;
 - Certidão Negativa de Débitos Estaduais (Fazenda Estadual);
 - Certidão Negativa de Débitos Municipais (Fazenda Municipal);
 - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
 - Certificado de Regularidade do FGTS (CRF).

5. PROCEDIMENTO DE SELEÇÃO E NEGOCIAÇÃO

5.1. Fornecedor de Referência: Informa-se que a Administração já possui proposta apresentada por **Luiz Alberto Malycz (CPF 246.286.110-68)**, que atende aos requisitos de localização e configuração técnica previstos no Estudo Técnico Preliminar (ETP).

5.2. Negociação: Caso surjam novas propostas válidas e manifestações de interesse no prazo estipulado, o Município promoverá reunião de negociação (preferencialmente virtual) em

Coração Verde do Rio Grande. Doe Órgãos, Doe Sangue: Salve Vidas"

www.erebango.rs.gov.br – atendimento@erebango.rs.gov.br

Rua Abraão Dozza, 900 – CEP 99920-000 – Erebangó – Rio Grande do Sul – Fone (54) 3083-0387



República Federativa do Brasil

Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DE EREBANGO

até 05 (cinco) dias úteis após o encerramento do prazo de recebimento, visando assegurar a proposta de maior vantajosidade econômica e técnica para o erário.

5.3. Anexos: O Estudo Técnico Preliminar (ETP) e o Termo de Referência (TR) são partes integrantes deste Aviso e devem ser observados em sua integralidade pelos proponentes.

6. ENCERRAMENTO

Erebango/RS, 13 de fevereiro de 2026.

FLÁVIO EVANDRO KUSZ Secretário Municipal de Agricultura,
Indústria, Comércio e Meio Ambiente



PREFEITURA MUNICIPAL DE EREBANGO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP) - LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL (EREBANGO/RS)

1. IDENTIFICAÇÃO DO ÓRGÃO E DO OBJETO

- **Órgão Requisitante:** Secretaria Municipal de Agricultura, Indústria, Comércio e Meio Ambiente de Erebangó/RS.
- **Objeto da Contratação:** Locação mensal de sala comercial tripartida para fins de realocação de comerciantes locais.
- **Data de Elaboração:** 13/02/2026.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E DIAGNÓSTICO (Art. 18, § 1º, I)

O Município de Erebangó identifica a necessidade imperiosa de realocação de comerciantes e estabelecimentos de interesse público como a pastoral da saúde, entre outros sem fins lucrativos, que atualmente ocupam prédio público destinado à demolição. Tal medida fundamenta-se no **Interesse Público Primário**, uma vez que a referida área será o local de construção da nova Unidade Básica de Saúde (UBS), obra de infraestrutura sanitária essencial para a municipalidade.

A solução visa mitigar o impacto social e garantir a continuidade das atividades sociais e econômicas dos comerciantes que já possuem vínculo contratual vigente com a Administração. Diante do cronograma da obra da UBS, estimado entre 12 e 18 meses, a locação de imóvel privado configura-se como a única via capaz de conciliar a celeridade exigida para o início das obras com a preservação do sustento dos estabelecimentos sociais e empreendedores locais, assegurando a **Eficiência Administrativa** e cumprimento dos contratos de incentivo vigentes.

3. ESTIMATIVA DA QUANTIDADE E DIMENSIONAMENTO (Art. 18, § 1º, II)

A demanda consiste na locação de 01 (um) imóvel comercial com configuração tripartida, composto por três peças/salas individuais. O dimensionamento técnico exige que o imóvel possua **acessos independentes e chaves próprias** para cada uma das três unidades.

Esta exigência não configura direcionamento, mas sim um **requisito de segurança e operacionalidade**, indispensável para que atividades comerciais distintas, com horários de funcionamento, estoques e fluxos de caixa independentes, coexistam no mesmo endereço sem interferências mútuas ou riscos patrimoniais, garantindo a autonomia de cada comerciante realocado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE EREBANGO

4. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES (Art. 18, § 1º, III)

[X] Não se aplica. A presente contratação é autônoma e autossuficiente para o atendimento da necessidade imediata de realocação, não dependendo de outros contratos para sua plena execução.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, § 1º, IV)

Os requisitos essenciais para a validade da contratação e atendimento do interesse público são:

- **Localização:** Centro, Erebangó/RS.
- **Configuração Física:** Três salas distintas e segregadas para assegurar a individualidade operacional, com acesso livre aos detentores a qualquer horário e dia.
- **Serviços de Utilidade Pública:** Fornecimento de água devidamente incluso no valor do aluguel mensal.
- **Obrigações do Ente Público:** Responsabilidade pela transferência de titularidade e pagamento das faturas de energia elétrica junto à concessionária.

6. ANÁLISE DAS SOLUÇÕES E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA (Art. 18, § 1º, V)

Foram analisadas as seguintes alternativas:

1. **Opção A (Locação do imóvel):** Imóvel localizado na zona central, pronto para uso imediato e com a exata configuração física necessária (três salas independentes).
2. **Opção B (Construção de Pavilhão Próprio):** Solução inviável no curto prazo. A construção exigiria a elaboração de Projeto Executivo, licenciamento ambiental, processo licitatório de obras e tempo de execução física que ultrapassaria o prazo limite para a demolição do prédio da UBS, paralisando o projeto de saúde pública.

Justificativa: A Opção A é a única que atende ao critério de **imediatez**. O imóvel encontra-se "pronto para uso" (turn-key), eliminando custos de adaptação. A escolha fundamenta-se na **Economicidade**, visto que o valor proposto está abaixo dos parâmetros de mercado, e na **Vantajosidade**, dada a localização estratégica que mantém o fluxo de clientes dos comerciantes.

7. PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO (Art. 18, § 1º, VI)

Decidiu-se pelo **Não Parcelamento**. A natureza do objeto é indivisível sob o prisma da gestão administrativa. Concentrar os

"Coração Verde do Rio Grande. Doe Órgãos, Doe Sangue: Salve Vidas"

www.erebangó.rs.gov.br – atendimento@erebangó.rs.gov.br

Rua Abraão Dozza, 900 – CEP 99920-000 – Erebangó – Rio Grande do Sul – Fone (54) 3339-1044

**PREFEITURA MUNICIPAL DE EREBANGO**

três comerciantes em um único imóvel tripartido facilita a fiscalização contratual e a gestão de utilidades pelo Município, além de otimizar a logística urbana ao manter o polo comercial em um ponto centralizado único, inclusive, diminuindo a despesa com locações individuais.

8. LEVANTAMENTO E ESTIMATIVA DE VALOR (Art. 18, § 1º, VII)

A metodologia de pesquisa baseou-se em painéis de preços de contratos vigentes em municípios da região com características socioeconômicas similares (LicitaCon). Para a consolidação do parâmetro de mercado, foram excluídos *outliers* (valores discrepantes, como locações em grandes centros urbanos como Santa Maria, que atingem R\$ 28.000,00), focando na realidade local e regional.

Órgão	Município	Descrição do Objeto	Área / Configuração	Valor Mensal
PM de Putinga	Putinga/RS	Sala Comercial	66m ² (2 salas)	R\$ 950,00
PM de Nonoai	Nonoai/RS	Sala Comercial	90m ² (3 peças)	R\$ 1.610,00
PM de Ciríaco	Ciríaco/RS	Sala Comercial	74m ²	R\$ 1.700,00
PM de Putinga	Putinga/RS	Sala Comercial	100m ² (2 salas)	R\$ 1.800,00
PM de Candelária	Candelária/RS	Sala Comercial	98m ²	R\$ 1.900,00

Conclusão da Pesquisa: A **Mediana Validada** de mercado para salas com este perfil na região é de R\$ 1.900,00. Nota-se que o item mais comparável tecnicamente é a locação da PM de Nonoai (R 1.610,00 para 3 peças), todavia, o valor proposto por **Luiz Alberto Malycz de R\$ 1.700,00** revela-se superior em vantajosidade, pois, diferentemente do paradigma de Nonoai, já inclui as taxas de consumo de água no preço global. Portanto, o valor é compatível e vantajoso para o erário.

9. RESULTADOS ESPERADOS (Art. 18, § 1º, VIII)

- **Continuidade Econômica:** Manutenção da renda e dos postos de trabalho gerados pelos comerciantes locais, bem como das atividades sociais relacionadas e sem fins lucrativos, como a pastoral.
- **Viabilização de Infraestrutura:** Desocupação célere do terreno para cumprimento do cronograma de construção da nova UBS.



PREFEITURA MUNICIPAL DE EREBANGO

- **Segurança Jurídica:** Atendimento aos contratos pré-existentes entre o Município e os lojistas durante o período de transição, sem indenização ou necessidade de outorga dos prazos contratuais de desocupação que são de, no mínimo, 90 dias o que impediria o início das obras e, igualmente, arriscaria a perda do recurso federal destinado a ela.

10. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO (Art. 18, § 1º, X)

Em conformidade com o Art. 117 da Lei nº 14.133/2021, o contrato será gerido por servidor designado, cujas atribuições específicas para este objeto incluem:

1. Verificação mensal das condições de conservação do imóvel.
2. Atesto da Nota Fiscal mediante confirmação da disponibilidade das três salas.
3. **Controle de Pagamento:** Conferência obrigatória da manutenção da validade da chave Pix (CPF) ou dados bancários do LOCADOR antes de cada ordem de pagamento, conforme estipulado na proposta comercial.

11. ANÁLISE PRELIMINAR DE RISCOS (Art. 18, § 1º, IX)

Risco	Mitigação
Prorrogação da obra da UBS além de 18 meses.	Previsão de cláusula de renovação contratual por períodos sucessivos, respeitados os limites legais.
Interrupção de energia por falta de pagamento.	Instituição de checklist mensal pela Secretaria para monitoramento da quitação das faturas de energia sob responsabilidade do Município.
Divergência entre comerciantes ocupantes.	Fiscalização rigorosa do uso das áreas comuns e manutenção da individualidade dos acessos (chaves independentes).

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FUNDAMENTAÇÃO LEGAL (Art. 18, § 1º, XI)

- **Fundamento Legal:** O presente ETP cumpre o disposto no **Art. 18, § 1º**, e a futura contratação fundamenta-se no **Art. 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021** (Dispensa de Licitação em razão do valor).
- **Dotação** **Orçamentária:**
07.01.22.661.0036.2060.3.3.90.39.10.00.00 (Cód. Interno 2894).



República Federativa do Brasil

Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DE EREBANGO

13. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO

FLÁVIO EVANDRO KUSZ

Secretário Municipal de Agricultura, Indústria, Comércio e Meio
Ambiente



PREFEITURA MUNICIPAL DE EREBANGO

TERMO DE REFERÊNCIA – LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL (DISPENSA POR VALOR)

1. IDENTIFICAÇÃO DO ÓRGÃO E PROCESSO

- **Órgão Requisitante:** Secretaria Municipal de Agricultura, Indústria, Comércio e Meio Ambiente de Erebangó/RS.
- **Processo de Contratação:** Dispensa de Licitação nº 004/2026.
- **Base de Planejamento:** Estudo Técnico Preliminar (ETP) – Fevereiro/2026.
- **Data:** 13 de fevereiro de 2026.

2. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem como objeto a locação mensal de 01 (uma) sala comercial tripartida, localizada na Rua Gregório Kruker, nº 147, Centro, Erebangó/RS. O imóvel destina-se à realocação temporária de comerciantes locais e estabelecimentos de interesse público e social (incluindo a Pastoral da Saúde) que atualmente ocupam prédio público municipal.

3. JUSTIFICATIVA E FINALIDADE (Art. 40, I da Lei nº 14.133/2021)

Conforme o diagnóstico do Estudo Técnico Preliminar, a contratação é medida de extrema urgência e necessidade administrativa. O atual prédio público que abriga os ocupantes será demolido para a construção da nova Unidade Básica de Saúde (UBS), obra essencial de infraestrutura sanitária.

A realocação fundamenta-se no **Interesse Público Primário**, visando:

- **Celeridade e Segurança Financeira:** A desocupação imediata é condição *sine qua non* para o cumprimento do cronograma da obra, evitando-se o risco iminente de perda do recurso federal destinado à UBS.
- **Continuidade Social e Econômica:** Garantia da manutenção das atividades dos comerciantes e serviços sociais (como a Pastoral da Saúde), preservando postos de trabalho e o atendimento à comunidade.
- **Eficiência Jurídica:** O Município deve respeitar o prazo mínimo de desocupação de 90 dias previsto nos contratos vigentes de incentivo; a oferta de uma alternativa imediata de realocação mitiga passivos indenizatórios e evita o atraso do início das obras de saúde.

4. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E REQUISITOS DO IMÓVEL



PREFEITURA MUNICIPAL DE EREBANGO

O imóvel deve atender rigorosamente aos seguintes parâmetros técnicos:

- **Configuração Física:** Imóvel tripartite, composto por 03 (três) salas/peças individuais e segregadas.
- **Autonomia e Acesso:** Cada unidade deve possuir acesso independente e fechadura própria. No ato da entrega das chaves, o Locador deverá fornecer ao Município, no mínimo, **02 (dois) jogos de chaves para cada uma das três salas.**
- **Saneamento:** Fornecimento de água e taxas de consumo correspondentes já inclusos no valor da locação mensal.
- **Energia Elétrica:** A responsabilidade pela transferência de titularidade junto à concessionária e o pagamento integral das faturas mensais de consumo caberá ao Município (Contratante).
- **Regularidade:** O imóvel deve possuir "habite-se" ou licença comercial equivalente válida para o período da locação.

5. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E MODALIDADE

A contratação fundamenta-se no **Art. 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021** (Dispensa de Licitação em razão do valor).

Justificativa para o Não Parcelamento: A opção pela contratação de um único imóvel tripartite visa a eficiência administrativa. A centralização permite a fiscalização unificada de um único contrato, otimiza a logística urbana ao manter os comerciantes em um polo estratégico central e reduz custos operacionais e administrativos se comparados à gestão de três contratos de locação distintos.

6. ESTIMATIVA DE VALOR E ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- **Valor Mensal:** R\$ 1.700,00 (um mil e setecentos reais).
- **Vantajosidade Econômica:** A pesquisa de mercado identificou uma Mediana Validada de R 1.900,00. Embora o benchmark mais próximo em termos de configuração seja a PM de Nonoai/RS (R 1.610,00 por 3 peças), a proposta atual de R\$ 1.700,00 demonstra superioridade técnica e econômica por já **incluir as taxas de consumo de água**, benefício que não integrava o paradigma de Nonoai, resultando em menor custo efetivo para o erário de Erebangó.

Dotação Orçamentária: A despesa correrá à conta da seguinte dotação (conforme ground truth do ETP):

- **Dotação:** 04.01.23.691.0006.2448.3.3.90.39.79.00.00 (Cód. Interno 3679).



PREFEITURA MUNICIPAL DE EREBANGO

7. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E FISCALIZAÇÃO

- **Pagamento:** Será efetuado mensalmente ao locador **Luiz Alberto Malycz (CPF 246.286.110-68)**, via Pix (Chave CPF 246.286.110-68) ou depósito bancário, após o atesto da execução.
- **Gestão e Fiscalização (Art. 117, Lei 14.133/2021):** O contrato será acompanhado por servidor designado, que deverá verificar mensalmente a conservação do imóvel e a efetiva disponibilidade das três salas independentes antes de autorizar o pagamento.

8. VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

- **Prazo Inicial:** 12 (doze) meses.
- **Prorrogação:** O contrato poderá ser prorrogado sucessivamente até o término do período de necessidade (conclusão das obras da nova UBS), respeitado o limite legal de 05 (cinco) anos. Será devido, no caso de prorrogações, reajuste de preços mediante a variação acumulada do IPCA/IBGE do período de 12 (doze) meses anterior a renovação/prorrogação. Somente será devido reajuste a cada 01 (um) ano, isto é, 12 (doze) meses de contrato.

9. OBRIGAÇÕES DAS PARTES E SANÇÕES

- **Obrigações do Contratado:** Manter as condições de habitabilidade; garantir a individualidade dos acessos; entregar os conjuntos de chaves solicitados; e assegurar a regularidade documental (licenças) do imóvel.
- **Sanções Administrativas:** O descumprimento total ou parcial sujeitará o contratado às sanções previstas no Art. 156 da Lei nº 14.133/2021, especificamente:
 1. Advertência;
 2. Multa (conforme regulamento próprio);
 3. Impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública.

10. ENCERRAMENTO

Erebango/RS, 13 de fevereiro de 2026.

FLÁVIO EVANDRO KUSZ Secretário Municipal de Agricultura,
Indústria, Comércio e Meio Ambiente