



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 Assistência Social.
- **Objeto da Contratação:** Locação mensal de espaço (casa) comercial bipartida para fins de realocação da Pastoral da Saúde e da Casa do Artesão.
- **Data de Elaboração:** 18/03/2026.

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

O Município teve de demolir dois edifícios de sua propriedade para preparação de terreno para construção de nova unidade básica de saúde - UBS por meio do novo PAC. Em decorrência de tal demolição houve a necessidade de realocação do Conselho Tutelar e da pastoral da saúde que lá eram sediados. O conselho tutelar, observando as necessidades específicas, acabou sendo alocado na sala que era destinada a casa do artesão, espaço de incentivo a tal área. Assim, remanesce a necessidade de alocação de espaço para a pastoral da saúde e para a própria casa do artesão que, por não envolver informações sigilosas como o conselho, poderão compartilhar um espaço, desde que adequadamente localizado e com acessos distintos para cada unidade.

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

A demanda consiste na locação de 01 (um) imóvel comercial com configuração bipartida, composto por duas 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 sociais e de incentivo ao desenvolvimento a serem desenvolvidas, 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.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE EREBANGO

[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, devendo estar incluídos no preço os custos de energia elétrica, água e esgoto e internet.

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:** Duas 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, energia elétrica e internet devidamente incluso no valor do aluguel mensal.
- **Obrigações do Ente Público:** Alocar os estabelecimentos públicos e/ou de interesse público, custeando o valor mensal contratado e prezando pela manutenção e conservação do imóvel que, ao final, deverá ser restituído nas mesmas condições à que o receberá.

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 (duas 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. Também seria necessário terreno próprio que, atualmente, inexiste no patrimônio municipal.

Justificativa: A Opção A é a única que atende ao critério de **imedaticidade**. 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)

"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) 3339-1044

**PREFEITURA MUNICIPAL DE EREBANGO**

Decidiu-se pelo **Não Parcelamento**. A natureza do objeto é indivisível sob o prisma da gestão administrativa. Concentrar os 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 **ELOÁ FÁTIMA MARINHO CALGARO de R\$ 1.200,00** revela-se superior em vantajosidade, pois, diferentemente do paradigma de Nonoai, já inclui as taxas de consumo de água, energia elétrica e internet no preço global. Portanto, o valor é compatível e vantajoso para o erário.

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

- **Continuidade Econômica:** Manutenção das atividades para as finalidades sociais a que são proposta.
- **Viabilização de Infraestrutura:** Desocupação célere do terreno para cumprimento do cronograma de construção da nova UBS.

“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) 3339-1044



PREFEITURA MUNICIPAL DE EREBANGO

- **Segurança Jurídica:** atendimento ao dever e responsabilidade administrativa com os estabelecimentos de interesse público evitando processos reintegratórios das atuais áreas de ocupação.

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 duas 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, considerando que, mesmo com outros contratos vigentes no mesmo Poder Executivo, o valor está *aquém* do limite legal).
- **Dotação** **Orçamentária:**
10.01.08.241.0016.2074.3.3.90.39.10.00.00 (Cód. Interno 2806).



República Federativa do Brasil

Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DE EREBANGO

13. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO

VALQUÍRIA POLI

Secretário Municipal de Assistência Social