



## Prefeitura Municipal de Paraíso do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

Secretaria Municipal de Educação e Cultura

### ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

#### PROCESSO ADMINISTRATIVO SMEC Nº 01/2025

Município de Paraíso do Sul

Secretaria Municipal de Educação e Cultura

Objeto da contratação: Locação de imóvel

#### 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O objeto da presente licitação é a locação de Imóvel da Paróquia da Igreja Sagrada Família, situado na Travessa Lauri Katzer, 123, onde a EMEIF Pastora Liane Boeck Schmitt estava instalada até Março de 2024, com um espaço de 419,35m<sup>2</sup>, sendo a parte inferior com 324m<sup>2</sup> e a parte superior com 95,35m<sup>2</sup>

Justificamos a contratação devido a necessidade de um ambiente adequado e amplo para comportar a quantidade de atendimento ofertados diariamente ao público nos setores de Nutrição Escolar, Supervisão Pedagógica, Administrativo, Transporte Escolar, além de reuniões e demais atividades. O prédio atual da SMEC, localizado na Avenida Primeiro de Janeiro, nº 760, precisará ser utilizado pela EMEIF Pastora Liane Boeck Schmitt para colocação de salas de aulas pois o prédio atual não comporta mais espaço para os novos estudantes no ano letivo de 2025.

O imóvel qual pretende-se locar, situado na Travessa Lauri Katzer, 123, atende as necessidades da Secretaria Municipal de Educação e Cultura devido seu amplo espaço e número de salas, possuindo 2 (dois) andares. Possui duas salas de tamanho médio para serem instalados os setores de nutrição escolar e administrativo; sala de tamanho grande para ser colocado o estoque da merenda escolar; sala de tamanho grande para ser colocado o setor de Supervisão Pedagógica, onde realizam-se reuniões frequentemente com os diretores escolares; sala pequena para a Secretária Municipal de Educação e Cultura; sala grande para palestras, reuniões de Conselhos ligados a secretaria e outras atividades da comunidade; no 2º andar possui cozinha, lavanderia, sacada e sala grande para os motoristas da secretaria; nos arredores possui espaço frontal e lateral para estacionamento de veículos.



## Prefeitura Municipal de Paraíso do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

Secretaria Municipal de Educação e Cultura

### 2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O Plano Anual de Contratação é obrigatório a esta Administração Pública cabendo ainda sua regulamentação e elaboração, contudo, não poderíamos esperar a devida regulamentação do Plano Anual de Contratação. Não estando previsto no mesmo pois ainda está sendo elaborado.

### 3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação será realizada por meio de Inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

**Características do Imóvel:** O referido imóvel é construído com paredes de vedação em alvenaria, rebocado e pintado. Cobertura em Telhas de Fibrocimento Ondulada. Piso em cerâmica. Os pontos elétricos e hidrossanitários estão bem distribuídos. Possui 419,35m<sup>2</sup>, sendo a parte inferior com 324m<sup>2</sup> e a parte superior com 95,35m<sup>2</sup>.

**Do contrato:** O contrato será válido pelo período de 12 (doze) meses, porém, independente de notificação ou aviso, judicial ou extrajudicial, facultado a qualquer uma das partes a rescisão antecipada do presente contrato, contanto que notifique a parte contrária com 30 dias de antecedência. Uma vez expirado o prazo originalmente estabelecido, e não havendo manifestação em contrário, fica o contrato podendo ser renovado por iguais períodos até o prazo máximo de contrato de três anos.

**Obrigações da contratada:** Realizar adequações no prédio, como a instalação de uma porta para o ambiente externo na sala onde será localizado o estoque de Merenda, para o carregamento dos mesmos nos dias de entrega.

### 4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Quantidades estimadas considerando consumo anual. 01 (um) imóvel para servir as necessidades gerais da Secretaria Municipal de Educação e Cultura por 12 meses podendo ser prorrogado, sob interesse da Administração.



## **Prefeitura Municipal de Paraíso do Sul**

Estado do Rio Grande do Sul

Secretaria Municipal de Educação e Cultura

### **5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO**

Não foram identificadas soluções diferentes capazes de suprir eficientemente a necessidade da Secretaria Municipal de Educação e Cultura, sendo que foram consideradas as seguintes opções:

- a) Compra de imóvel. Tal opção seria inviável, devido ao preço de mercado e ou as custas/tempo na construção.
- b) Utilização de outro imóvel próprio. Tal opção não está disponível devido não ter a densidade de espaço necessário para o fim nos órgãos da Administração.
- c) Utilização de outro imóvel locado. Tal opção não está disponível devido os outros imóveis alugados já estarem sendo utilizados, e dentro das opções disponíveis, na sede do município, nenhuma atende as necessidades de espaço para atender as demandas da secretaria.

Diante das necessidades apontadas neste estudo, o atendimento à solução exige o aluguel de imóvel; Tem-se que a solução buscada pela solicitação da secretaria a melhor disponível no momento para locação do imóvel pretendido.

### **6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

O valor estimado da locação solicitada pelo futuro contratante é de R\$ 45.540,00 (quarenta e cinco mil, quinhentos e quarenta reais), dividido em 12 (doze) parcelas mensais de R\$ 3.795,00 (três mil setecentos e noventa e cinco reais), conforme proposta apresentada.

O valor será reajustado anualmente conforme índices financeiros.

Após a realização do levantamento de mercado, restou identificado que não há outro imóvel com as mesmas condições deste que aqui está sendo estudado

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

A solução consistirá do aluguel se dará devido a limitação de espaços adequados, indicados neste Estudo Técnico Preliminar;



## **Prefeitura Municipal de Paraíso do Sul**

Estado do Rio Grande do Sul

Secretaria Municipal de Educação e Cultura

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

Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Na aplicação deste princípio, o § 1º do mesmo art. 47 estabelece que deverão ser considerados a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens, e o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

Em vista disto, o princípio do parcelamento não deverá ser aplicado à presente contratação, tendo em vista que eventual divisão do objeto geraria perda de economia de escala e causaria inviabilidade técnica, pois geraria maior trabalho de fiscalização contratual frente à falta de padronização e uniformização.

### **9. RESULTADOS PRETENDIDOS**

Pretende-se, com o presente processo licitatório, assegurar a seleção da proposta apta a gerar a contratação mais vantajosa para o Município.

Almeja-se, igualmente, assegurar tratamento isonômico, bem como a justa competição, bem como evitar contratação com sobrepreço ou com preço manifestamente inexequível e superfaturamento na execução do contrato.

A contratação decorrente do presente processo licitatório exigirá da contratada o cumprimento das boas práticas de sustentabilidade, contribuindo para a racionalização e otimização do uso dos recursos, bem como para a redução dos impactos ambientais.

### **10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO**

A Secretaria Municipal de Educação e Cultura indicará servidores para atuarem como gestor e fiscal do contrato.



## Prefeitura Municipal de Paraíso do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

Secretaria Municipal de Educação e Cultura

Gestor: Mara Aparecida Pavanatto Cardoso

Fiscal do contrato: Alisson Barragan Wagner; Suplente: Danielson Schutz

Ademais, para que a pretendida contratação tenha sucesso, é preciso que outras etapas sejam concluídas, quais sejam:

- a) elaboração de minuta do edital;
- b) realização de certificação de disponibilidade orçamentária;
- c) designação em Portaria de pregoeiro, equipe de apoio, agente de contratação;
- d) elaboração de minuta do contrato;
- e) encaminhamento do processo para análise jurídica;
- f) análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, mediante Nota Técnica com os ajustes indicados;
- g) publicação e divulgação do edital e anexos;
- h) resposta a eventuais pedidos de esclarecimentos e/ou impugnação, caso aplicável;
- i) realização do certame, com suas respectivas etapas;
- j) realização de empenho; e
- l) assinatura e publicação do contrato.

### **11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a aquisição/operacionalização dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.

### **12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**

A realização das atividades da Secretaria Municipal de Educação e Cultura no imóvel locado, não causa ou causarão qualquer tipo de poluição ou dano ambiental. A eventual adequação do imóvel, para atendimento as exigências do Termo de Referência e as necessidades da SMEC, considera possíveis intervenções físicas, tais como: reforma,



## **Prefeitura Municipal de Paraíso do Sul**

Estado do Rio Grande do Sul

Secretaria Municipal de Educação e Cultura

reparos, demolições, ou instalações novas e complementares, com uso de produtos e materiais geradores de resíduos da construção civil. Resíduos da construção civil: são os provenientes de construções, reformas, reparos e demolições de obras de construção civil, e os resultantes da preparação e da escavação de terrenos, tais como: tijolos, blocos cerâmicos, concreto em geral, solos, rochas, metais, resinas, colas, tintas, madeiras e compensados, forros, argamassa, gesso, telhas, pavimento asfáltico, vidros, plásticos, tubulações, fiação elétrica etc., comumente chamados de entulhos de obras, caliça ou metralha; Necessidade de Atendimento às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, sobre resíduos sólidos. As medidas mitigadoras devem ser implementadas especialmente pelo contratado: a. Manutenção do espaço alugado, trazendo um conforto e segurança.

### **13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE**

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

---

**ALISSON BARRAGAN WAGNER**  
Agente Administrativo – Relator do ETP

---

**MARA APARECIDA PAVANATTO CARDOSO**  
Secretária Municipal de Educação e Cultura

**VIABILIDADE DECLARADA PELA AUTORIDADE SUPERIOR:**

**DATA: 14/01/2025**

---

**CLAITON CLEO MULLER**  
Prefeito Municipal