



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Município de Veranópolis/RS

Secretaria de Governo e Inovação

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

Objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO ARMAZENAMENTO DE BENS PATRIMONIAIS E PROVISÕES SOCIOASSISTENCIAIS PELAS SECRETARIAS DE GOVERNO E INOVAÇÃO/DESENVOLVIMENTO SOCIAL.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O objeto do presente Estudo Técnico Preliminar é a locação de imóvel destinado ao armazenamento de provisões socioassistenciais destinados à proteção social de indivíduos em situação de vulnerabilidade ou risco, por meio do Programa de Atendimento Integral às Famílias - PAIF e Gestão de Benefícios Eventuais do Sistema Único de Assistência Social (SUAS), bem como atender às necessidades de armazenamento, estoque, organização e controle de bens patrimoniais pertencentes à Administração Pública Municipal.

1.1. JUSTIFICATIVA

1.1.1 Atualmente, a Administração Pública Municipal enfrenta dificuldades relacionadas à ausência de espaço físico adequado e compatível para o armazenamento de provisões socioassistenciais e bens patrimoniais. Este cenário tem ocasionado desafios para a organização, controle e pronta localização de materiais essenciais ao funcionamento das atividades finalísticas de cada secretaria/departamento, comprometendo o planejamento e eficiência dos serviços públicos.

1.1.2 A falta de um ambiente locado, que atenda aos requisitos mínimos de espaço e infraestrutura, pode resultar em riscos de danos e extravios de insumos destinados à assistência social e bens municipais. Além disso, o armazenamento inadequado dificulta a implementação de controles eficazes sobre o patrimônio público, impactando negativamente tanto na gestão administrativa quanto na transparência e prestação de contas à sociedade.

1.1.3 Considerando o volume de bens sob responsabilidade e guarda do Município, a limitação física atualmente existente torna-se um fator impeditivo para o pleno atendimento das obrigações legais e normativas. Essa situação evidencia a necessidade de uma solução que promova a organização do patrimônio público, garantindo o atendimento aos princípios da eficiência, do interesse público e da economicidade na gestão municipal. A falta de um espaço apropriado compromete não apenas a integridade do patrimônio municipal, mas também a agilidade no atendimento às solicitações internas e externas relacionadas à consulta e movimentação dos materiais armazenados.

1.1.4 Em relação aos procedimentos de seleção de imóveis para locação, foram analisadas as opções abaixo:

ALTERNATIVAS	VANTAGEM	DESVANTAGEM
Imóveis públicos vagos e disponíveis	Menor custo para Administração a longo prazo	Não há imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam às necessidades e especificações técnicas dos órgãos demandantes





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS



	Menor número de contratos a serem geridos	Eventualidade de passivo nas condições estruturais do imóvel
	Autonomia na contratação de serviços comuns	Necessidade de reformas estruturais amplas para adequação
Compartilhamento de imóvel com mais órgãos ou entidades da administração pública	Menor número de contratos a serem geridos	Necessidade de se adequar ao espaço compartilhado
	Rateio de Custos	Falta de Autonomia para tomada de decisões quanto ao Layout
	Melhor grau de ocupação	Custos com mudanças
Locação do Imóvel	Adequação às necessidades da Secretaria de Governo e Desenvolvimento Social	Não se vislumbram desvantagens, considerando a fundamentação da contratação apresentada.

1.1.5 O compartilhamento de imóvel com mais órgãos ou entidades da administração pública municipal é inviável, já que o armazenamento de provisões socioassistenciais e guarda bens patrimoniais de diferentes secretarias em ambientes distintos dificulta a realização de inventários periódicos e a fiscalização pelos órgãos de controle, associado ao fato de que a circulação de servidores, terceirizados e público de múltiplos órgãos eleva a vulnerabilidade a furtos e avarias.

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação pretendida está prevista no Plano de Contratações Anual (PAC) das Secretarias de Governo e Inovação; Desenvolvimento Social, estando assim alinhada com o planejamento desta Administração Pública. Para dispêndio financeiro decorrente da contratação ora pretendida será utilizada a fonte de recurso 00012500000 Recursos não Vinculados de Impostos - Exerc. Anterior.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1 Os serviços objeto da contratação ora pretendida possuem natureza de serviços comuns, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do Artigo 6º, Inciso XIII, da Lei Nº 14.133/2021.

3.2 A contratação será realizada por meio de licitação, na modalidade **Pregão**, na sua forma **eletrônica**, com critério de julgamento menor preço, nos termos dos Artigos 6º, Inciso XLI, 17, § 2º, e 34, todos da Lei Nº 14.133/2021.

3.3 Diferente da hipótese de Inexigibilidade de Licitação prevista no Art. 74, Inciso V, da Lei nº 14.133/2021, identificou-se que a necessidade administrativa não está adstrita a um imóvel ou localização específicos que inviabilize a competição. Pelo contrário, a pesquisa de preços indicou a existência de **múltiplas ofertas de imóveis** na região de interesse que comportam as especificações técnicas exigidas, aptos a participar do certame, sendo tal multiplicidade verificada nos orçamentos acostados ao presente processo administrativo, de forma que o procedimento licitatório deve ser adotado, considerando o disposto no Artigo 51 da Lei Nº 14.133/2021.

3.4 Para prestação dos serviços pretendidos os eventuais interessados deverão comprovar que atuam em ramo de atividade compatível com o objeto da solicitação de licitação, bem como apresentar os documentos necessários a título de habilitação, nos termos dos Artigos 62 e 66 da Lei Nº 14.133/2021.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS



4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

4.1 O quantitativo estimado para a contratação pretendida está listado a seguir:

Item	Descritivo do Produto	Un	Qtde
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	MÊS	12,00

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

5.1 Conforme pesquisa de mercado realizada, para solução da necessidade administrativa, objeto do presente Estudo Técnico Preliminar, vislumbra-se possível, sob o aspecto técnico e econômico, a contratação de pessoas físicas ou jurídicas especializadas na locação de imóveis.

5.2 A estimativa de preços foi obtida por meio da utilização dos seguintes parâmetros: composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente no painel para consulta de preços disponíveis no Portal Nacional de Compras Públicas (PNCP) e pesquisa direta com, no mínimo, 03 (três) potenciais fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, selecionados devido à abrangência geográfica, possuindo imóveis no perímetro urbano; especialidade no ramo imobiliário, com reconhecida credibilidade e tradição no mercado local; compatibilidade de estrutura, possuindo imóveis com tipologia compatível (pavilhão), apta a subsidiar análise de economicidade, bem como metragem adequada às finalidades da administração pública e parceria prévia, incluindo fornecedores que já mantiveram contratos com o ente público, com histórico e conduta satisfatória. A pesquisa de mercado foi efetuada com base no Decreto Municipal Nº 7.142, de 03 de maio de 2022, que "Institui normas para o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens e contratação de serviços em geral, no âmbito do Município de Veranópolis", nos termos do Artigo 23, da Lei Nº 14.133/2021.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1 Estima-se para a contratação almejada o valor total de R\$ 77.100,00 (setenta e sete mil e cem reais), sendo R\$ 6.425,00 (seis mil, quatrocentos e vinte e cinco reais) mensais, conforme discriminado a seguir:

Item	Descritivo do Produto	Un	Qtde	Valor Unitário (R\$)	Valor Total (R\$)
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	MÊS	12,00	6.425,00	77.100,00
Total Geral (R\$):					77.100,00

6.2 Vislumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente, observando-se o disposto no Decreto Municipal Nº 7.142, de 03 de maio de 2022, que "Institui normas para o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens e contratação de serviços em geral no âmbito do Município de Veranópolis", nos termos do Artigo 23 da Lei Nº 14.133/2021.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1 A solução proposta é a locação de imóvel destinado ao armazenamento de provisões socioassistenciais destinados à proteção social de indivíduos em situação de vulnerabilidade ou risco, por meio do Programa de Atendimento Integral às Famílias - PAIF e Gestão de Benefícios Eventuais do SUAS, bem como atender às necessidades de armazenamento, estoque, organização e controle de bens patrimoniais pertencentes à Administração Pública Municipal, conforme os seguintes requisitos técnicos mínimos:





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS



7.1.1 Localização: o imóvel, tipologia galpão, depósito, pavilhão ou prédio comercial com subsolo, deverá estar localizado dentro do perímetro urbano do município de Veranópolis, preferencialmente em região com acesso apropriado para carga e descarga, possibilitando adequada logística para recebimento, armazenamento e distribuição de materiais, numa **distância máxima de 05 (cinco) quilômetros de raio em relação ao prédio-sede do Centro Administrativo Saul Irineu Farina, localizado na Rua Alfredo Chaves, Nº 366, Centro, neste município.** A especificação exigida visa à rápida destinação e recolhimento de materiais, contribuindo para a eficiência logística e pronto atendimento das demandas administrativas.

7.1.2 Área: o imóvel deverá possuir área útil mínima de aproximadamente **500 m² (quinhentos metros quadrados)**, preferencialmente térrea, considerando o volume efetivo de insumos e bens a armazenar, metragem compatível com as necessidades operacionais e logísticas da Administração Municipal, permitindo adequada organização, armazenamento, controle e movimentação dos materiais e bens públicos. A metragem mínima exigida justifica-se pela setorização dos itens por tipo e frequência de uso, facilitando o controle patrimonial e o inventário físico periódico.

7.1.3 Condições de utilização: o imóvel deverá estar em condições de operação e apto para utilização imediata e segura pela Administração Pública, em bom estado de conservação, sem necessidade de reformas estruturais significativas, com instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento, atendendo ao constante da proposta apresentada pela licitante.

7.1.4 Estrutura física: área ampla para armazenamento organizado dos itens por tipo, frequência de uso e condição de conservação, com circulação interna desobstruída e pé-direito elevado, compatível com o empilhamento de materiais leves e médios, otimizando o aproveitamento vertical do local; espaço de carga e descarga; adequação mínima às normas de acessibilidade e segurança (portas largas e sinalização); boas condições estruturais (sem infiltrações, rachaduras, trincas ou riscos à integridade do patrimônio armazenado); instalações elétricas e hidráulicas de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e água, em funcionamento básico para suporte à equipe de controle patrimonial, incluindo elementos de segurança (alarme ou grades); boa ventilação e iluminação natural em todos os compartimentos de estoque prolongado por intermédio de janelas basculantes para melhor conservação dos bens armazenados; possibilidade de instalação de divisórias internas ou áreas administrativas de apoio, como, por exemplo, sala para inventário ou controle patrimonial; piso frio (concreto) resistente, adequado para facilitar a limpeza, manutenção e movimentação de materiais com carrinhos ou empilhadeiras; portão social e portão de acesso para caminhões, que permitam tanto a circulação de servidores quanto a logística de carga e descarga de materiais volumosos, com segurança e agilidade; 01 (um) sanitário funcional, em condições mínimas de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso pelos servidores que atuem no local em regime de controle patrimonial.

7.2 Considerando o conjunto de todos os elementos de forma integrada que compõem o presente termo, espera-se que a solução pretendida atenda de forma eficiente e eficaz todas as necessidades da demanda.





8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

8.1 Nos termos do Artigo 47, Inciso II, da Lei Nº 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Na aplicação deste princípio, o § 1º do referido artigo 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.

8.2 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. Ademais, as características técnicas exigidas deverão ser atendidas integralmente em um único imóvel, o que inviabiliza a divisão do objeto em lotes, incompatível com a natureza do serviço a ser contratado, pois a finalidade de centralizar o armazenamento de provisões socioassistenciais e bens patrimoniais em um único local visa garantir maior segurança, organização e eficiência administrativa. A adoção de contrato único se justifica, ainda, por observar economicidade e facilitar o controle e gestão patrimonial, evitando custos adicionais e dificuldades operacionais que poderiam decorrer da fragmentação do objeto em diferentes imóveis ou contratos.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1 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 entre os licitantes, bem como a justa competição, além de evitar contratação com sobrepreço ou com preço manifestamente inexequível e superfaturamento na execução do contrato.

9.2 A locação de um espaço adequado e centralizado permitirá a otimização de processos internos; maior eficiência na organização, controle e localização de provisões socioassistenciais e bens patrimoniais, proporcionando agilidade no atendimento das demandas internas e externas; redução de custos indiretos associados à perda, extravio ou deterioração do patrimônio público; centralização e otimização da logística administrativa de transporte, conferência e movimentação de materiais, visto que o imóvel deverá estar situado em área central e de fácil acesso, atendendo às orientações e recomendações dos órgãos de controle interno e externo quanto à necessidade de adequada gestão patrimonial e de almoxarifado no âmbito da administração pública.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

10.1 Para a contratação pretendida, é preciso que determinadas etapas sejam cumpridas, 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 (conforme o caso);
- d) elaboração de minuta do contrato;
- e) encaminhamento do processo para análise jurídica;





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS



- 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 impugnações, caso aplicável;
- i) realização do certame, com suas respectivas etapas;
- j) realização de empenho; e
- l) assinatura e publicação do contrato.

10.2 As Secretarias de Governo e Inovação/Desenvolvimento Social indicam os seguintes servidores para atuarem como gestores e fiscais de contrato:

10.2.1 **GESTORES:** JOÃO GUILHERME MAZETTO (5691); WILLIAN DORNELLES (5711);

10.2.2 **FISCAIS DE CONTRATO:** Titular - SABRINA FRIZON (5292); Suplente - CÁTIA DA ROCHA MARQUES (3228).

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

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

11.2 Os serviços que se pretende adquirir, portanto, são autônomos e prescindem de contratações correlatas ou interdependentes.

12. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base na justificativa e especificações constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, bem como na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a mesma é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado, nos termos da Lei Nº 14.133/2021.

Veranópolis, 05 de agosto de 2026.

Elaborado por:

DANIEL FARINA

Auxiliar Administrativo - Matrícula 3886

Assinado por:

Daniel Farina

05/08/2026 - 13:46

2DAJH4RMTEC1UOF4MEP8RA

Autorizado por:

JOÃO GUILHERME MAZETTO

Secretário de Governo e Inovação

Assinado por:

João Guilherme Mazetto

05/08/2026 - 14:08

BVTFAB8QUSW0S0CPUKESAXW





WILLIAN DORNELLES

Secretário de Desenvolvimento Social

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS

Assinado por:

Willian Dornelles

05/08/2026 - 14:27
SGSAQIZXQWCZ6IN49EFQRG



VIABILIDADE DECLARADA PELA AUTORIDADE SUPERIOR:

DATA: 05/08/2026

CRISTIANO VALDUGA DAL PAI

Prefeito Municipal

Assinado por:

Cristiano Valduga Dal Pai

05/08/2026 - 14:08
M4VGGEIYSWSDKFOLXSLBQW





Tramitado e Assinado Eletronicamente por Elotech

Assinatura Eletrônica - Verifique pelo QRCode ou pelo link: <https://veranopolis.ox.elotech.com.br/app-signer/verify?code=0357ceb5-3950-4215-a243-29a96f034bd4>