



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR §1º do Art. 18 da Lei 14.133/2021

1. ORIGEM DA DEMANDA:

1.1 Unidades requisitantes: Secretaria Municipal de Assistência Social.

2. PROBLEMA E SOLUÇÃO:

2.1 Problema/demanda identificado(a)

O presente Estudo Técnico Preliminar visa subsidiar a locação de imóvel residencial, devidamente regularizado, que será utilizado como Moradia Social pelo Município de Trindade do Sul/RS, para acolhimento e abrigamento temporário de Migrantes refugiados Venezuelanos, em atendimento ao Plano de Ação aprovado no âmbito da Portaria nº 1.103/2025 do Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome (MDS).

A necessidade decorre da demanda crescente por acolhimento habitacional emergencial, considerando a chegada contínua de famílias venezuelanas em situação de vulnerabilidade social e a inexistência, até o momento, de imóvel público com infraestrutura adequada para o acolhimento coletivo e seguro.

2.2 Problema/demanda identificado(a) caracterizada urgência de atendimento de situação que possa ocasionar prejuízo ou comprometer a continuidade dos serviços públicos ou a segurança de pessoas, obras, serviços, equipamentos e outros bens, públicos ou particulares?

Não Sim (*justifique*): A Nova lei de Licitações foi extremamente exigente quanto a questão do planejamento, inclusive tornando-o num princípio legal, pois o legislador entendeu que um dos pontos fundamentais da contratação pública se inicia por seu planejamento, inclusive criando a figura do “Plano de Contratações Anual”. O art. 5º da Lei nº 14.133/2021 elenca os princípios que deverão ser observados quando da sua aplicação. Dentre eles, merece destaque o princípio do planejamento, que traduz a ideia de que uma contratação eficiente não resulta do acaso, fazendo-se necessárias providências e etapas prévias planejadas e bem executadas.

A urgência advém do fato de que as primeiras famílias serão recebidas no prazo máximo de 20 dias, e é necessário que o local esteja locado e devidamente estruturado para recebê-las.

2.3 Possíveis soluções (*descrever, se possível, pelo menos 3 alternativas disponíveis no mercado*):

Alternativas analisadas:

- Contratação via Dispensa de Licitação em virtude do baixo valor: não é a forma adequada de realizar a locação;
- Contratação via Inexigibilidade de Licitação, com fulcro no art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021 – a forma adequada, e com melhor custo-benefício.

O imóvel a ser locado deverá atender, minimamente, aos seguintes requisitos técnicos e funcionais:

- Localização em área urbana de fácil acesso, preferencialmente próxima a escolas, unidades de saúde e comércio local;
- Estrutura física composta, no mínimo, por 03 (três) quartos, sala de estar, cozinha, banheiro e área de serviço/lavanderia;
- Deve estar devidamente mobiliada;
- Instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento;
- Sistema de abastecimento de água potável, rede de esgoto ou fossa séptica adequada, e energia elétrica regular;
- Condições adequadas de iluminação, ventilação e segurança;
- Possibilidade de adaptação para acessibilidade, se necessário;
- Internet instalada e em funcionamento regular;
- Documentação regular do imóvel e comprovação de propriedade do locador.

2.4 Melhor solução encontrada (*descrição da solução técnica e econômica da escolha, sob a perspectiva do interesse público*):





Contratação via processo licitatório de Inexigibilidade de Licitação, com base no art. 74, inc. V, da Lei Federal nº 14.133/2021. A solução consiste na locação de um imóvel urbano em boas condições de habitabilidade, com área compatível ao uso coletivo por múltiplas famílias, que atenda aos requisitos de segurança, acessibilidade, ventilação, salubridade e infraestrutura básica, de modo a proporcionar moradia digna e segura aos beneficiários do programa. O imóvel deverá ser utilizado exclusivamente para fins de acolhimento temporário e social, sob a gestão da Secretaria Municipal de Assistência Social, devendo atender às normas municipais e às diretrizes da Política Nacional de Assistência Social (PNAS).

2.5 Levantamento de mercado:

2.5.1 Para a obtenção da melhor solução encontrada foram consideradas:

- As respectivas normas técnicas aplicáveis ao objeto de contratação.
- Contratações similares feitas por outros municípios da região via pesquisa informal.
- A existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração.
- Pesquisa de alternativas possíveis, disponíveis no mercado, para a solução do problema, sendo realizadas pesquisas na internet e análise de diversas alternativas eventualmente disponíveis que fossem compatíveis com o interesse público.
- Pesquisa de diferentes soluções existentes no mercado e que poderiam vir atender à necessidade levantada, as quais foram descartadas em face da incompatibilidade com a execução pela Administração Pública, especialmente em virtude do alto custo.
- A realização de consulta e/ou audiência pública.
- A realização de diálogo transparente com potenciais contratadas, para coleta de contribuições.
- O preço não foi o único requisito considerado, pois foram observados os custos e benefícios durante o ciclo de vida do objeto (melhor relação custo-benefício), resultando na atenção, também à qualidade do serviço.
- O tempo de entrega do produto ou da prestação do serviço, assistência técnica e outros custos indiretos, ponderando a necessidade da continuidade dos serviços públicos em favor da população.
- Os bens são nacionais.
- Os bens são importados.
- É possível aferir a qualidade do(s) serviço(s) mediante apresentação de atestados, amostras, laudos e outros comprovantes, **o que ora se determina** dada a natureza do objeto licitado e a necessidade de incentivo à inovação e a promoção ao desenvolvimento sustentável.
- Os materiais podem ser entregues sob demanda e parceladamente, conforme assim exigir o interesse da administração municipal.
- Foram considerados critérios de sustentabilidade.
- Através da solução apresentada é possível mensurar a execução da locação para fins de controle de qualidade, pagamento e até eventual punição do contratado caso haja inadimplemento ou adimplemento parcial.
- Outros: _____

2.6 Solução(ões) como um todo:

Contratação via processo licitatório de Inexigibilidade de Licitação, com base no art. 74, inc. V, da Lei Federal nº 14.133/2021. A solução consiste na locação de um imóvel urbano em boas condições de habitabilidade, com área compatível ao uso coletivo por múltiplas famílias, que atenda aos requisitos de segurança, acessibilidade, ventilação, salubridade e infraestrutura básica, de modo a proporcionar moradia digna e segura aos beneficiários do programa.

A locação de imóvel apresenta-se como a alternativa mais eficiente e célere, tendo em vista que:

- O Município não dispõe de imóvel próprio com as condições necessárias para o acolhimento coletivo;
- A aquisição ou construção de imóvel demandaria prazos e investimentos incompatíveis com a urgência social da demanda;





- A locação permite flexibilidade e imediata disponibilidade do espaço, garantindo resposta rápida às necessidades assistenciais;
- A solução é amparada legalmente, conforme art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, podendo ser contratada mediante Inexigibilidade de licitação, desde que observadas as condições de vantajosidade e interesse público.

2.6.1 A solução consta em ata de registro de preços de outro órgão?

Não Não sei Sim (*justifique, inclusive, se há vantagem na adesão, indicando que os valores são compatíveis com aqueles praticados pelo mercado*): Não se aplica

2.6.2 A solução como um todo exige, por parte do contratado, dedicação exclusiva de mão de obra (*ex: empregados do contratado fiquem à disposição, não compartilhamento de empregados com outras atividades, a administração deva fiscalizar os funcionários da contratada, etc.*)?

Não Sim (*justifique*): _____

2.6.3 Os custos indiretos, relacionados com as despesas de manutenção, utilização, reposição, depreciação e impacto ambiental, entre outros fatores vinculados ao ciclo de vida do objeto licitado, foram considerados para a definição da solução encontrada?

Sim Não (*justifique*):

2.7 Resultados pretendidos:

Com a locação do imóvel, espera-se:

- Garantir moradia digna e adequada para migrantes e refugiados em situação de vulnerabilidade;
- Promover a integração social e o acesso a serviços públicos essenciais;
- Assegurar o cumprimento das metas estabelecidas no Plano de Ação vinculado à Portaria nº 1.103/2025 – MDS;
- Viabilizar condições seguras e humanizadas de acolhimento, alinhadas aos princípios de proteção social básica e especial.

2.8 É recomendável que o edital preveja a utilização de mão de obra, materiais, tecnologias e matérias-primas existentes no local da execução, conservação e operação do bem ou serviço que se pretende contratar?

Não Sim (*justifique, explicando que tal medida não afetará a competitividade do processo licitatório, muito menos a eficiência do contrato*): Não se aplica

2.9 Considerando a natureza do objeto que se pretende licitar, e considerando que no caso específico a avaliação e a ponderação da qualidade técnica das propostas podem vir a superar os requisitos mínimos estabelecidos pelo Edital, há relevante interesse público para os fins pretendidos pela Administração, de modo que se recomenda como critério de julgamento o de “técnica e preço”.

Não Sim (*justifique*): Não se aplica

3. DESCRIÇÃO TÉCNICA, QUANTITATIVA E O CUSTO DO OBJETO A SER CONTRATADO:

3.1. As especificações dos serviços de locação, quantidade estimada e valor estimado são os descritos a seguir:

Item	Descrição	Qtde/ Unidade	Valor em R\$	
			Unitário	Total
1.	Locação de imóvel, devidamente mobiliado, que servirá como Moradia Social junto ao Município de Trindade do Sul/RS, destinado ao acolhimento dos Migrantes refugiados Venezuelanos,	06 meses	4.000,00	24.000,00





<p>com recursos oriundos de Plano de Ação, no âmbito da Portaria 1.103/2025 - MDS, Processo nº 71000.064310/2025-67.</p> <p>O imóvel a ser locado é uma casa mista, de madeira e alvenaria, que possui: três dormitórios, sala de estar, sala de jantar, cozinha, lavanderia, um banheiro, churrasqueira e garagem com portão eletrônico, e lote todo cercado.</p> <p>O imóvel locado está devidamente mobiliado, onde: os três quartos possuem cama de casal e guarda-roupas; a sala de estar possui um jogo de sofás de três e dois lugares, painel e smart TV; a cozinha está equipada com geladeira, armários sob medida e fogão cooktop; a sala de jantar possui um jogo de mesa e cadeiras; o banheiro possui armário, box e chuveiro elétrico; e, a lavanderia possui tanque e máquina de lavar.</p> <p>Valor mensal da locação de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), correspondendo ao valor total de R\$ 24.000,00 (vinte quatro mil reais) ao final de 06 meses. A locação inclui além da disponibilização do imóvel, custos com serviços de internet, água e luz.</p>			
Total Global de R\$ 24.000,00			

3.2. O valor estimado da presente contratação foi realizado, em conformidade com o artigo 23 da Lei Federal nº 14.133/2021, remetendo ao Departamento de Compras, Licitações e Contratos, para análise. O valor do item foi cotado por preço unitário.

3.3. Os serviços de locação, objeto desta contratação, são caracterizados como comuns, ou seja, aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado.

4. VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO:

4.1. O prazo da contratação inicia-se na data de assinatura do contrato, e terá duração de até 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável na forma da Lei Federal nº 14.133/2021.

4.2. O contrato poderá ser anulado nos termos do art. 147 da Lei Federal nº 14.133/2021.

5. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

5.1. As despesas decorrentes desta contratação estão previstas no orçamento do Município de Trindade do Sul/RS, para o exercício de 2026, através da seguinte dotação:
Reduzido 2081

6. DA EXECUÇÃO DA LOCAÇÃO:

6.1. O imóvel será entregue pelo LOCADOR com condições e estrutura adequada para suportar a demanda.

6.1.1. O imóvel locado está localizado em área urbana de fácil acesso, sendo uma casa mista, de madeira e alvenaria, que possui: três dormitórios, sala de estar, sala de jantar, cozinha, lavanderia, um banheiro, churrasqueira e garagem com portão eletrônico, e lote todo cercado.

6.1.2. O imóvel locado está devidamente mobiliado, onde: os três quartos possuem cama de casal e guarda-roupas; a sala de estar possui um jogo de sofás de três e dois lugares, painel e smart TV; a cozinha está equipada com geladeira, armários sob medida e fogão cooktop; a sala de jantar possui um jogo de mesa e cadeiras; o banheiro possui armário, box e chuveiro elétrico; e, a lavanderia possui tanque e máquina de lavar

6.1.3. A casa mista, em madeira e alvenaria possui instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento; bem como:

- Sistema de abastecimento de água potável, fossa séptica adequada, e energia elétrica regular;
- Condições adequadas de iluminação, ventilação e segurança;
- Possibilidade de adaptação para acessibilidade, se necessário;





- Internet instalada e em funcionamento regular;
- Documentação regular do imóvel e comprovação de propriedade do locador.

6.2. O LOCATÁRIO será responsável apenas pelas melhorias de natureza transitória.

6.3. O imóvel será recebido de forma provisória e definitiva pelo fiscal e/ou gestor do contrato.

6.4. Fica a cargo do LOCATÁRIO zelar pela conservação, limpeza do imóvel, efetuando as reformas necessárias para sua manutenção sendo que os gastos e pagamentos decorrentes correrão por conta do Locatário, assim como devolvê-lo ao final do contrato no mínimo nas mesmas condições que está recebendo.

6.5. Todas as decisões e entendimentos havidos entre as partes durante o andamento da locação e que impliquem em modificações ou implementações no imóvel, deverão ser prévia e formalmente acordados e documentados entre as partes.

6.6. Será de responsabilidade do LOCADOR todos os tributos incidentes ou que venham a incidir sobre o imóvel, bem como, despesas com água, energia elétrica e internet.

6.7. Os serviços de locação deverão respeitar os prazos e o objeto deste processo administrativo, obedecendo às especificações do Termo de Referência, do edital e ademais que vierem a se estabelecer dentro da área.

6.8. A prestação dos serviços de locação, objeto desta contratação direta, em sua totalidade, deverá apresentar garantia em sua execução completa, dentro do ramo de atividade do objeto e suas normas e legislação específica, e, deverá ser substituído de imediato no caso de constatado pela fiscalização do contrato, alguma irregularidade de execução do objeto.

6.9. A fiscalização da execução do contrato será de responsabilidade dos servidores designados através de Portaria Municipal.

7. RISCOS IDENTIFICADOS E MITIGAÇÃO:

Risco Identificado	Probabilidade	Impacto	Medidas de Mitigação
Inadequação do imóvel após vistoria	Média	Alta	Realizar vistoria técnica prévia e relatório de adequação pela equipe de engenharia e assistência social
Irregularidade documental do locador	Média	Alta	Exigir documentação comprobatória de propriedade e certidões negativas
Rescisão antecipada por parte do locador	Baixa	Média	Incluir cláusulas contratuais de aviso prévio e penalidades
Danos estruturais no imóvel	Média	Média	Previsão de responsabilidade contratual e seguro, se aplicável

8. IMPACTOS AMBIENTAIS:

8.1. Não se vislumbram impactos ambientais com a contratação.

9. FISCALIZAÇÃO:

9.1. Providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização.

9.1.1. A futura contratação não resulta em acréscimos de gastos orçamentários, uma vez que a Secretaria já tem funcionários destinados a tal função.

10. VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

10.1. Este ETP está de acordo com a legislação vigente, diante de todas as descrições mencionadas nesse documento; neste sentido, opinamos pela viabilidade técnica e econômica da presente contratação, dentro dos moldes estabelecidos no presente estudo.





GESTÃO 2025 - 2028

**Trindade
do Sul**

Crescendo com você!

11. PARCELAMENTO:

11.1. Considerando as especificidades do presente objeto a demanda não será parcelada, haja visto, se comprovarem ser técnica e economicamente viável, com vistas a propiciar o melhor aproveitamento do mercado e a ampliação da competitividade.

Trindade do Sul/RS, 13 de janeiro de 2026.

Secretaria Municipal de Assistência Social

