ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
Art. 18, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021

1. ORIGEM DA DEMANDA:
1.1. Unidade requisitante: Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Trindade do Sul/RS.
1.2. Objeto: locação de imóvel urbano, parcialmente mobiliado, destinado ao funcionamento de Casa/Albergue para acolhimento temporário de migrantes e refugiados venezuelanos, limitado à capacidade máxima simultânea de 35 (trinta e cinco) pessoas, em atendimento ao Plano de Ação municipal, no âmbito da Portaria MDS nº 1.172, 20 de março de 2026, Processo nº 71000.37090/2026-80.

2. PROBLEMA E SOLUÇÃO:
2.1. Problema/demanda identificado(a):
A contratação visa assegurar espaço físico para acolhimento temporário, digno e seguro, de pessoas e famílias venezuelanas em situação de vulnerabilidade, com estrutura apta a apoiar as ações socioassistenciais previstas no Plano de Ação da Secretaria Municipal de Assistência Social. A rede local necessita de imóvel apropriado e disponível para a finalidade, sem depender de obras de aquisição ou construção que retardariam o atendimento.
O Plano de Ação municipal descreve atendimento mais amplo à população migrante e faz referência à capacidade de até 41 pessoas no conjunto das ações. A presente contratação, porém, destina-se especificamente a este imóvel e fica restrita a, no máximo, 35 pessoas simultaneamente, devendo a Secretaria compatibilizar e registrar esse limite na execução do Plano de Ação, sem interpretar a meta geral como autorização para ultrapassá-lo.

2.2. Urgência e necessidade de atendimento:
Há necessidade de disponibilização célere de local de acolhimento, em razão da vulnerabilidade dos usuários e da continuidade da política socioassistencial. A urgência justifica o adequado planejamento e a adoção tempestiva de providências, mas não constitui, por si só, o fundamento da inexigibilidade, que decorrerá dos requisitos próprios do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

2.3. Possíveis soluções e alternativas:
• Utilização de imóvel público existente: solução prioritária em tese, porém a unidade requisitante informa não haver imóvel municipal disponível e apto às exigências de capacidade, localização e funcionamento imediato; essa inexistência deverá constar de certificação nos autos.
• Aquisição, construção ou reforma de imóvel: alternativas que demandariam investimento, projeto e prazos incompatíveis com a resposta assistencial imediata, além de imobilizar recursos públicos.
• Locação de imóvel de terceiros: alternativa que permite disponibilização mais rápida de instalação existente, com dimensionamento compatível à necessidade e eventual encerramento ao término da demanda.
A contratação direta por inexigibilidade é juridicamente possível quando as características de instalações e localização tornarem necessária a escolha de imóvel determinado, com comprovação dos requisitos do art. 74, V e § 5º, e documentação do art. 72 da Lei nº 14.133/2021; não decorre simplesmente do valor do aluguel ou da urgência.

2.4. Melhor solução encontrada:
Locação do imóvel situado na Rua Jacarandá, nº 279, Centro, Trindade do Sul/RS, identificado no laudo técnico de engenharia como imóvel destinado à moradia social. A proposta do proprietário descreve 7 (sete) quartos, 2 (duas) cozinhas, 2 (duas) salas de estar, 2 (dois) banheiros, 2 (duas) lavanderias e pátio fechado com espaço para recreação infantil. O bem será entregue parcialmente mobiliado, conforme

54 3541 1025 / 3541 1300
gabinete@trindadedosul.rs.gov.br
administracao@trindadedosul.rs.gov.br
www.trindadedosul.rs.gov.br
Rua Alecrim, 120 – Cep:99615-000
Trindade do Sul - RS

inventário e vistoria inicial, não se presumindo incluídos móveis, eletrodomésticos ou utensílios não identificados nesse inventário.
O laudo técnico de engenharia, acompanhado de registros fotográficos, conclui pela compatibilidade do imóvel com a finalidade de moradia social e assinala melhorias em andamento. Antes da ocupação, a fiscalização deverá verificar a conclusão das melhorias aplicáveis, as condições de segurança e salubridade, os equipamentos disponíveis, o mobiliário, as instalações e a capacidade efetiva de acomodação das 35 pessoas, mediante termo de vistoria e recebimento.

2.5. Levantamento de mercado e escolha do imóvel:
Foram consideradas as alternativas de uso de patrimônio público, aquisição/construção e locação privada, bem como a aptidão funcional da edificação descrita na proposta e no laudo de engenharia. As características de localização, estrutura física, disponibilidade e aptidão ao acolhimento fundamentam a indicação do imóvel específico.
Para a instrução da inexigibilidade, deverão integrar os autos avaliação prévia do imóvel, de seu estado de conservação e dos custos de adaptações eventualmente necessárias, certificação de inexistência de imóvel público vago e disponível com aptidão equivalente e justificativa concreta da singularidade da escolha, na forma do art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021. A proposta do proprietário não substitui, isoladamente, a avaliação de compatibilidade de preço exigida para a contratação.

2.6. Solução como um todo:
A solução compreende a disponibilização continuada do imóvel e de suas dependências para uso exclusivo como Casa/Albergue municipal, com capacidade máxima de 35 pessoas simultaneamente, inclusive nos momentos de maior procura, sob gestão operacional da Secretaria Municipal de Assistência Social. O valor ofertado compreende água, energia elétrica e internet, cabendo ao locador manter o fornecimento desses serviços nas condições pactuadas.
A Administração registrará periodicamente a ocupação, controlará admissões e saídas e observará as normas do Plano de Ação, os protocolos de acolhimento e os limites de segurança apontados na vistoria técnica. Não há dedicação exclusiva de mão de obra do locador nem aplicação de sistema de registro de preços. A contratação não será parcelada, pois recai sobre a unidade imobiliária indivisível para a finalidade proposta.

2.7. Resultados pretendidos:
• Disponibilizar acolhimento temporário seguro e humanizado para até 35 pessoas simultaneamente.
• Dar suporte aos encaminhamentos da rede socioassistencial, à documentação, à integração social e ao acesso aos serviços públicos.
• Assegurar instalações aptas ao uso coletivo, com fiscalização da ocupação, preservação patrimonial e utilização racional dos recursos.
• Reduzir a despesa durante períodos sem moradores mediante pagamento contratual limitado a 40% do valor mensal.

2.8. Utilização de mão de obra e tecnologias locais:
Não se aplica exigência de mão de obra ou tecnologia local, dada a natureza imobiliária da contratação.

2.9. Critério de julgamento técnica e preço:
Não se aplica critério competitivo de julgamento, por se tratar de contratação direta condicionada à demonstração da inviabilidade de competição para a escolha do imóvel individualizado.

3. DESCRIÇÃO TÉCNICA, QUANTITATIVA E CUSTO DO OBJETO:
3.1. Especificações e orçamento estimativo, conforme proposta financeira assinada em 16 de outubro de 2026:

Item	Descrição	Unidade / quantidade	Valor máximo (R$)

54 3541 1025 / 3541 1300
gabinete@trindadedosul.rs.gov.br
administracao@trindadedosul.rs.gov.br
www.trindadedosul.rs.gov.br
Rua Alecrim, 120 – Cep:99615-000
Trindade do Sul - RS

01	Locação do imóvel parcialmente mobiliado na Rua Jacarandá, nº 279, Centro, Trindade do Sul/RS, para Casa/Albergue de até 35 pessoas; inclui água, energia elétrica e internet.	180 dias (referência: 6 meses)	R$ 10.000,00/mês; até R$ 60.000,00 no período

3.2. Valor **mensal integral** proposto: **R$ 10.000,00 (dez mil reais).** Em mês integralmente **sem acolhidos residentes: 40%, equivalente a R$ 4.000,00 (quatro mil reais),** para manutenção da disponibilidade do imóvel. Em mês com ocupação: 100%, equivalente a R$ 10.000,00. A proposta original não detalha a regra de redução de 40%; sua aceitação expressa pelo locador deverá ser documentada antes da assinatura contratual.
3.3. Valor máximo estimado para o prazo inicial de 180 dias: R$ 60.000,00 (sessenta mil reais), tomando-se seis competências mensais integralmente ocupadas como referência de planejamento. Se todas as seis competências estiverem integralmente desocupadas, o desembolso correspondente será de R$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais). O valor efetivo dependerá dos relatórios mensais de ocupação, da duração das competências e das regras de apuração convencionadas.
3.4. Havendo ocupação e desocupação dentro de uma mesma competência, o valor será calculado proporcionalmente aos dias de cada condição: dias com pelo menos um acolhido residente à razão de 100% do aluguel e dias sem nenhum residente à razão de 40%, considerando os dias civis da competência. O fiscal certificará o resultado mediante registros de entrada/saída. O pagamento será mensal, após atesto, observadas as retenções legais cabíveis.
3.5. O preço proposto deverá ser confrontado com laudo de avaliação de mercado e justificativa do preço, levando em consideração localização, área, conservação, adaptações e serviços incluídos, para os fins do art. 23, art. 72, VII, e art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

4. VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO:
4.1. O contrato terá prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data definida no instrumento contratual, podendo ser prorrogado por igual período de 180 (cento e oitenta) dias, desde que haja interesse público motivado, concordância das partes, manutenção da necessidade e da vantajosidade, disponibilidade orçamentária e observância da Lei nº 14.133/2021 e da legislação de locações aplicável.
4.2. A eventual prorrogação dependerá de termo aditivo celebrado antes do término da vigência e da compatibilidade com os prazos e condições do Plano de Ação e do cofinanciamento pertinente. A possibilidade de prorrogação não importa renovação automática.

5. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:
5.1. A despesa será suportada por dotação orçamentária municipal indicada para o exercício de 2026, com referência ao reduzido 2081 informado no modelo original, cuja classificação completa, suficiência de saldo, fonte de recursos e compatibilidade com o Plano de Ação deverão ser ratificadas pelo setor competente antes da contratação.
5.2. A despesa referente a eventual prorrogação ficará sujeita à correspondente previsão e disponibilidade orçamentária.

6. EXECUÇÃO DA LOCAÇÃO E OBRIGAÇÕES:
6.1. O locador disponibilizará o imóvel de forma contínua, com suas instalações e partes integrantes, apto à finalidade de acolhimento temporário, e assegurará o uso pacífico do bem, cabendo-lhe realizar as reparações de sua responsabilidade conforme contrato e legislação aplicável.
6.2. Serão incluídos no preço da locação os serviços de água, energia elétrica e internet, conforme proposta financeira, devendo o instrumento disciplinar as condições de fornecimento e eventual uso anormal comprovado, sem transferência unilateral de custos à Administração.
6.3. O imóvel será recebido mediante vistoria inicial, com registro fotográfico, relação de móveis e equipamentos entregues, estado de conservação e conferência das providências indicadas no laudo

54 3541 1025 / 3541 1300
gabinete@trindadedosul.rs.gov.br
administracao@trindadedosul.rs.gov.br
www.trindadedosul.rs.gov.br
Rua Alecrim, 120 – Cep:99615-000
Trindade do Sul - RS

técnico. O laudo de engenharia não afasta a necessidade de controle continuado de segurança e habitabilidade.

6.4. O Município zelará pela utilização regular, limpeza cotidiana, organização e conservação decorrente do uso, restituindo o bem nas condições ajustadas, ressalvado o desgaste normal. Obras, benfeitorias e adaptações dependerão de autorização expressa e disciplina contratual sobre custeio e indenização.

6.5. O limite máximo será de 35 (trinta e cinco) pessoas residentes simultaneamente, incluindo adultos e crianças. A Secretaria manterá cadastro e controle diário de ocupação, vedada a admissão acima desse limite, ainda que o Plano de Ação preveja meta global superior.

6.6. O pagamento do aluguel seguirá duas faixas: integral de R$ 10.000,00 nos dias com ao menos um residente acolhido e reduzido a R$ 4.000,00 por mês de referência nos dias sem residentes, com proporcionalidade quando houver alternância dentro do mesmo mês, conforme subitem 3.4. A ausência de residentes não desobriga o locador de manter o imóvel disponível para imediata ocupação durante a vigência.

6.7. O locador apresentou documentação de habilitação e regularidade considerada correta pela unidade demandante, devendo o setor de contratações certificar sua suficiência, validade e pertinência antes da ratificação do procedimento.

6.8. O acompanhamento e fiscalização ficarão a cargo de servidor(es) formalmente designado(s), que atestarão disponibilidade do imóvel, condições de uso e quantitativo de pessoas acolhidas.

7. RISCOS IDENTIFICADOS E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO:

Risco	Impacto	Medida de mitigação
Ultrapassagem da capacidade de 35 residentes	Alto	Controle diário de entradas e saídas, limite contratual expresso e fiscalização da Secretaria.
Inadequação ou deficiência de segurança do imóvel	Alto	Vistoria de entrada, verificação das melhorias do laudo e inspeções periódicas.
Divergência entre ocupação e valor faturado	Alto	Relatórios de ocupação e cálculo proporcional auditável por competência.
Preço não justificado por avaliação de mercado	Alto	Avaliação imobiliária, análise da vantagem e justificativa de preço nos autos.
Interrupção do uso ou dos serviços incluídos	Médio/alto	Previsão de responsabilidades do locador, comunicação tempestiva e medidas corretivas.
Incompatibilidade com Plano de Ação / recursos	Alto	Validação formal pela Secretaria e setor contábil da fonte, vigência e capacidade específica.

8. IMPACTOS AMBIENTAIS:

8.1. Por se tratar de uso de imóvel existente, não se prevê impacto ambiental significativo vinculado à implementação da contratação. Serão observadas gestão adequada de resíduos, consumo consciente de água e energia, condições de saneamento e higiene.

9. FISCALIZAÇÃO E PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS:

9.1. A Administração designará gestor e fiscal contratual, organizará os fluxos de acolhimento e registro de ocupação e documentará a vistoria de entrega e os controles necessários à liquidação da despesa.

9.2. Antes da autorização da inexigibilidade, devem ser juntados ou confirmados: avaliação prévia de valor do imóvel; justificativa da sua escolha e de sua singularidade; certificação de inexistência de imóvel público disponível; documentação de propriedade e regularidade; aceite escrito do locador sobre aluguel reduzido a 40% quando não ocupado; condições de segurança da edificação e verificação das melhorias; e comprovação da adequação orçamentária e ao Plano de Ação.

10. VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

10.1. A locação revela-se solução tecnicamente adequada à demanda de acolhimento temporário, diante das características da edificação e da conclusão favorável do laudo de engenharia, ressalvadas as

54 3541 1025 / 3541 1300
gabinete@trindadedosul.rs.gov.br
administracao@trindadedosul.rs.gov.br
www.trindadedosul.rs.gov.br
Rua Alecrim, 120 – Cep:99615-000
Trindade do Sul - RS

providências de vistoria final e verificação de segurança. A estrutura atende, em perspectiva, ao uso pretendido, limitado a 35 residentes simultaneamente.

10.2. A viabilidade jurídica da inexigibilidade fundamenta-se no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021 e exige demonstração documental de que localização e instalações tornam necessária a seleção do imóvel. A viabilidade econômica está condicionada à avaliação prévia e comprovação de compatibilidade do aluguel com preços de mercado, além do aceite expresso da fórmula de remuneração por ocupação.

10.3. Cumpridas as condições acima, opina-se pela viabilidade da contratação direta proposta, com observância do art. 72 da Lei nº 14.133/2021, da legislação aplicável às locações e das regras de aplicação dos recursos públicos vinculados.

11. PARCELAMENTO:

11.1. O objeto não comporta parcelamento, pois consiste na disponibilização de um único imóvel com dependências interligadas, necessário ao acolhimento coletivo, inexistindo vantagem técnica ou econômica na divisão de sua utilização entre diversos contratos.

Trindade do Sul/RS, 19 de outubro de 2026.

_____

Secretaria Municipal de Assistência Social

54 3541 1025 / 3541 1300
gabinete@trindadedosul.rs.gov.br
administracao@trindadedosul.rs.gov.br
www.trindadedosul.rs.gov.br
Rua Alecrim, 120 – Cep:99615-000
Trindade do Sul - RS