



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE ANDRÉ DA ROCHA
“PEQUENO, GRANDE PAGO”

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 09

Município de André da Rocha /RS

Secretaria Municipal da Administração

Objeto da contratação: Locação de Imóvel Residencial

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

Por se tratar de intenção de Locação de Imóvel, por contratação direta, bem como, passível de inexigibilidade de licitação, o presente estudo técnico preliminar contempla todas as informações obrigatórias, conforme o art. 18, §2º da Lei Federal nº 14.133/2021.

1-DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente demanda refere-se à necessidade de locação de imóvel residencial destinado à moradia da Policial Militar Sd.Amanda Severo Pas lotada na Brigada Militar que atuam no Município, conforme autorização expressa contida na Lei Municipal nº 1046/2025, a qual prevê a possibilidade de o Município custear aluguel de moradia funcional como forma de apoio à segurança pública local.

O Município possui efetivo policial estadual atuando de forma permanente em seu território, sendo essencial a fixação desses profissionais, especialmente em localidades que apresentam dificuldades de atratividade, escassez de imóveis disponíveis ou distância de centros urbanos maiores.

A inexistência de moradias funcionais próprias do Município e a insuficiência de oferta padronizada de imóveis residenciais tornam necessária a locação direta de residências específicas, compatíveis com as exigências de segurança, localização e habitabilidade, a fim de garantir condições adequadas de permanência dos Policiais Militares e, consequentemente, a continuidade e eficiência do serviço público de segurança.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE ANDRÉ DA ROCHA
“PEQUENO, GRANDE PAGO”

2-FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A contratação pretendida encontra amparo nos seguintes dispositivos legais:

- Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente:
- Art. 74, inciso V, que autoriza a inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel, quando suas características de localização, instalação e condicionamento tornarem necessária a escolha de determinado bem, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado;
- Lei Municipal nº 1406/2025, que autoriza o Município a custear ou disponibilizar moradia funcional a Policiais Militares lotados na Brigada Militar local;
- Art. 37 da Constituição Federal, que estabelece os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

A inexigibilidade de licitação decorre da necessidade de locação de imóvel específico, cujas características singulares — especialmente quanto à localização, condições estruturais e adequação à finalidade pública — inviabilizam a competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

3-SOLUÇÕES APRESENTADAS

A solução mais adequada consiste na locação direta de imóvel residencial específico, localizados no perímetro urbano do Município, que atenda aos seguintes requisitos mínimos:

- Destinação exclusivamente residencial;
- Condições adequadas de habitabilidade, segurança e salubridade;
- Regularidade documental do imóvel e do proprietário.

A contratação será realizada mediante inexigibilidade de licitação, precedida de justificativa técnica, avaliação de valor de mercado e comprovação de compatibilidade do preço.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE ANDRÉ DA ROCHA
“PEQUENO, GRANDE PAGO”

4-LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foi constatado que o mercado imobiliário local é restrito, inexistindo outros imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades do Município. Não há quantidade suficiente de imóveis com características padronizadas que permitam a realização de competição isonômica. Conforme demonstrado em laudo técnico elaborado pela Comissão, com o respaldo de profissional legalmente habilitado, resta caracterizada a inviabilidade de competição, justificando a contratação por inexigibilidade, nos termos da legislação vigente. O referido laudo atesta que o imóvel encontra-se em condições adequadas de segurança, habitabilidade e conformidade com as normas aplicáveis, estando apto para a locação, bem como comprova que o valor do aluguel está compatível com o praticado no mercado imobiliário local.

5-ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor mensal estimado do aluguel é de R\$ 500,00 (quinhentos reais), perfazendo o valor total estimado de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) para o período contratual de 12 (doze) meses. Considerando a inexistência de outros imóveis disponíveis para locação no Município, a pesquisa de preços encontra-se justificada por meio de laudo técnico elaborado por profissional legalmente habilitado, o qual fundamenta o valor estimado e comprova a compatibilidade do aluguel com o praticado no mercado imobiliário local, nos termos do art. 23 da Lei nº 14.133/2021.

6-JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE

A inexigibilidade de licitação se justifica pela inviabilidade de competição, uma vez que o objeto da contratação é um imóvel específico, com características singulares e localização determinada, não sendo possível estabelecer critérios objetivos de julgamento que permitam disputa entre interessados.

7-ANÁLISE DE RISCOS

Os principais riscos identificados são:

- Risco de sobrepreço: mitigado por pesquisa de mercado e avaliação prévia;
- Risco de indisponibilidade do imóvel: mitigado pela formalização contratual com cláusulas de vigência e rescisão;
- Risco de inadequação do imóvel: mitigado por vistoria técnica prévia.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE ANDRÉ DA ROCHA
“PEQUENO, GRANDE PAGO”

8-ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO E INTERESSE PÚBLICO

A contratação está alinhada com o interesse público, pois contribui diretamente para a manutenção da segurança pública, fortalecimento da atuação da Brigada Militar no Município e cumprimento da lei municipal vigente, além de atender às diretrizes de planejamento administrativo.

9-DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Diante do exposto, conclui-se que a locação de residência para a Policial Militar lotada na Brigada Militar, mediante inexigibilidade de licitação, mostra-se técnica, legal e administrativamente viável, sendo a solução mais adequada para atendimento da demanda apresentada, observadas as formalidades legais e a compatibilidade dos valores com o mercado.

André da Rocha/RS 04 de fevereiro de 2026 .

Secretária Municipal da Administração
Giovana Vieira Crestani Rosalem