

# ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE ANDRÉ DA ROCHA

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 02/2026 - OBRAS

Município de André da Rocha/RS

Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos

Objeto da contratação: Locação de Imóvel Rural

### 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação tem por finalidade atender à necessidade de manutenção e regularização da área destinada à instalação de reservatórios de água responsáveis pelo abastecimento da área urbana do Município.

O imóvel rural objeto da locação é atualmente utilizado para a instalação de estruturas essenciais ao sistema público de abastecimento, constituindo ponto estratégico para armazenamento e distribuição de água à população urbana.

A continuidade da utilização da área é indispensável para garantir:

- A segurança hídrica da população;
- A regularidade e eficiência do serviço público essencial de abastecimento de água;
- A manutenção da infraestrutura já implantada no local;
- O cumprimento de decisão judicial proferida no Processo nº 5002614-48.2023.8.21.0058, que determinou a regularização da locação e o pagamento retroativo a partir de junho de 2025.

Destaca-se que a descontinuidade da utilização da área poderá comprometer o fornecimento de água à população, caracterizando risco à prestação de serviço público essencial.

Dessa forma, a locação do imóvel rural mostra-se medida necessária, adequada e indispensável ao interesse público

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

O imóvel rural objeto da locação é atualmente utilizado para a instalação de reservatórios que integram o sistema municipal de abastecimento, constituindo estrutura indispensável à manutenção da segurança hídrica e à adequada prestação do serviço público.

Além disso, a contratação decorre do cumprimento da decisão proferida no Processo Judicial nº 5002614-48.2023.8.21.0058, que determinou a regularização da locação da área utilizada pelo Município, bem como o pagamento retroativo a partir de junho de 2025.

Dessa forma, a formalização da locação visa assegurar a continuidade do serviço público essencial, evitar prejuízos à coletividade e atender à determinação judicial, observando-se os princípios da legalidade, da eficiência e da supremacia do interesse público.

### **3. 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;
- 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.

### **4. SOLUÇÕES APRESENTADAS**

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

- 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.

## **5. 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.

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

O valor mensal estimado do aluguel é de R\$ 564,81 (quinhentos e sessenta e quatro reais com oitenta e um centavos), perfazendo o valor total estimado de R\$ 6.777,72 (seis mil setecentos e setenta e sete reais com sententa e dois centavos) para o período contratual de 12 (doze) meses. Ainda tem o valor retroativo desde 06/2025 compreendendo 09 meses no valor de 5.083,29 (cinco mil e oitenta e tres reais com vinte e nove centavos). Conforme descisão judicial do processo n° 50026144820232810058. 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.

## **7. 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.

## **8. 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.

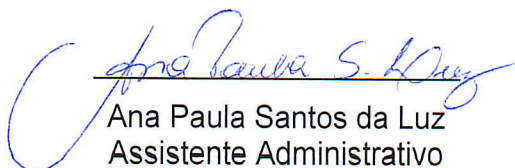
## **9. ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO E INTERESSE PÚBLICO**

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.

## **10. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE**

Diante do exposto, conclui-se que a locação de imóvel rura com destinação para a colocação de reservatórios de água que abastecem a área urbana do município, 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), 03 de março de 2026.

  
Ana Paula Santos da Luz  
Assistente Administrativo  
Secretaria de Obras e Serviços Públicos

**VIABILIDADE DECLARADA PELA AUTORIDADE SUPERIOR:**

DATA: \_\_\_/\_\_\_/20\_\_\_

---

**PREFEITO E/OU PRESIDENTE**