



**CÂMARA MUNICIPAL DE CANGUÇU
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

Rua General Osório, 979. Centro. CEP:96600-000. Canguçu-RS
Telefone: (53) 3252-1528. <http://camaracangucu.rs.gov.br/>

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO Nº 047/2025 - INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO 12/2025

1. DO OBJETO

1.1. Locação dos conjuntos 201 e 202, localizados no segundo andar do prédio nº 971, da Rua General Osório, nesta cidade de Canguçu/RS, constituídos, no total, de sete salas, dois banheiros, uma cozinha e área de circulação, destinados à instalação e funcionamento de setores administrativos e legislativos da Câmara Municipal de Vereadores de Canguçu, por meio de Inexigibilidade de Licitação, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas no termo de Referência e Edital.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A locação do imóvel especificado justifica-se pela ausência de infraestrutura própria que atenda às necessidades da Câmara Municipal de Vereadores de Canguçu, de forma a garantir a continuidade do funcionamento regular e eficiente dos serviços administrativos e legislativos. A inexistência de espaço adequado nas dependências da Câmara, somada à impossibilidade técnica e econômica de aquisição de imóvel próprio no momento, torna a locação a alternativa mais viável e necessária.

O imóvel a ser locado, consistente nos conjuntos 201 e 202, situados no segundo andar do prédio nº 971, da Rua General Osório, neste município, é composto por sete salas, dois banheiros, uma cozinha e área de circulação, atendendo de forma satisfatória às necessidades de espaço e estrutura exigidas para o funcionamento dos seguintes setores da Câmara Municipal: Contábil, Jurídico, Tesouraria, Recursos Humanos, Almoxarifado e Central Telefônica.

A locação será realizada por meio de Inexigibilidade de Licitação, com fundamento no art. 74, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, considerando que o imóvel a ser locado possui características específicas que atendem às demandas institucionais, sendo a única opção viável para atender às necessidades de espaço físico da Câmara Municipal de Vereadores de Canguçu.

O processo será conduzido com a devida observância aos princípios da publicidade, economicidade e eficiência, com vistas a assegurar a melhor utilização dos recursos públicos, bem como o cumprimento das exigências legais e regulamentares.

3. ÁREA REQUISITANTE

A referida solicitação foi formalizada por iniciativa da Coordenadoria da Presidência desta entidade, com base na identificação de demandas operacionais relacionadas ao pleno funcionamento das atividades legislativas e institucionais. A requisição foi validada pelo setor competente, responsável pelo planejamento e apoio às atividades administrativas e institucionais da Casa, visando garantir a regularidade, eficiência e qualidade na prestação dos serviços públicos e no desempenho das funções parlamentares.

"DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA!"



**CÂMARA MUNICIPAL DE CANGUÇU
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

Rua General Osório, 979. Centro. CEP:96600-000. Canguçu-RS
Telefone: (53) 3252-1528. <http://camaracangucu.rs.gov.br/>

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação deverá ocorrer em total conformidade com as especificações constantes no Termo de Referência, no Edital e seus Anexos, conforme Inexigibilidade de Licitação nº 12/2025 – Processo nº 047/2025 da Câmara Municipal de Vereadores de Canguçu.

O imóvel objeto da locação deverá atender integralmente às características descritas no processo administrativo, mantendo-se em condições adequadas de uso, segurança, habitabilidade, acessibilidade e salubridade, compatíveis com o funcionamento contínuo das atividades administrativas e legislativas da Câmara Municipal.

O locador será responsável por assegurar que o imóvel permaneça apto ao uso durante toda a vigência contratual, observando a legislação vigente, as normas técnicas aplicáveis e as disposições contratuais, garantindo a regularidade, segurança e eficiência da utilização do espaço físico.

O recebimento do objeto dar-se-á mediante vistoria inicial, para verificação da conformidade do imóvel com as condições pactuadas, e por meio de acompanhamento contínuo durante a execução contratual. Eventuais inadequações estruturais ou condições que impeçam o uso regular do imóvel deverão ser sanadas pelo locador, conforme previsto contratualmente, sem ônus adicional à Administração.

Considerando a natureza do objeto, não se aplica garantia contratual nos moldes de fornecimento de bens, ficando a responsabilidade do locador restrita à manutenção das condições de uso do imóvel durante o período de locação.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Após análise das necessidades da Câmara Municipal, a Presidência identificou a necessidade de contratação do objeto descrito no Documento de Formalização da Demanda (DFD), visando assegurar a continuidade e a regularidade das atividades administrativas e legislativas do órgão.

O levantamento de mercado consistiu na análise de imóveis disponíveis que atendessem às exigências técnicas, funcionais e de localização necessárias ao funcionamento da Câmara Municipal, considerando critérios como localização, metragem, estrutura física, condições de uso e compatibilidade com os setores a serem instalados.

Em razão da singularidade do imóvel que atende de forma integral às necessidades institucionais identificadas, bem como da inviabilidade de competição, a contratação será realizada por Inexigibilidade de Licitação, nos termos do art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

As informações relativas aos valores praticados no mercado imobiliário local, bem como os elementos que demonstram a compatibilidade do valor proposto com os preços de mercado, encontram-se devidamente registradas e juntadas ao processo administrativo, assegurando a transparência, a legalidade e a observância aos princípios da Administração Pública.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta contempla a locação de imóvel, por meio de Inexigibilidade de Licitação,

"DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA!"



**CÂMARA MUNICIPAL DE CANGUÇU
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

Rua General Osório, 979. Centro. CEP:96600-000. Canguçu-RS
Telefone: (53) 3252-1528. <http://camaracangucu.rs.gov.br/>

destinado ao atendimento da demanda institucional da Câmara Municipal de Vereadores de Canguçu, conforme as condições, especificações e requisitos definidos no Termo de Referência e demais documentos do processo.

A medida visa atender às necessidades operacionais e administrativas da Câmara Municipal, assegurando a continuidade, qualidade e eficiência das atividades legislativas e administrativas, considerando a ausência de infraestrutura própria adequada e a inviabilidade técnica e econômica de aquisição de imóvel próprio no momento.

A solução adotada consiste na utilização de imóvel já edificado, com características físicas e localização compatíveis com as necessidades do órgão, cabendo ao locador assegurar a disponibilidade e as condições adequadas de uso do imóvel durante toda a vigência contratual, em observância à legislação vigente, especialmente à Lei nº 14.133/2021, e às disposições contratuais estabelecidas.

7. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A contratação será realizada em item único, considerando que o objeto consiste na locação de imóvel indivisível, sendo inviável o parcelamento sem prejuízo à funcionalidade administrativa e ao atendimento das necessidades institucionais.

8. RESULTADOS PRETENDIDOS

Os principais resultados pretendidos com a contratação são assegurar a disponibilização de espaço físico adequado ao funcionamento da Câmara Municipal de Vereadores de Canguçu, possibilitando a adequada instalação e operação dos setores administrativos, tais como Contabilidade, Almoxarifado, Recursos Humanos, Jurídico, Tesouraria e Central Telefônica, garantindo a continuidade, a eficiência e a regularidade das atividades administrativas que dão suporte às funções legislativas.

Busca-se, ainda, proporcionar melhores condições de trabalho aos servidores, minimizar riscos de interrupções ou inadequações estruturais e atender integralmente às necessidades institucionais, assegurando o pleno funcionamento da estrutura administrativa da Câmara Municipal.

9. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Considerando que o objeto da contratação consiste na locação de imóvel já edificado, não são identificados impactos ambientais significativos decorrentes da presente contratação, uma vez que não haverá execução de obras, intervenções estruturais ou atividades que impliquem alteração do meio ambiente.

A utilização do imóvel ocorrerá de forma regular, observando-se práticas administrativas voltadas ao uso racional de recursos, como energia elétrica e água, bem como à adequada

"DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA!"



**CÂMARA MUNICIPAL DE CANGUÇU
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

Rua General Osório, 979. Centro. CEP:96600-000. Canguçu-RS
Telefone: (53) 3252-1528. <http://camaracangucu.rs.gov.br/>

conservação das instalações, em conformidade com a legislação ambiental vigente.

Dessa forma, os impactos ambientais associados à contratação são considerados mínimos ou inexistentes, não sendo necessárias medidas preventivas ou compensatórias específicas.

10. ANÁLISE DE RISCOS DA AQUISIÇÃO

Foram identificados riscos potenciais relacionados à contratação de locação de imóvel, os quais podem impactar a regularidade das atividades administrativas da Câmara Municipal de Vereadores de Canguçu. Entre os principais riscos identificados destacam-se: inadequação do imóvel às necessidades institucionais, controlada por meio de vistoria prévia e verificação das condições físicas antes da formalização da contratação; interrupção ou restrição do uso do imóvel durante a vigência contratual, controlada mediante a previsão de cláusulas contratuais que assegurem a continuidade da locação; e deficiências na manutenção das condições de uso, controladas pela definição clara das responsabilidades do locador quanto à conservação do imóvel.

As medidas de controle adotadas encontram-se previstas no Termo de Referência e no instrumento contratual, com o objetivo de assegurar a regularidade da contratação, a continuidade das atividades administrativas e o atendimento das necessidades institucionais da Câmara Municipal.

11. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base na justificativa constante neste Estudo, nas especificações técnicas constantes no DFD (Documento Formalizador de Demanda) e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaro que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

CARLOS EDUARDO DOMINGUES MARTINS
Presidente da Câmara Municipal de Canguçu

"DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA!"



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: F1CB-12D0-AFC8-0F7D

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



CARLOS EDUARDO DOMINGUES MARTINS (CPF 000.XXX.XXX-06) em 23/01/2026 11:25:42

GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://camaracangucu.1doc.com.br/verificacao/F1CB-12D0-AFC8-0F7D>