



*Estado do Rio Grande do Sul*  
**Prefeitura Municipal de Boa Vista do Incra**  
**Secretaria Municipal de Agricultura**

## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

### **PROCESSO ADMINISTRATIVO DE COMPRA/SERVIÇO Nº 011/2025**

**Município de Boa Vista do Incra**

**Secretaria Municipal de Agricultura**

**Necessidade da Administração:** aquisição/contratação de SALA COMERCIAL PARA ACOMODAR A EMATER

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.

### **1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**

Inicialmente informamos que o Município de Boa Vista do Incra não possui um espaço próprio que atenda às necessidades específicas.

O objeto da presente aquisição/contratação deste Estudo Técnico Preliminar tem como objetivo a análise e justificação da necessidade de locação de uma sala comercial para acomodar as atividades da **EMATER** (Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural). O espaço a ser locado deve possuir no mínimo 36 m<sup>2</sup> (6x6 metros), com banheiro, por um prazo de 12 meses.

A locação de uma sala comercial com as seguintes características:

- ⑩ Área total: 36 m<sup>2</sup> (6x6 metros)
- ⑩ Com banheiro privativo
- ⑩ Localização: Preferencialmente no centro da cidade
- ⑩ Prazo de locação: 12 meses, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos por até 10(dez) anos, como prevê o artigo 107 da Lei 14.133/2021, prorrogado por igual período.
- ⑩ O imóvel deve estar em condições adequadas para uso imediato, atendendo às normas de segurança, higiene e acessibilidade.

Justifica-se que a EMATER necessita de um espaço adequado para o desenvolvimento de suas atividades, como atendimento ao público, reuniões e serviços administrativos. A locação de um imóvel atende a demanda imediata de espaço, permitindo o funcionamento da empresa em um local acessível e adequado às suas necessidade operacionais.

Devido à necessidade e urgência do objeto de locação foi localizado apenas um único imóvel disponível que atende a descrição necessária para atender a solicitação, este, está localizado na Avenida Heraclides de Lima Gomes, Número 2345, Centro Boa Vista do Incra.

Conforme itens e quantitativos a baixo descritos:

### **SALA COMERCIAL**

- ⑩ **Área útil mínima de 36 m<sup>2</sup>** (com disposição de 6x6 metros)
- ⑩ **Banheiro privativo** para uso exclusivo da EMATER
- ⑩ **Acessibilidade:** O local deve ser acessível para pessoas com deficiência (conforme normas da ABNT NBR 9050).
- ⑩ **Infraestrutura básica:** Energia elétrica, água, sistema de ventilação/iluminação natural ou artificial adequada.
- ⑩ **Localização:** A proximidade com transporte público, acessibilidade e segurança da região devem ser consideradas.

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

A contratação pretendida está prevista no Plano de Contratações Anual do Município de Boa Vista do Incra, como se vê no item 23 do Plano de Contratações Anual estando assim alinhada com o planejamento desta Administração.

## **3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

As contratações pretendidas têm a natureza de serviços comuns, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade pode ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do Art 6º § XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

### **PECULIARIDADE DO OBJETO**

#### **3.1 Requisito da contratação**

**3.1.1** A empresa devesse ter em seu objeto social atividades correlatas com a contratada;

**3.1.2** A empresa devesse possuir a documentação necessária para a formalização da contratação;

### **DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE**

São obrigações da CONTRATANTE:

I - Efetuar o devido pagamento à CONTRATADA, nos termos do presente instrumento;

II - Dar à CONTRATADA as condições necessárias à regular execução do contrato;

III - Determinar as providências necessárias quando a prestação de serviço do objeto não observar a forma estipulada no presente contrato, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis, quando for o caso;



IV - Designar servidor pertencente ao quadro da CONTRATANTE, para ser responsável pelo acompanhamento e fiscalização da execução do objeto do presente contrato;

V - Cumprir todas as demais cláusulas do presente contrato.

## **DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

São obrigações da CONTRATADA:

I – disponibilizar os itens de acordo com especificações, quantidades e prazos estabelecidos;

II - Responsabilizar-se por todos os ônus e tributos, emolumentos, honorários ou despesas incidentes sobre o objeto contratado, bem como por cumprir todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias e acidentárias relativas aos funcionários que empregar para a execução do objeto, inclusive as decorrentes de convenções, acordos ou dissídios coletivos;

III - Manter durante a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, apresentando, mensalmente, cópia das guias de recolhimento das contribuições para o FGTS e o INSS relativas aos empregados alocados para a execução do contrato, bem como da certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT);

IV – Cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;

V - Zelar pelo cumprimento, por parte de seus empregados, das normas do Ministério do Trabalho, cabendo à CONTRATADA o fornecimento de equipamentos de proteção individual (EPI);

VI - Responsabilizar-se por todos os danos causados por seus funcionários à CONTRATANTE e/ou terceiros, decorrentes de culpa ou dolo, devidamente apurados mediante processo administrativo, quando da execução do objeto contratado;

VII - Reparar e/ou corrigir, às suas expensas, a prestação do serviço em que se verificar vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução do objeto em desacordo com o pactuado;

VIII - Executar as obrigações assumidas no presente contrato por seus próprios meios, não sendo admitida a subcontratação não prevista em instrumento de contratação direta e no presente contrato.

## **Hipóteses de sanção e extinções contratual**

A CONTRATADA será responsabilizada administrativamente pelas seguintes infrações:

I - dar causa à inexecução parcial do contrato;

II - dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

- III - dar causa à inexecução total do contrato;
- IV - deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- V - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- VI - não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- VII - ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- VIII - apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- IX - fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- X - comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- XI - praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- XII - praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

A CONTRATADA estará sujeita às seguintes penalidades:

- I - multa de 3% sobre o valor total atualizado do contrato, pela inexecução parcial do contrato.
- II - multa de 10% sobre o valor total atualizado do contrato, pela inexecução total do contrato;
- IV - Advertência ou suspensão do direito de participar em licitação do CONTRATANTE, por prazo não superior a 02(dois) anos, e ainda, declará-lo inidôneo para contratar ou transacionar com o Município.

### **RESCISÃO CONTRATUAL:**

As hipóteses que constituem motivo para extinção contratual estão elencadas no art. 137 da Lei nº 14.133/2021, que poderão se dar, após assegurados o contraditório e a ampla defesa à CONTRATADA.

A extinção do contrato poderá ser:

- I - determinada por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;
- II - consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração;
- III - determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

Para fornecimento/prestação dos serviços pretendidos os eventuais interessados deverão comprovar que atuam em ramo de atividade compatível com o objeto da licitação, bem como apresentar os seguintes documentos a título habilitação, nos termos do art. 62 e 66, da Lei nº 14.133/2021



#### 4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A quantidade estimada em meses, para a locação do imóvel é para um período de 12 meses, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos por até 10(dez) anos, como prevê o artigo 107 da Lei 14.133/2021.

#### 5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

A locação apresenta como uma das principais vantagens o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel. Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da CIDADE que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da **EMATER** (Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural). Ademais, o referido imóvel já é o local de atendimento ao público e onde é realizado as atividades da EMATER, conforme contratos anteriores com o Município, de Boa Vista do Incra, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade. O imóvel a ser locado atende às finalidades públicas, está com preço compatível com o valor de mercado, encontra-se situado na AV. heraclides de Lima Gomes Nº 2345, Centro de Boa Vista do Incra, em local de fácil acesso, em região central da Cidade, conforme consta em avaliação prévia.

Tais referências foram obtidas por meio de pesquisa foram, efetuadas com base no Decreto Municipal n.º 50/2022, que “Estabelece o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens, contratação de serviços em geral e para contratação de obras e serviços de engenharia no âmbito do Município de Boa Vista do Incra, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021”.

#### 6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se para a contratação almejada o valor aproximado total de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais).

*Vislumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente, observando-se o disposto no Decreto Municipal n.º 50/2022, que “Estabelece o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens, contratação de serviços em geral e para contratação de obras e serviços de engenharia no âmbito do Município de Boa Vista do Incra - RS, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021”.*

*Os valores estimados apurados tem com estimativa contratos administrativos de anos anteriores registrados nesta Municipalidade*

#### 7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta aquisição/contratação deste Estudo Técnico Preliminar tem como objetivo a análise e justificação da necessidade de locação de uma sala comercial para acomodar as atividades da **EMATER** (Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural). O espaço a ser locado deve possuir no mínimo 36 m<sup>2</sup> (6x6 metros), com banheiro, por um prazo de 12 meses.

#### 8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Na aplicação deste princípio, o § 1º do mesmo art. 47 estabelece que deverão ser considerados a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens, e o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

Em vista disto, o princípio do parcelamento não deverá ser aplicado à presente contratação, tendo em vista que eventual divisão do objeto geraria perda de economia de escala e causaria inviabilidade técnica, pois geraria maior trabalho de fiscalização contratual frente à falta de padronização e uniformização.

Ademais, a existência de mais de uma empresa contratada poderia trazer uma série de transtornos quanto à eventual responsabilização por eventuais sinistros ocorridos

## **9. RESULTADOS PRETENDIDOS**

Pretende-se, com o presente processo administrativo de compra/serviço, assegurar a seleção da proposta apta a gerar a contratação mais vantajosa para o Município.

Almeja-se, igualmente, assegurar tratamento isonômico entre os possíveis fornecedores, bem como a justa competição, bem como evitar contratação com sobrepreço ou com preço manifestamente inexecutável e superfaturamento na execução do contrato.

A contratação decorrente do presente processo administrativo de compra/serviço exigirá da contratada o cumprimento das boas práticas de sustentabilidade, contribuindo para a racionalização e otimização do uso dos recursos, bem como para a redução dos impactos ambientais.

## **10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO**

Para a contratação pretendida não haverá necessidade de providências prévias no âmbito da Administração.

A Secretaria de Agricultura indica servidores para atuarem como gestor e fiscal do contrato conforme a Portaria de nº 263/2025

Sendo fiscal do contrato o servidor João Ricardo Hepp suplente de fiscal Gilmar pereira Martins.

## **11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a aquisição/operacionalização dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.

Os bens/serviços que se pretende, portanto, são autônomos e prescindem de contratações correlatas ou interdependentes.

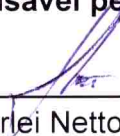
## **12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**

Vislumbra-se que não impactos ambientais provenientes desta contratação. Orientações complementares acerca da sustentabilidade da prestação almejada poderão ser repassadas pela fiscalização competente.

### 13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, deste modo, declaramos a viabilidade da contratação pretendida, através de Inexigibilidade, com base no artigo 74 inciso V e §5º do mesmo dispositivo legal, da Lei 14.133/2021, motivo pelo qual declaramos a viabilidade e razoabilidade da presente licitação.


**Viabilidade aprovada pelo responsável pela unidade demandante:**



---

Vanderlei Netto Martins, Mat.1951,  
Secretário Municipal de Agricultura

**Relator responsável pela elaboração:**



---

Pedro Paulo Soares,  
Mat.414, Agente Administrativo

Boa Vista do Incra, 23 de maio 2025