



ROQUE GONZALES
COMPRAS
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PEDIDO DE COMPRA: 000249 / 2025

EMISSÃO: 10/12/2025

SECRETARIA: SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Objetivo: Locação de imóvel urbano destinado a instalação da Brigada Militar e/ou Corpo de Bombeiros durante a temporada de verão 2025/26 devido a Operação Golfinho na Prainha de Roque Gonzales.

DESCRÍÇÃO DA NECESSIDADE

Considerando a Lei Municipal nº 3.242/2021, que autoriza a locação de imóvel destinado à Operação Verão da Brigada Militar e do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio Grande do Sul no município de Roque Gonzales, o presente termo tem por objeto a locação de imóvel, pelo período mínimo de pelo menos 03 (três) meses, situado na área central desta cidade, destinado à hospedagem dos militares que integrarão a Operação Verão 2025/2026.

A operação tem previsão de início em 13 de dezembro de 2025 e término em 01 de março de 2026, podendo ser prorrogada. O período de locação deve compreender essas datas e poderá ser estendido mediante justificativa formal e autorização da autoridade competente deste município.

ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Os quantitativos estimados para a contratação pretendida têm como parâmetro as últimas contratações com o mesmo objeto, realizadas por esta Administração nos verões anteriores desde 2021, onde é realizada a locação de imóvel pelo período de, pelo menos, 03 (três) meses, para a mesma finalidade.

ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor de mercado do aluguel foi realizada por meio de pesquisa em portais imobiliários amplamente utilizados no mercado, os quais divulgam ofertas públicas de locação praticadas na região de interesse, refletindo valores correntes e acessíveis a qualquer interessado.

Tal metodologia mostra-se adequada especialmente em municípios de pequeno porte, onde há oferta limitada de imóveis, desde que observados critérios de comparabilidade, transparência e razoabilidade e foram selecionados **imóveis com características semelhantes** ao imóvel pretendido considerando características como número de cômodos, área, estado de conservação e mobiliários.

Com base nos anúncios utilizados, foi possível identificar valores praticados no mercado local, a partir do qual se verificou que o valor proposto para a locação não devia ultrapassar **R\$1.500,00 (Um mil e quinhentos reais)** e esse valor encontra-se compatível com os preços praticados na região. Todos os anúncios utilizados na pesquisa de preços encontram-se anexados abaixo fazendo parte do processo administrativo, servindo como base documental para a definição do valor estimado da locação.



ROQUE GONZALES
COMPRAS
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ALUGA-SE CASA
RUA VENÂNCIO AIRES, CENTRO
30 METROS DA PRAÇA DA MATRIZ

R\$1.500,00 →

Quartos 2 Banheiros 2 Sala ESPAÇOSA

ENTRE EM CONTATO 55 9 8411.0830 Patricia

ALUGO

R\$1.500

Enviar mensagem ao vendedor

Oi, esse item está disponível?

Enviar

Alertas

Enviar oferta

Compartilhar

Salvar

3 quartos 5 banheiros – Casa

R\$1.400/mês

Enviar mensagem ao vendedor

Oi, esse item está disponível?

Enviar

Alertas

Enviar mensagem

Compartilhar

Salvar

Descrição

ALUGA-SE

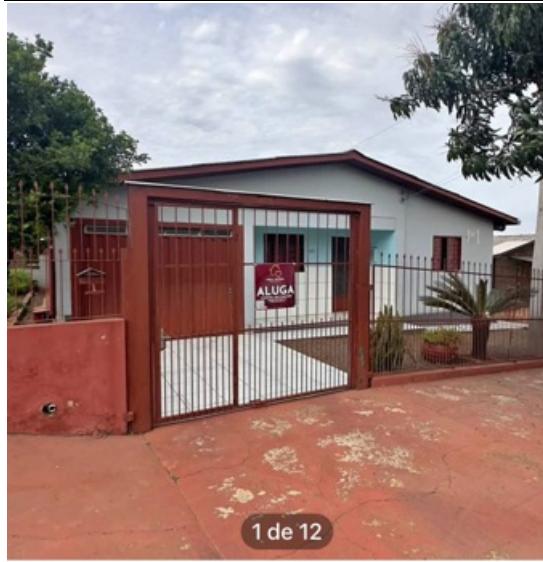
Casa disponível para locação a apenas 30m da Pr... Ver

Descrição

...raça da Matriz.



ROQUE GONZALES
COMPRAS
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR



3 quartos 1 banheiro – Casa

R\$1.500/mês

Enviar mensagem ao vendedor

Oi, esse item está disponível?

Enviar

Enviar mensagem no WhatsApp



Alertas



Enviar mensagem



Compartilhar



Salvar

Descrição

Casa para locação no bairro Sulina!

R\$ 1.500,00

3 quartos 3 banheiros – Casa

R\$1.600/mês

Enviar mensagem ao vendedor

Oi, esse item está disponível?

Enviar

Enviar mensagem no WhatsApp



Alertas



Enviar mensagem



Compartilhar



Salvar

Descrição

Casa

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.

PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O modelo de contratação escolhido é o de locação de imóvel urbano, considerando-se que uma das principais vantagens deste modelo consiste no menor custo, especialmente quando levado em conta o curto período necessário para a utilização do imóvel, se comparado à aquisição de bem imóvel para o mesmo fim.

Ressalta-se, ainda, que não existem imóveis pertencentes ao Município de Roque Gonzales disponíveis e com estrutura adequada para acomodar, de forma simultânea, os integrantes da Brigada Militar e/ou do Corpo de Bombeiros durante a temporada de verão.



ROQUE GONZALES
COMPRAS
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Dessa forma, a locação apresenta-se como a solução mais econômica, eficiente e adequada, atendendo aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público.

O imóvel a ser locado foi previamente verificado/inspecionado, sendo considerado apto quanto às condições de segurança, habitabilidade e funcionalidade para a finalidade pretendida.

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, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.