



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRATUBA
ESTÂNCIA HIDROMINERAL E CLIMÁTICA**

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

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

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

1- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A demanda tem como objeto a locação de imóvel Rural, matrícula 30.153 no Ofício de Registro de Imóveis de Capinzal, caracterizado como parte do lote rural nº 455, da Colônia Rio do Peixe, situado na Rua Hedy Klein Matzenbacher, sem número, Município de Ipira-SC, de propriedade da Associação Atlética Rio Peixense (AARP), entidade jurídica, de direito privado, registrado no cadastro de pessoa jurídica sob nº 78.502.895|0001-50, destinado a suprir necessidades da Secretaria Municipal de Educação e Esportes e ainda a realização de atividades físicas e esportivas por munícipes, uma vez que a municipalidade não possui estrutura semelhante, sendo este o local mais próximo da cidade para os atletas, alunos e munícipes.

É importante frisar que o imóvel objeto da locação vem, vários anos, sendo locado e o mesmo atende as finalidades precípuas da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades.

Desta feita, faz-se imprescindível a manutenção da referida locação, para dar continuidade aos serviços e atividades realizadas.

2- REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O município não possui estrutura semelhante que atendam as necessidades da Secretaria Municipal de Educação e Esportes e população em geral, sendo este o local mais próximo a cidade, onde temos o maior número de alunos estudando e ainda é o local mais centralizado para atletas, alunos e demais munícipes.

Com a liberação para a população em geral usufruir das estruturas destinadas a prática de atividades físicas, fica mais acessível aos munícipes



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRATUBA
ESTÂNCIA HIDROMINERAL E CLIMÁTICA**

praticar algum tipo de atividade física e assim diminuir o sedentarismo aumentado a sua qualidade de vida.

O imóvel foi escolhido com base na necessidade informada pela gestão da Secretaria Municipal de Educação e Esportes, e, em atenção ao preenchimento dos requisitos necessários impostos pela legislação vigente, conforme documentos contidos nos autos deste processo administrativo.

A vigência contratual será de 10 (dez) meses.

c

3- LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objeto, há duas questões e ou propostas que devem ser analisadas e levadas em consideração, sendo elas:

3.1- Aquisição e ou construção

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

3.2 - Locação

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

3.3 -Análise da Solução

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

Solução: Locação de imóvel, destinado a suprir necessidades da Secretaria Municipal de Educação e Esportes e ainda a realização de atividades físicas e esportivas por munícipes, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela.

4- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição e ou construção de imóvel.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRATUBA
ESTÂNCIA HIDROMINERAL E CLIMÁTICA**

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se em ser o local mais próximo da cidade para os atletas, alunos e munícipes.

Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a realização das atividades, com fácil acessibilidade.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

5—ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Não se aplica.

6—JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

7—CONTRATAÇÕES CORRELATAS/ INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralização das atividades que vem ano a ano sendo desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Educação e Esportes e munícipes.

8— Valor e Orçamento Municipal

A aquisição pretendida encontra-se alinhada com a Lei Orçamentária Anual do Município.

O valor total será de R\$ 32.523,7 (trinta e dois mil quinhentos e vinte e três reais e setenta centavos) para o período de março a dezembro de 2025, sendo valor mensal de R\$ 3.252,37 (três mil duzentos e cinquenta e dois reais e trinta e sete centavos), a ser pago até o 10º dia útil do mês subsequente.

9-DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

a) Alunos confraternizar com atividades recreativas e educacionais desenvolvidas pelas escolas do município;



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRATUBA
ESTÂNCIA HIDROMINERAL E CLIMÁTICA**

- b) população em geral realizar mais atividades físicas com a diminuição do sedentarismo e consequente melhora na qualidade de vida;
- c) realização de jogos de campeonatos e amistosos entre equipes das agremiações do município fortalecendo o vínculo entre estas;

10-PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições para o bom funcionamento das atividades propostas durante a vigência do Contrato.

11—IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica.

12—VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável. Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados.

Considerando os pontos listados acima, esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

13- RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO

De acordo, aprovo o presente Estudo Técnico Preliminar da Contratação

Piratuba – SC 25 de fevereiro de 2025.

EDUARDO GARCIA DA SILVA KLAUS

GERENTE DE ACOMP. E SUPERVISÃO DE PRÁTICAS ESPORTIVAS