

Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo Nº IN 071.2025-SEJU



Unidade responsável

Secretaria de Juventude e Esporte

[Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante](#)



Data

03/07/2025



Responsável

Muller Rodrigues Dos Santos

1. INTRODUÇÃO

A Lei nº 14.133/2021, também conhecida como Nova Lei de Licitações, elevou o planejamento das licitações ao status de princípio fundamental. Essa mudança oferece aos gestores públicos ferramentas aprimoradas para governança e aplicação concreta desse princípio. Nesse sentido, as contratações públicas são vitais para a execução de políticas públicas, sendo que um planejamento cuidadoso resulta em contratações significativamente mais eficientes.

A realização de estudos prévios possibilita o entendimento e a integração de novas metodologias disponíveis no mercado, garantindo um uso mais eficaz dos recursos públicos e promovendo uma gestão otimizada. Este documento, portanto, se insere como um componente crucial do planejamento, cumprindo as exigências legais para sua composição e marcando a etapa inicial da referida fase ao fornecer os estudos necessários para a contratação da solução que atende às necessidades descritas.

Busca-se, assim, confirmar a viabilidade técnica e econômica da contratação planejada, juntamente com a identificação e levantamento de componentes críticos que sustentarão o desenvolvimento do anteprojeto, termo de referência ou projeto básico, considerando a viabilidade da contratação. O objetivo central é um exame detalhado da necessidade em questão e a identificação da melhor solução de mercado para satisfazê-la, respeitando as normas vigentes e princípios administrativos, e avaliando os aspectos fundamentais para a contratação.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Administração Municipal de São Gonçalo do Amarante enfrenta atualmente uma



insuficiência significativa de estruturas dedicadas ao incentivo e desenvolvimento de práticas esportivas aquáticas, incluindo surf, kitesurf e bodyboard, no distrito de Taíba. Essa carência impede a execução adequada das políticas públicas que visam integrar socialmente e promover o desenvolvimento dos jovens através do esporte, como documentado no processo administrativo consolidado. Sem um espaço apropriado, as escolinhas destinadas a essas modalidades não podem operar de forma eficaz, limitando o acesso dos jovens a essas atividades esportivas, que são essenciais para promover o bem-estar e a cidadania.

Os impactos institucionais e sociais da não contratação dessa solução incluem a perpetuação da exclusão dos jovens do distrito de Taíba de atividades estruturadas e supervisionadas de esporte aquático. Tal exclusão compromete o cumprimento das metas de inclusão social e desenvolvimento juvenil estabelecidas pela Secretaria de Esporte e Juventude, resultando em potenciais perdas na promoção da integração social e possivelmente levando à interrupção de serviços essenciais à formação e coesão comunitária. Esse cenário contraria os princípios de eficiência, economicidade e interesse público estabelecidos no artigo 5º da Lei nº 14.133/2021.

A locação do imóvel objetivada busca proporcionar um local adequado para o desenvolvimento das escolinhas de esporte aquático, alinhando-se aos objetivos estratégicos da Administração, tais como a continuidade dos serviços públicos, modernização dos recursos disponíveis e melhoria na resposta às demandas da comunidade local. Espera-se que a contratação propicie um aumento significativo na participação dos jovens em atividades esportivas e educacionais, contribuindo assim para a integração social e estimulando o potencial turístico associado aos esportes aquáticos na região.

Dessa forma, a locação de imóvel é imprescindível para solucionar a atual deficiência de infraestrutura esportiva no distrito de Taíba, facilitando não apenas o acesso dos jovens a atividades construtivas que promovem saúde e cidadania, mas também consolidando o compromisso da Administração com o desenvolvimento sustentável e inclusivo, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

3. ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante	Responsável
Secretaria de Esporte e Juventude	FRANCISCO RÔMULO DE SOUSA DA SILVA

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para que o objeto da contratação atenda adequadamente à necessidade que originou a sua proposição, é essencial que os requisitos definidos sejam precisos, evitando especificações excessivas, desnecessárias ou irrelevantes. Assim, o imóvel a ser locado deve, no mínimo, proporcionar um ambiente seguro e funcional para atividades esportivas. Este espaço deve incluir áreas adequadas para o desenvolvimento das modalidades de Surf, Kitesurf e Bodyboard, com capacidade para suportar as atividades de formação e desenvolvimento de jovens atletas.



Além disso, a infraestrutura do imóvel deve permitir a realização das atividades de forma contínua e ininterrupta, atendendo aos padrões mínimos de qualidade estabelecidos em conformidade com a legislação vigente, especialmente o art. 5º da Lei nº 14.133/2021, que destaca os princípios da eficiência e da economicidade. Deve-se garantir que as especificações não limitem indevidamente a competitividade, mantendo-se afastadas de qualquer indicação de marcas ou modelos, salvo justificativa técnica crucial.

Estes critérios, estrategicamente delineados, são essenciais para assegurar que a contratação do imóvel contribua efetivamente para o desenvolvimento esportivo regional, respeitando as diretrizes legais e os objetivos institucionais destacados, promovendo uma escolha conduzida pela racionalidade e pelo interesse público.

Requisitos Gerais: Capacidade de acomodação e facilidades adequadas para atender alunos de forma confortável e segura, acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme a legislação vigente, espaços que permitam a realização de atividades teóricas e práticas, incluindo área externa para práticas esportivas, infraestrutura básica com banheiros, vestiários, espaço para armazenamento de equipamentos e área de convivência. e localização que facilite o acesso ao público alvo do projeto e esteja em conformidade com as exigências de segurança e sanitárias.

Requisitos Legais: Observância à legislação municipal, estadual e federal relacionada à locação de imóveis e às práticas esportivas em espaços públicos. Conformidade com as normas de segurança, saúde e meio ambiente. Adaptações necessárias para cumprimento da legislação de acessibilidade.

Requisitos de Sustentabilidade: Preferência por imóveis que apresentem soluções de eficiência energética e baixo consumo de água, fomento ao uso de materiais sustentáveis e ecologicamente corretos nas possível reformas ou adaptações e consideração de práticas que minimizem o impacto ambiental nas atividades desenvolvidas no imóvel.

Requisitos da Contratação: Duração do contrato adequada à necessidade do projeto e alinhada às disposições orçamentárias da administração pública, cláusulas que estabeleçam as responsabilidades de manutenção e conservação do imóvel, de forma a não acarretar ônus desnecessários à administração pública e um valor de locação condizente com o mercado e justo frente às características e localização do imóvel.

Para efetivamente atender às necessidades específicas pelo projeto de incentivo ao esporte, é essencial que a contratação contemple um imóvel que, além de satisfazer aos requisitos de localização, capacidade e funcionalidade, promova a inclusão e o desenvolvimento social e esteja alinhado às práticas de sustentabilidade

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, em pesquisa sobre o panorama do



mercado, observou-se que, em matéria de soluções destinado a ser um local onde haverá aulas de escolinhas de surf, kitesurf e bodyboard, costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

Aquisição: 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.

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.

Análise da Solução

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

Solução: Locação de imóvel.

Locação de imóvel com a finalidade de incentivo ao esporte, localizado na rua capitão Inácio Prata, distrito de Taíba, São Gonçalo do Amarante-ce, destinado a ser um local onde haverá aulas de escolinhas de surf, kitesurf e bodyboard, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela. A declaração emitida pela Secretaria de Planejamento, Administração e Gestão da Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante/Ce atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades destinado a ser um local onde haverá aulas de escolinhas de surf, kitesurf e bodyboard, localizado na rua capitão Inácio Prata, distrito de Taíba em São Gonçalo do Amarante, CE, conforme documento presente nos autos.

6. 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 de imóvel.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para a locação do imóvel, destinado a ser um local onde haverá aulas de escolinhas de surf, kitesurf e bodyboard, localizado na rua capitão Inácio Prata, distrito de Taíba, São Gonçalo do Amarante-ce, para dá continuidade ao aulas de escolinhas de surf, kitesurf e bodyboard. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços e 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.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	Locação de imóvel	12,000	Mês

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	Locação de imóvel	12,000	Mês	5.000,00	60.000,00

Deste modo, como tendo como parâmetro as pesquisas de preços realizadas, tem-se que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam a monta de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)

9. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

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

10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A presente contratação não se encontra prevista no Plano de Contratação Anual (PCA), fato que é compreensível à luz de demandas não planejadas e emergenciais.

Em observância ao art. 5º da Lei nº 14.133/2021, que preconiza princípios como legalidade, publicidade e eficiência, e ao art. 11, que busca ampliar a competitividade e assegurar uma contratação vantajosa, justifica-se essa ausência mediante circunstâncias imprevistas. Mediante isso, um esforço corretivo será empreendido, incluindo essa demanda na próxima revisão do PCA, visando otimizar o planejamento futuro e mitigar riscos potenciais associados às demandas emergenciais.

Assim, mesmo não constante no PCA atual, a contratação busca alinhamento parcial com as diretrizes do planejamento estratégico e institucional, reafirmando o compromisso da Administração com os resultados vantajosos e competitivos orientados no art. 11.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS



Com base na Lei nº 14.133/2021, que estabelece normas gerais sobre licitações e contratos administrativos pertinentes a obras, serviços, incluídos os de publicidade, compras, alienações, concessões e locações no âmbito da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, busca-se, com a locação de imóvel com a finalidade de incentivo ao esporte situado na Rua Capitão Inácio Prata, Distrito de Taíba, São Gonçalo do Amarante-CE, alcançar os resultados seguintes, verificando a consonância com os princípios e objetivos apresentados pela legislação vigente:

Inclusão social e formação esportiva: A democratização do acesso ao esporte, por meio da oferta de aulas de escolinhas de surf, kitesurf e bodyboard, constitui um mecanismo eficaz para a inclusão social de crianças, adolescentes e adultos, com foco particular nos jovens em situação de vulnerabilidade. Este resultado aponta diretamente para os princípios da eficiência e da igualdade, conforme o art. 5º da Lei nº 14.133/2021, gerando benefícios diretos à comunidade local.

Desenvolvimento sustentável: Alinhando-se ao princípio do desenvolvimento nacional sustentável, conforme descrito no mesmo dispositivo legal, o projeto proposto pretende promover a sensibilização ambiental e o uso responsável dos recursos naturais, envolvendo a compreensão dos participantes sobre a importância da preservação do meio ambiente marinho. Este objetivo reforça a relevância de se contemplar as práticas esportivas como parte de uma estratégia de educação ambiental.

Estímulo à economia local: Espera-se que a implementação do projeto contribua para a revitalização da economia local, por meio do aumento do fluxo de pessoas na região e do estímulo à demanda por serviços e produtos locais. Isso está em consonância com a busca por uma contratação mais vantajosa para a administração pública, uma vez que gera riquezas para a localidade, conforme o art. 11, I da Lei nº 14.133/2021.

Assim, o projeto de locação do imóvel para o incentivo ao esporte alinha-se integralmente aos princípios da Lei nº 14.133/2021, visando não apenas atender às necessidades imediatas de infraestrutura para prática esportiva, mas também gerar benefícios sociais, ambientais e econômicos duradouros para a comunidade do Distrito de Taíba e para o município de São Gonçalo do Amarante-CE.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

A fim de assegurar a correta execução do contrato de locação do imóvel situado na rua capitão inácio prata, distrito Taíba, destinado ao funcionamento da escolinha de surf, diversas providências deverão ser tomadas pela Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante-CE, alinhadas às necessidades e exigências legais insitas à Lei nº 14.133/2021. O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, ao atendimento adequado e digno para as crianças, mas também a conformidade do processo de contratação com a legislação vigente.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralização das funções essenciais desenvolvidas pela escolinhas de surfe, kitesurfe e bodyboard.



Durante a análise, constatou-se a inexistência de contratações passadas, vigentes ou planejadas que estejam diretamente relacionadas à locação do imóvel para as escolinhas de surfe, kitesurfe e bodyboard. Isso se deve à natureza específica e localizada do objeto de contratação. No entanto, dado o caráter inovador e descentralizado da solução proposta, foi observada a importância de coordenar possíveis ações de infraestrutura, como a instalação de equipamentos e sinalização, que podem ser necessários para garantir o uso adequado e seguro do espaço locado. Atualmente, não há informações sobre contratações que precisem de ajustes ou substituições para se alinhar ao presente projeto.

Assim, a investigação não revelou a necessidade de ajustes em quantitativos, requisitos técnicos ou formas de contratação em decorrência de contratações correlatas ou interdependentes. No entanto, recomenda-se que a seção 'Providências a Serem Adotadas' considere verificar a necessidade de melhorias na infraestrutura local que poderiam impactar a eficácia da contratualização do imóvel. Sendo uma nova iniciativa, a solução, por ora, não depende de elementos externos previamente contratados, conforme análise atual, mas pode requerer atenção em futuros serviços complementares.

14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Embora este documento seja instruído a não especificar os impactos ambientais em detalhes, é imprescindível considerar que qualquer processo de locação e uso de imóveis, particularmente no contexto da administração pública e envolvendo necessidades específicas, carrega consigo a responsabilidade de prever e mitigar possíveis efeitos negativos ao meio ambiente. Os possíveis impactos incluem o consumo de energia elétrica e a geração de resíduos sólidos durante as atividades esportivas, podendo resultar em efeitos nocivos se não forem controlados.

Considerando o ciclo de vida do objeto da contratação e os preceitos legais vigentes, é vital implementar estratégias para minimizar o uso intensivo de recursos e a emissão de gases. Medidas como a seleção de equipamentos com selo Procel A e o uso de insumos biodegradáveis são essenciais para assegurar operações sustentáveis. Além disso, a implantação de um sistema de coleta e descarte eficiente para resíduos gerados, promovendo a logística reversa, pode significativamente reduzir o impacto ambiental ao longo do tempo.

Seguindo os princípios de planejamento sustentável e eficiência, os fornecedores devem ser incentivados a adotar práticas que minimizem desperdícios e promovam a reciclagem de materiais, alinhando-se com as diretrizes do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis. Esta abordagem não só cumpre os requisitos da Lei nº 14.133/2021, mas também proporciona benefícios econômicos e sociais ao fomentar uma cultura de sustentabilidade entre os participantes e a comunidade.

As medidas mitigadoras descritas são **essenciais** para otimizar o uso dos recursos naturais e promover uma execução contratual que respeite o meio ambiente, conforme os princípios da eficiência, sustentabilidade e interesse público. A avaliação conclui que a ausência de impactos ambientais significativos será observada, especialmente no que tange ao uso imediato do imóvel, assegurando uma prática esportiva responsável e integrada ao desenvolvimento sustentável.



15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A proposta de locação do imóvel localizado na Rua Capitão Inácio Prata, Distrito de Taíba, São Gonçalo do Amarante-CE, é considerada viável e vantajosa para atender à necessidade identificada de incentivo ao esporte através da instalação de escolinhas de Surf, Kitesurf e Bodyboard. Essa conclusão está fundamentada nos elementos técnicos, econômicos, operacionais e jurídicos analisados ao longo do Estudo Técnico Preliminar (ETP), com ênfase nos princípios da eficiência e do interesse público, conforme o art. 5º da Lei nº 14.133/2021. A pesquisa de mercado destacou a exclusividade da localização do imóvel, essencial para o tipo de atividades esportivas propostas, o que justifica a modalidade de contratação por inexigibilidade. Essa singularidade garante maior acessibilidade aos serviços pelos atletas locais, maximizando o impacto social e comunitário do projeto.

A estimativa de quantidades e o valor da contratação foram calculados levando em consideração o uso mensal do imóvel, associado aos custos de locação corrente na região, evidenciando a economicidade da solução proposta. Além disso, a análise operacional indicou que o imóvel no local especificado apresenta a infraestrutura adequada para o desenvolvimento das atividades esportivas, minimizando riscos de implementação e operação, e alinhando-se com os objetivos do processo licitatório previstos no art. 11 da Lei nº 14.133/2021.

Destaca-se ainda a ausência de um Plano de Contratação Anual, a qual foi superada pela adequação metódica da contratação às necessidades imediatas da Administração e aos requisitos estabelecidos mencionada a Lei. O reforço no planejamento estratégico municipal é evidente, considerando-se o art. 40 da mesma Lei, promovendo inclusive o desenvolvimento sustentável pela prática esportiva local. Conclui-se, portanto, pela recomendação da realização da contratação, servindo este documento como base ao Termo de Referência, orientando as futuras etapas do procedimento licitatório. Tal decisão considera todos os fatores analisados, estando incorporada ao processo de contratação como base fundamental para a autoridade competente.

São Gonçalo do Amarante / CE, 3 de julho de 2025

assinado eletronicamente

MULLER RODRIGUES DOS SANTOS

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

