



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ
FUNDAÇÃO DE ESPORTE DE CHAPECÓ**

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1. OBJETO RESUMIDO

Locação de imóvel para instalação e funcionamento das modalidades de tênis de mesa e judô.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

As modalidades de tênis de mesa e judô tem utilizado as salas anexas do Ginásio Ivo Silveira para treinamento dos atletas que representam o município de Chapecó nas mais variadas competições.

Porém, as edificações do Ginásio Ivo Silveira serão demolidas para dar lugar à nova sede da Câmara Municipal de Vereadores. Desta forma realojar essas modalidades, sendo assim se faz necessário a transferência para um imóvel adequado e que consiga suprir as necessidades destas modalidades.

3. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O município de Chapecó elaborará seu primeiro plano anual de contratações durante o exercício financeiro de 2024 para o ano de 2025, por esta razão nesse momento não existe esta previsão.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- O imóvel deve ser de utilização para prática de atividades esportivas, logo deverá possuir espaço suficiente para abranger as duas modalidades, sendo no mínimo 700 m²;
- O imóvel deverá estar localizado em local de fácil acesso, próximo ao transporte público, o que facilitará o deslocamento dos atletas e servidores públicos que atuam com as modalidades;
- O imóvel deverá estar em bom estado de conservação e manutenção, com todas as instalações elétricas, hidráulicas em perfeito funcionamento.
- A contratação seguirá os princípios de economicidade, eficiência e atendimento pleno às necessidades das modalidades tênis de mesa e judô, assegurando um ambiente adequado e seguro para a continuidade das suas atividades.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E COMPARATIVO DAS SOLUÇÕES

Para atender a demanda de ter um espaço adequado para treinamento das modalidades de tênis de mesa e judô, podemos considerar três principais opções: alugar um espaço específico, adquirir um imóvel ou construir uma sede própria. A seguir, segue análise de cada uma dessas alternativas:

5.1 Locação de um outro espaço comercial: alugar um imóvel específico, com condições adequadas para atender as modalidades, oferece maior controle e agilidade no atendimento da demanda, permitindo a utilização imediata;

5.2 Comprar um imóvel: pode ser um investimento a longo prazo permitindo a personalização completa do espaço conforme necessidade das modalidades. Porém, essa solução requer um desembolso inicial significativo, o que por hora é uma barreira considerável tendo em vista os recursos financeiros disponíveis. Além disso, tendo em vista que a utilização do imóvel será para tempo não definido, podendo encerrar suas atividades assim que não se demonstrar mais necessário, não é uma opção vantajosa.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ
FUNDAÇÃO DE ESPORTE DE CHAPECÓ**

5.3 Construção de sede própria: a terceira alternativa seria a construção de uma sede própria, o que permitiria à Fundação de Esportes criar um espaço integralmente adequado às suas necessidades específicas. Porém, essa solução não se apresenta como uma solução imediata, sendo necessário um planejamento futuro e paralelo para que se possa construir e adequar o espaço de acordo com suas necessidades específicas.

Além disso, foram consultadas as soluções escolhidas por diversos municípios, através do Portal Nacional de Contratações Públicas-PNCP e, verificou-se que as locações de imóveis vêm sendo realizadas por contratação direta, através de inexigibilidade de licitação, quando há características de instalações e de localização do imóvel que tornem necessária sua escolha.

Esse mesmo procedimento foi adotado pelo Município de Araraquara-SP (Inexigibilidade nº 23/2024 – em anexo), Município de Remanso-BA (Inexigibilidade nº 033/2024 – em anexo), Município de Goianira-GO (Inexigibilidade nº 028/2024 – em anexo) e Município de João Pessoa-PB (Inexigibilidade nº 210/2024- em anexo).

Não obstante, realizou-se levantamento de mercado no município de Chapecó para imóveis com características semelhantes e em locais que atendem os requisitos deste ETP, onde foram obtidas as seguintes informações:

Imóvel	Imobiliária	Localização	Valor locação mensal	Valor locação m²
Imóvel – 484 m²	PLAZA	Lot. Esplanada	R\$ 9.000,00	R\$ 18,60 m²
Imóvel – 534 m²	Viva Real	Lot. Esplanada	R\$ 13.000,00	R\$ 24,34 m²
Imóvel – 300 m²	Viva Real	Lot. Esplanada	R\$ 7.390,00	R\$ 24,63 m²
VALOR MÉDIO				R\$ 22,52 m²

Tendo em conta que a Lei Federal nº 14.133/2021 autoriza que órgãos públicos optem pela compra ou locação de imóveis, observado o interesse público e demais critérios da legislação, verificou-se que a locação do imóvel é a melhor solução para a resolução desse problema, não envolvendo recursos financeiros para compra do imóvel.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Diante das soluções analisadas, a locação do imóvel é a melhor alternativa para a resolução do problema neste momento, não envolvendo recursos financeiros para compra do imóvel, os quais não estão disponíveis nesse momento.

Além disso, o Município não dispõe de imóveis de próprios vagos e disponíveis para utilização por este serviço.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado para locação do imóvel será de até R\$ 10.800,00 (dez mil e oitocentos reais) mensais a título de aluguel. Considerando que o prazo contratual inicial será de 12 (doze) meses, o valor total a ser contratado será de até R\$ 129.600,00 (cento e vinte e nove mil e seiscentos reais).



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ
FUNDAÇÃO DE ESPORTE DE CHAPECÓ**

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Dada à natureza do objeto, o mesmo será contratado por item visto se tratar de locação de imóvel a ser pago mensalmente.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

O resultado pretendido é a efetiva instalação dos atletas de tênis de mesa e de judô no espaço locado, de forma a viabilizar seu funcionamento em local adequado a que se destina, sendo localizado em ponto estratégico, gerando facilidade de acesso e mobilidade aos atletas.

11. PROVIDENCIAS A SEREM ADOTADAS

Em razão da natureza do objeto não se vislumbra a necessidade de nenhuma providência a ser tomada antes da contratação.

12. IDENTIFICAR A NECESSIDADE DE CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

Não se faz necessária a realização de adequações do espaço físico do imóvel.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica visto que o objeto contratado não trará impactos ambientais.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação sendo favorável a contratação.

Chapecó, 18 de Novembro de 2024

Atilei D. Baron

Responsável pela elaboração do ETP