



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO

OBJETO

Este ETP, elaborado a partir da necessidade apresentada no Documento de Formalização de Demanda – DFD, servirá como embasamento técnico para a elaboração do Termo de Referência - TR, quando identificada a contratação da melhor solução para a carência especificada.

O estudo seguirá às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública, de modo a melhor atender aos interesses e as necessidades da Administração, representada pela sua estrutura organizacional.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

- 1.1. O presente documento visa formalizar a necessidade de o órgão público viabilizar a implantação de uma escolinha de futebol social, destinada a crianças e adolescentes da comunidade local, com faixa etária entre 6 e 15 anos. Este projeto possui um caráter social e educativo, buscando oferecer acesso gratuito a atividades esportivas que serão conduzidas por profissionais qualificados, em horários e dias específicos que atendam à demanda da comunidade. A iniciativa tem como objetivo primordial assegurar oportunidades de inclusão social, promover o lazer saudável e contribuir para a formação cidadã de jovens em situação de vulnerabilidade, fortalecendo, assim, as políticas públicas de esporte e desenvolvimento social do Município.
- 1.2. A implantação de uma escolinha de futebol social atende a uma demanda premente do Município por programas que promovam a inclusão social, o desenvolvimento educacional e a saúde de crianças e adolescentes, especialmente aqueles em situação de vulnerabilidade. A oferta de atividades esportivas gratuitas e de qualidade é um pilar fundamental para a construção de uma sociedade mais equitativa e para a prevenção de riscos sociais.
- 1.3. A escolha da localização para a implementação deste projeto é um fator crítico para o seu sucesso e alcance social. A área identificada para a instalação da escolinha de futebol social é estratégica, situando-se em uma região que historicamente apresenta desafios significativos de mobilidade e acesso a equipamentos públicos de esporte e lazer. A proximidade geográfica com o público-alvo, que reside majoritariamente no entorno, é um requisito essencial para garantir a adesão e a continuidade da participação das crianças e adolescentes. A dificuldade de deslocamento para outras localidades, seja por transporte público ou privado, representa uma barreira intransponível para muitas famílias, inviabilizando a participação em projetos similares. Portanto, a acessibilidade a pé ou por curtas distâncias não é uma mera conveniência, mas uma condição para que o projeto atinja efetivamente os jovens mais necessitados, assegurando a inclusão e minimizando a evasão. A localização proposta, portanto, é a única que permite a capilaridade e o impacto social desejados, alinhando-se diretamente com os objetivos das políticas públicas de esporte e desenvolvimento social.
- 1.4. Para a efetivação da escolinha de futebol social, são necessários espaços que permitam a prática esportiva segura e adequada. Isso inclui um campo com dimensões apropriadas para a faixa etária dos beneficiários, bem como instalações de apoio como banheiros e vestiários, masculinos e femininos, que estejam em conformidade com as normas básicas de higiene e segurança. A disponibilidade de uma estrutura que já atenda a esses requisitos mínimos é crucial para a celeridade na implantação do projeto e para a otimização dos recursos



públicos. A necessidade de evitar reformas ou adaptações complexas e demoradas representa uma economia significativa de tempo e de investimento financeiro, permitindo que o projeto inicie suas atividades de forma ágil e eficiente, maximizando o impacto social desde o primeiro momento. A identificação de um espaço que já possua tais características é, portanto, um fator determinante para a viabilidade e sucesso da iniciativa, alinhando-se com a busca por eficiência e economicidade na gestão pública.

- 1.5.** Em suma, a implantação de uma escolinha de futebol social é uma necessidade estratégica para o Município, visando à promoção da inclusão social, do desenvolvimento educacional e da saúde de crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade. A escolha de uma localização que garanta a acessibilidade do público-alvo e a disponibilidade de uma infraestrutura que atenda aos requisitos mínimos para a prática esportiva, sem a necessidade de grandes investimentos em adaptações, são fatores cruciais para a efetividade e sustentabilidade do projeto. A iniciativa reforça o compromisso do órgão com as políticas públicas de esporte e desenvolvimento social, oferecendo uma oportunidade valiosa para a formação cidadã e o bem-estar da juventude local.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

- 2.1.** Apesar da ausência do referido objeto no Plano de Contratação Anual (PCA), a presente ação deste ente está amparada na legislação e nos princípios regidos pela Lei vigente. O Planejamento Estratégico desta entidade adota práticas e procedimentos internos que asseguram uma gestão criteriosa e transparente.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 3.1.** O contrato ou documento similar deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, *caput*).
- 3.2.** A Contratada (LOCADOR) deverá observar e cumprir, no que couber e for aplicável ao objeto da locação, as diretrizes e critérios de Sustentabilidade Ambiental estabelecidos na Instrução Normativa nº 01, de 19 de janeiro de 2010, da Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão (SLTI/MPOG). Esta Instrução Normativa visa a incorporar práticas de sustentabilidade nas contratações públicas, promovendo o uso racional de recursos naturais e a redução de impactos ambientais.

3.3. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

- 3.3.1.** A exigência de que o imóvel esteja localizado na Comunidade de Vila Alvorada é um requisito técnico indispensável e não uma mera conveniência. Esta necessidade se fundamenta no princípio constitucional da Eficiência, pois a localização central é a única condição que garante o acesso do público-alvo, crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade e com severas limitações de transporte. A escolha de um imóvel fora da comunidade criaria uma barreira de deslocamento intransponível, resultando em baixa adesão e no fracasso do projeto, o que tornaria o gasto público ineficaz. A localização, portanto, está intrinsecamente ligada ao sucesso da política pública, sendo o fator que viabiliza a participação e a inclusão social.



4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

- 4.1. Entende-se necessária a contratação de imóvel, para promover o desenvolvimento integral de crianças e adolescentes, focando na formação da cidadania, integração social e melhoria da qualidade de vida, especialmente em áreas de vulnerabilidade. conforme especificação e quantitativo abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO DO OBJETO	UN	QT
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA ESCOLINHA DE FUTEBOL SOCIAL, DESTINADA A CRIANÇAS E ADOLESCENTES DA COMUNIDADE LOCAL, COM FAIXA ETÁRIA ENTRE 6 E 15 ANOS, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA FUNDAÇÃO DE ESPORTES DO MUNICÍPIO DE IÇARA.	MÊS	4

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

- 4.1. Perante a necessidade de implantação da escolinha de futebol social, 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 Pública sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, foi feita uma pesquisa na localidade da Vila Alvorada, onde se pretende locar um imóvel que atendesse a necessidade para o funcionamento da escolinha de futebol social. Observou-se que, em matéria de solução para o caso em questão, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para a execução deste serviço, são eles:

4.2. AQUISIÇÃO

- a. No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos decorrentes, construção, reforma e manutenção. Essa 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.

4.3. LOCAÇÃO

- a. De acordo com o 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, uma vez que não haja 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.

4.4. ANÁLISE DA SOLUÇÃO

- 4.5. Concluimos, portanto, pela seguinte solução: Locação de imóvel destinado ao funcionamento da escolinha de futebol social e ao desenvolvimento dos serviços de promoção do esporte e formação cidadã. Utiliza-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando a vantagem para ela. Foi analisado na localidade da Vila Alvorada, onde se pretendia locar o imóvel que pudesse atender às necessidades do objeto. Considerado como sendo de fácil acesso aos usuários, tanto pela localização geográfica quanto pela utilização que atende às finalidades precípuas da contratação pretendida. Visto que a Prefeitura Municipal não possui imóvel adequado para suprir a necessidade do objeto, a opção que mais se adequa é a locação do imóvel. Após a realização do levantamento de mercado, restou identificado que não há outro imóvel com as mesmas condições, assim somente o imóvel aqui apresentado atende os critérios



pretendidos e atestamos a inexistência de outros imóveis compatíveis com o padrão desejado.

4.5.1. Considerando a necessidade de atendimento ao interesse público, verifica-se que a situação demanda atuação específica da Administração Pública, incompatível com os trâmites próprios do processo licitatório convencional. Assim, a presente situação objetiva a locação de imóvel com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que dispõe:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

4.5.2. Dessa forma, a possibilidade de celebração contratual está condicionada à demonstração de que o imóvel atende integralmente às necessidades da Administração Pública e que possui características de singularidade devidamente justificadas. Para tanto, observam-se os requisitos estabelecidos nos incisos I a III do § 5º do artigo 74, conforme segue:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

4.5.3. Em relação ao inciso I - **avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos**, verifica-se:

4.5.3.1. A avaliação do imóvel foi realizada pela Comissão Técnica designada, a qual atestou o excelente estado de conservação, a plena adequação às necessidades do Município e a conformidade com os requisitos exigidos. Ressalta-se que não será necessária qualquer intervenção ou modificação estrutural para sua utilização, conforme comprovado no laudo de vistoria técnica (anexo aos autos).

4.5.3.2. A locação do imóvel constitui a solução mais vantajosa para o Município de Içara, uma vez que o bem encontra-se em condições plenas de uso, atendendo integralmente ao disposto no art. 74, § 5º, I, da Lei nº 14.133/2021. A contratação se mostra justificada sob os aspectos da legalidade e da economicidade, assegurando o uso imediato do espaço sem a necessidade de adaptações adicionais.

4.5.4. Em relação ao inciso II - **certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto** verifica-se:

4.5.4.1. Certifica-se, para todos os fins legais, que foi realizado um levantamento minucioso no cadastro de imóveis de propriedade do Município de Içara, por meio do Departamento de Patrimônio, conforme certificado de inexistência de imóveis públicos em anexo a este processo.



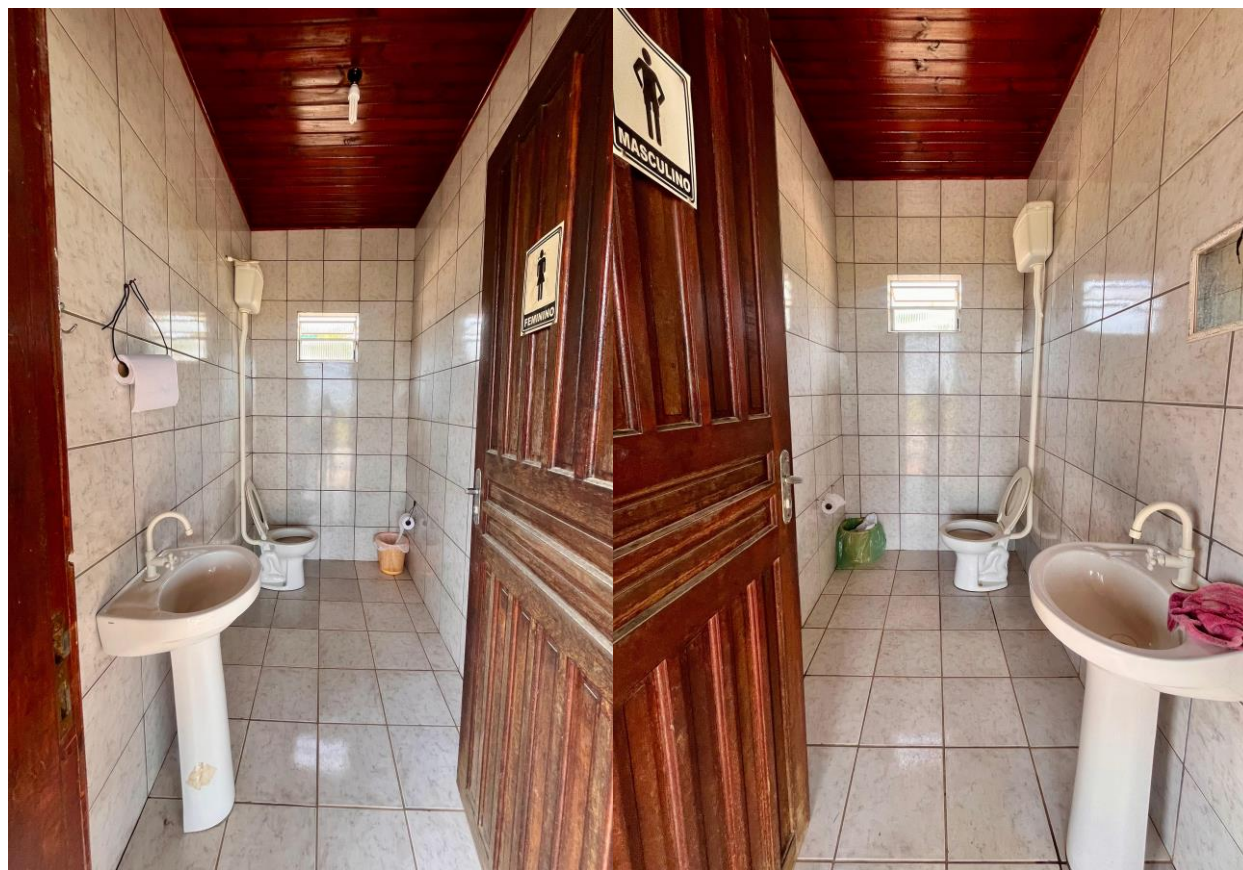
- 4.5.4.2.** A referida prospecção constatou a inexistência de imóvel público vago, desocupado e disponível que possua, simultaneamente, a localização, a área útil e as condições estruturais mínimas para atender ao objeto desta contratação.
- 4.5.4.3.** A inviabilidade de utilização de patrimônio público próprio não decorre apenas da ausência de imóveis vagos, mas também da inadequação dos existentes para as finalidades específicas da Fundação de Esporte. O objeto da contratação exige um imóvel com características particulares, que não foram encontradas nos bens do Município.
- 4.5.4.4.** A ausência de um imóvel público que comporte este arranjo físico sem a necessidade de reformas estruturais, onerosas e demoradas, reforça a conclusão de que não há bem público "disponível que atenda ao objeto". A adaptação de um imóvel municipal inadequado se mostraria antieconômica e ineficiente em comparação com a locação de um imóvel privado que já possui as características desejadas.
- 4.5.4.5.** Diante do exposto, a presente certificação atesta formalmente a inexistência de imóvel público vago. A busca por uma solução no mercado locatício privado é, portanto, uma medida impositiva e indispensável para garantir a continuidade e a eficiência das demandas da Fundação.

4.5.5. Em relação ao inciso III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela, verifica-se:

- 4.5.5.1.** A singularidade do imóvel objeto desta contratação foi objetivamente aferida por meio de criteriosa pesquisa de mercado, documentada nos autos. A prospecção revelou que, embora exista uma oferta de imóveis para locação no Município de Içara, o bem situado na Rodovia Hildebrando José da Luz, com área total de 5.000 m², contendo campo de futebol e sede de apoio com 150 m², é o único que atende, de forma simultânea e cumulativa, a todos os requisitos técnicos, estruturais e de localização estabelecidos como indispensáveis para viabilizar a implantação do projeto social voltado à escolinha de futebol.
- 4.5.5.2.** A necessidade do Município de Içara não é por um imóvel genérico, mas por uma sede que cumpra requisitos cumulativos e indissociáveis:









- 4.5.5.3.** A conjugação desses requisitos confere ao objeto uma singularidade funcional e geográfica que restringe drasticamente o universo de imóveis aptos. A pesquisa de mercado, anexa aos autos, corrobora essa tese ao confirmar a inexistência de outras ofertas que atendam, simultaneamente, a todas essas exigências.
- 4.5.5.4.** A ausência de alternativas viáveis que congreguem todas as características essenciais configura um cenário fático de inviabilidade de competição, pressuposto para a aplicação da inexigibilidade de licitação, conforme o caput do art. 74 da Lei nº 14.133/2021.
- 4.5.5.5.** A escolha do referido imóvel não é fruto de discricionariedade, mas sim de um ato vinculado, imposto pela realidade do mercado e pelas demandas técnicas do serviço. A localização estratégica do imóvel, em particular, é um fator determinante que lhe confere singularidade. Esta característica, por si só, restringe drasticamente as alternativas viáveis e torna a escolha do imóvel uma necessidade para a eficiência da gestão pública.

6. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

- 6.1.** O valor do aluguel mensal é de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), totalizando R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para o período de 10 (dez) meses.
- 6.2.** A pesquisa de mercado realizada, aliada à análise comparativa demonstra a singularidade do imóvel em atender a todos os requisitos essenciais, sua localização estratégica, estrutura adequada e relevância social evidenciam que a contratação direta assegura a melhor relação custo-benefício, atendendo ao interesse público em conformidade com a legislação vigente.
- 6.3.** A justificativa detalhada que fundamenta a contratação encontra-se descrita no documento Justificativa de Preço, que integra os autos.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

- 7.1.** A solução proposta visa à locação de um imóvel como alternativa mais vantajosa, eficiente e célere para atender à premente necessidade da Vigilância Sanitária de Içara.



- 7.2. A pesquisa de mercado demonstrou a singularidade do imóvel situado na Rua Altamiro Guimarães, esquina com Travessa Padre Boleslau, nº 397, Sala 01, Edifício Juliana, Centro.
- 7.3. O imóvel selecionado possui uma área útil mínima de 130 m² e permite a setorização funcional indispensável, com ambientes como Sala de Recepção, Sala de Coordenação/Reunião, três Salas Técnicas independentes, Sala de Processos Administrativos Sanitários, Copa, DML e Sala de Arquivo.
- 7.4. A localização do imóvel em proximidade imediata ao Paço Municipal, é um fator determinante que otimiza a integração intersetorial, facilita o trâmite de processos administrativos e alinha a Vigilância Sanitária ao núcleo administrativo do Município.
- 7.5. A escolha do imóvel terá continuidade por meio de Inexigibilidade de Licitação, com fulcro no art. 74, inciso V, § 5º, da Lei nº 14.133/2021.
- 7.6. A especificação completa da solução será pormenorizada no Termo de Referência.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

- 8.1. Não se aplica.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

- 9.1. A Viabilização da Implantação do Projeto Social: O principal resultado é a concretização da escolinha de futebol, fornecendo a infraestrutura física necessária e adequada para o início imediato das atividades esportivas e educativas. Isso permite que o projeto saia do planejamento e se torne uma realidade para a comunidade.
- 9.2. Promoção da Inclusão Social: Através do acesso gratuito a atividades esportivas, espera-se incluir crianças e adolescentes de 6 a 15 anos, especialmente aqueles em situação de vulnerabilidade, que de outra forma não teriam acesso a tais oportunidades. O esporte servirá como ferramenta para a integração e o desenvolvimento social.
- 9.3. Fomento ao Lazer Saudável e Qualidade de Vida: A locação possibilitará a oferta de um espaço seguro e estruturado para a prática de atividades de lazer, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida dos participantes e afastando-os de situações de risco social.
- 9.4. Formação Cidadã e Desenvolvimento Integral: Por meio da disciplina, trabalho em equipe e valores inerentes ao esporte, a escolinha visa contribuir para a formação de cidadãos mais conscientes e engajados, promovendo o desenvolvimento integral (físico, mental e social) dos jovens.
- 9.5. Cumprimento de Deveres Constitucionais e Legais: A locação do imóvel e a consequente implantação do projeto resultam no cumprimento das diretrizes estabelecidas pela Constituição Federal (Art. 217) e pelo Estatuto da Criança e do Adolescente (Art. 59), que preveem o fomento ao esporte e ao lazer como direitos fundamentais da criança e do adolescente.
- 9.6. Otimização de Recursos Públicos: Ao locar um imóvel que já possui a infraestrutura necessária (campo e sede de apoio), evita-se a necessidade de grandes investimentos em construção ou adaptação, resultando na otimização dos recursos públicos e na celeridade da implantação do projeto.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

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



11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

11.1. Não foi identificada através deste estudo contratações correlatas ou interdependentes, uma vez que todos os meios necessários para a aquisição serão suprimidos com a contratação hora proposta.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1. Em processos de locação de imóveis para a administração pública, o locador deve ter a cautela primordial de assegurar que o imóvel esteja em plena conformidade com a legislação ambiental vigente.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

13.1. Ante o exposto, deve-se salientar que o arcabouço documental e a justificativa apresentada, atendem às exigências legais por contemplar seus elementos essenciais, sendo possível a sua formalização nos termos dos fundamentos apresentados até a presente data. Isto posto, preenchidos os requisitos legais, consoante a fundamentação supra, opina-se pela continuidade do procedimento licitatório.

14. APROVAÇÃO E ASSINATURA

14.1. O presente Estudo Técnico Preliminar foi aprovado e assinado pelo Integrante Técnico, Integrante Requisitante e a Autoridade Competente do município de Içara, conforme listagem abaixo:

INTEGRANTE TÉCNICO

Maria Vitória da Silva Dagostin
Matrícula: 15294

INTEGRANTE REQUISITANTE

Jhonata Sartor Carpes
Diretor Presidente da FME

AUTORIDADE COMPETENTE

Jhonata Sartor Carpes
Diretor Presidente da FME

Içara, 29 de agosto de 2025.