



ESTADO DE PERNAMBUCO

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA BAIXA VERDE**

Rua João Roque da Silva, 349 – Centro - CEP 56.895-000 - Telefax (087) 3846-8149 -Santa Cruz da Baixa Verde - PE  
CNPJ 35.445.485/0001-01

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

**1. INTRODUÇÃO**

1.1. Consoante disposto no art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, o presente Estudo Técnico Preliminar destina-se à formalização da primeira etapa do planejamento da contratação pública em apreço;

1.2. Demonstrar-se-á neste documento a caracterização do interesse público na contratação em tela, tendo presente as características do objeto e a indubitável necessidade da futura avença;

1.3. Como instrumento que antecede ao Termo de Referência, o Estudo Técnico Preliminar ora estatuído, demonstrará, ainda, que a contratação em comento constitui a melhor solução para a necessidade pública intentada pela Administração.

**2. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

2.1. Trata-se da aquisição de um imóvel que se faz indispensável ao Poder Público Municipal para a construção do Estádio Municipal, espaço destinado à prática de esporte coletivo, essencial à população do Município, em especial aos jovens, porquanto disponibilizará a esse público-alvo um espaço propício à prática sadia de esportes, que naturalmente afasta dos vícios das drogas.

2.2. Destarte, a Administração Pública identifica a necessidade de aquisição desse imóvel para assegurar a construção e pleno uso das instalações do Estádio Municipal, pela população do local, como equipamento público de grande importância para o desenvolvimento social e melhoria da qualidade de vida dos nossos munícipes.

2.3. Assim, a aquisição do imóvel proposto proporcionará uma estrutura adequada para o atendimento à população, mormente como instrumento de socialização e desenvolvimento de atividades de lazer saudáveis. Ademais, com a implementação rotineira de práticas esportivas evitar-se-á sobremodo o uso de drogas ilícitas, com a substituição concomitante por hábitos de saúde.

2.4. Finalmente, partindo desses pressupostos conclui-se que a aquisição em comento atende plenamente ao princípio da supremacia do interesse público, insculpido no art. 5º da Lei Federal nº 14.133/2021, o que torna o objeto como essencial para o Município de Santa Cruz da Baixa Verde.

2.5. Nesse contexto, incumbe-nos ressaltar que para instruir o presente Estudo Técnico Preliminar – ETP, o Departamento de Finanças, efetuou pesquisa de mercado tendo para aferir o valor praticado no mercado, em consonância com o disposto no art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021.

**3. DO ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO**

3.1. No que pertine ao planejamento de gasto com o objeto em apreço, há previsão para as contratações em comento na Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO e na Lei Orçamentária Anual – LOA.



ESTADO DE PERNAMBUCO

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA BAIXA VERDE**

Rua João Roque da Silva, 349 – Centro - CEP 56.895-000 - Telefax (087) 3846-8149 -Santa Cruz da Baixa Verde - PE  
CNPJ 35.445.485/0001-01

#### **4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

4.1. Dentre os requisitos obrigatórios para a presente contratação, destacam-se a existência de normas legais pertinentes acerca do assunto, bem como os benefícios advindos com a contratação para melhoria da qualidade de vida da população.

4.2. Além dos elementos constantes do item 4.1. precedente, necessário se faz que haja avaliação prévia do imóvel exarado por profissional qualificado mediante laudo específico para o mister.

4.3. Ademais disso, imperioso que haja certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, além de justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

4.4. O presente processo de inexigibilidade de licitação tem por objeto a aquisição de um imóvel que atenda à necessidade pública para construção do Estádio Municipal de Santa Cruz da Baixa Verde.

4.5. Em relação aos requisitos, é imprescindível que o imóvel escolhido para ser adquirido pela municipalidade seja, obedecidos os critérios estabelecidos acima, o que detém a melhor localização para atendimento ao objeto pretendido, tornando a sua escolha como necessária.

4.6. Isto posto, conclui-se que a escolha do imóvel a ser adquirido considerou todos os requisitos indispensáveis ao pleno atendimento da finalidade pública pretendida, de forma que a utilização do espaço pelos nossos munícipes agregará valor ao referido imóvel, mormente por se tratar que equipamento público que envolve práticas de atividades de saúde e lazer para a comunidade.

#### **5. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES**

5.1. A necessidade pública a ser atendida necessita apenas de 01 (um) imóvel (terreno) para a construção e manutenção do Estádio Municipal de Futebol de Santa Cruz da Baixa Verde.

| DESCRIÇÃO  | UNID. | QUANT. |
|--|-------|--------|
| Aquisição de um imóvel que atenda às dimensões oficiais necessárias à construção e manutenção de um Estádio Municipal de Futebol, obedecidas as condições técnicas estabelecidas em laudo técnico. | Und   | 01     |

5.2. Nesse contexto, tem-se demonstrado de forma técnica a necessidade desse imóvel para o funcionamento pleno da UBS.

#### **6. ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO**

6.1. Por meio de avaliação técnica e pesquisa em mercado local, Essa análise foi realizada em conformidade com o disposto no art. 25 da Lei nº 14.133/2021.

| DESCRIÇÃO  | UNID. | QUANT. | VALOR UNITÁRIO | VALOR TOTAL |
|--|-------|--------|----------------|-------------|
| Aquisição de um imóvel que atenda às dimensões oficiais necessárias à construção e manutenção de um Estádio Municipal de Futebol, obedecidas as condições técnicas estabelecidas em laudo técnico. | MÊS   | 12     | 65.000,00      | 65.000,00   |

6.2. É importante ressaltar que a Administração Pública, no momento, identifica a necessidade de aquisição de imóvel específico para garantir a construção do Estádio Municipal de Futebol





ESTADO DE PERNAMBUCO

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA BAIXA VERDE**

Rua João Roque da Silva, 349 – Centro - CEP 56.895-000 - Telefax (087) 3846-8149 -Santa Cruz da Baixa Verde - PE  
CNPJ 35.445.485/0001-01

de Santa Cruz da Baixa Verde.

## **7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

7.1. A presente solução consubstancia-se na aquisição de um bem imóvel (terreno), cujas características e localização se mostram adequadas e estratégicas, com vistas à ulterior edificação do Estádio Municipal de Futebol de Santa Cruz da Baixa Verde – PE.

7.2. Tal aquisição afigura-se como pressuposto fático e jurídico indispensável para a materialização do referido equipamento público, destinado à promoção do desporto, do lazer e da integração social, em conformidade com os direitos fundamentais insculpidos nos artigos 6º e 217 da Constituição da República Federativa do Brasil.

7.3. A solução abrange todas as providências administrativas e legais para a transferência da propriedade do imóvel para o domínio do Município, incluindo a avaliação do bem, a verificação da sua regularidade registral e fiscal e a formalização do instrumento de aquisição, que poderá se dar por meio de contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, caso a escolha recaia sobre imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

7.4. Importa salientar que, dada a natureza do objeto – um bem imóvel desprovido de edificações preexistentes –, resultam inaplicáveis as exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, previstas na parte final da dicção legal do inciso VII do § 1º do art. 18, uma vez que tais obrigações incidirão sobre a futura obra a ser erigida, e não sobre o terreno em si.

7.5. A opção pela aquisição de um terreno específico como solução para a demanda administrativa em tela fundamenta-se em critérios eminentemente técnicos, que visam a garantir a viabilidade, a segurança e a funcionalidade do futuro Estádio Municipal. A edificação de um equipamento de tal porte e relevância social impõe a observância de requisitos técnicos indeclináveis, a saber:

7.5.1. Localização Estratégica: A área a ser adquirida deverá possuir localização que facilite o acesso da população, preferencialmente servida por malha viária adequada e com proximidade a rotas de transporte público, minimizando os impactos urbanísticos e de mobilidade.

7.5.2. Topografia Favorável: A escolha recairá sobre terreno com características topográficas que otimizem a implantação do projeto arquitetônico e de engenharia, reduzindo a necessidade de onerosas obras de terraplenagem, contenção e fundações especiais.

7.5.3. Dimensões e Gabarito: O imóvel deverá possuir área superficial suficiente para albergar não apenas o campo de jogo e as arquibancadas, mas também as estruturas de apoio indispensáveis, como vestiários, áreas de circulação, instalações sanitárias, estacionamento e acessos de segurança, em estrita conformidade com as normas técnicas pertinentes.

7.5.4. Conformidade Urbanística e Ambiental: O terreno deve estar situado em zona urbana cujo Plano Diretor e legislação de uso e ocupação do solo permitam a construção de equipamentos comunitários de grande porte, além de possuir a devida regularidade ambiental para a intervenção pretendida.

7.6 Destarte, a aquisição de um terreno que preencha cumulativamente tais requisitos técnicos é a única solução capaz de assegurar a consecução do interesse público de forma eficiente e segura.



ESTADO DE PERNAMBUCO

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA BAIXA VERDE**

Rua João Roque da Silva, 349 – Centro - CEP 56.895-000 - Telefax (087) 3846-8149 -Santa Cruz da Baixa Verde - PE  
CNPJ 35.445.485/0001-01

7.7. Sob a ótica da economicidade e da vantajosidade para a Administração Pública, a aquisição definitiva do imóvel revela-se a solução de melhor custo-benefício a longo prazo, quando comparada a outras alternativas hipotéticas.

7.8. A locação ou o arrendamento de uma área para a construção de uma estrutura perene e de elevado valor agregado, como um estádio de futebol, representaria uma alocação de recursos públicos em patrimônio de terceiros, gerando insegurança jurídica e um encargo financeiro perpétuo para o erário, sem a correspondente incorporação patrimonial.

7.9. A aquisição, por outro lado, integra o bem ao patrimônio público municipal, valorizando-o e garantindo a perenidade do investimento. A escolha de um imóvel que atenda às justificativas técnicas supracitadas implicará, ademais, uma economia substancial na fase de construção, mitigando custos imprevistos e otimizando a execução do projeto.

7.10. Portanto, a solução de adquirir o terreno não apenas viabiliza o projeto, mas o faz de maneira a resguardar o erário, assegurando que o vultoso investimento na edificação do estádio se traduza em um ativo permanente para o Município de Santa Cruz da Baixa Verde e seus cidadãos.

## **8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO**

8.1. Considerando as características da aquisição não há compatibilidade do objeto para parcelamento da contratação.

## **9. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

9.1. Com a celebração desta contratação, a Administração Pública, entre outras particularidades, assegurará o espaço necessário para construção do Estádio Municipal de Futebol, priorizando a preservação dos valores éticos e legais, bem como assertivamente oferecendo equipamento público para melhoria da qualidade de vida da população.

9.2. Ressalta-se que o imóvel a ser adquirido deverá atender plenamente às exigências técnicas e legais, ensejando possibilidade de construção de equipamento público que propiciará à população local condições de prática de esporte com benefícios integrados de saúde e lazer.

9.3. Assim, a aquisição do imóvel ora pretendida será fundamental para garantir uma base adequada de infraestrutura de esportes, possibilitando o plena construção e funcionamento do Estadio de Futebol do Município em benefício da comunidade.

## **10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

10.1. Inexistem contratações correlatas.

## **11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS**

11.1. Após a regularização documental deverá ser providenciado o pagamento do imóvel adquirido.

## **12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**





ESTADO DE PERNAMBUCO

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA BAIXA VERDE**

Rua João Roque da Silva, 349 – Centro - CEP 56.895-000 - Telefax (087) 3846-8149 -Santa Cruz da Baixa Verde - PE  
CNPJ 35.445.485/0001-01

12.1. Com a contratação em tela não haverá impactos ambientais decorrentes.

**13. DO POSICIONAMENTO CONCLUSIVO**

13.1. Para a efetivação do objeto, a Administração Pública adotará todas as providências necessárias para garantir a plena execução contratual, conforme estabelecido no Termo de Referência, anexo ao processo, e neste Estudo Técnico Preliminar, assegurando que o imóvel adquirido atenderá plenamente às necessidades do Município.

13.2. O posicionamento conclusivo sobre a higidez do futuro procedimento de contratação está intrinsecamente condicionado à rigorosa observância dos pressupostos elencados no bojo d fase preparatória, notadamente aqueles positivados no artigo 74 da Lei nº 14.133/2021. Para o caso em tela, o inciso V do *caput*, e o § 5º assume proeminência, ditando os requisitos de validade para a aquisição de bens imóveis pelo Poder Público.

13.3. Desse modo, a adequação da contratação em comento somente se materializará mediante o cumprimento cumulativo das seguintes exigências mandatórias:

**13.3.1. Avaliação Prévia e Circunstanciada do Bem:** A instrução processual deve ser inaugurada com um laudo de avaliação técnico e circunstanciado, elaborado por profissional ou comissão legalmente habilitada. Tal documento não deve se limitar a apontar o valor de mercado do terreno, mas também justificar o montante apurado com base em metodologia idônea, critérios comparativos e as especificidades do imóvel, assegurando a economicidade e a compatibilidade do preço a ser pago pelo erário.

**13.3.2. Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto:** Para além da avaliação pecuniária, impende à Administração realizar um levantamento exaustivo das características do imóvel, certificando-se da não existência de imóvel próprio com características similares, disponível para atendimento à finalidade pretendida.

**13.3.3. Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela:** isso abrange, mas não se limita a: análise topográfica, estudos geotécnicos do solo (essenciais para a fundação de uma edificação de grande porte como um estádio), verificação de passivos ambientais, disponibilidade de acesso a vias públicas e a redes de infraestrutura básica (água, esgoto, energia elétrica e drenagem). Este exame prévio é crucial para antever e orçar a real dimensão dos investimentos subsequentes.

13.4. Ademais disso, verifica-se que a contratação para a aquisição do imóvel promoverá, além dos benefícios já destacados nos tópicos anteriores, uma melhoria significativa na qualidade de vida da população, porquanto numa combinação perfeita agrega a prática de esportes, beneficiando a saúde do público-alvo, com a concomitante expansão do lazer da comunidade.

Santa Cruz da Baixa Verde (PE), 18 de novembro de 2025

*Tânia da Silva Chaves*

**TANIA DA SILVA CHAVES**

Responsável pelo Estudo Técnico Preliminar – ETP  
Portaria nº 098/2025