

## Proc. Administrativo 5- 953/2026

---

**De:** Valdirene B. - SINF

**Para:** SFIC-DL - Dispensa de Licitação

**Data:** 24/03/2026 às 08:45:30

**Setores envolvidos:**

SECADM, SFIC-DL, SINF, SECADM-DEPP-NOP

### LOCAÇÃO DE UM TERRENO PARA RETIRADA DE SAIBRO NA LOCALIDADE DE PINDOTIBA

ANEXO ETP

—

**VANDA**

*Secretaria de Infraestrutura*

e-mail: [compras5@orleans.sc.gov.br](mailto:compras5@orleans.sc.gov.br)

[www.pmo.sc.gov.br](http://www.pmo.sc.gov.br)

Prefeitura de Orleans CNPJ: 82.926.544/0001-43

**Anexos:**

ETP\_PINDOTIBA.docx

ETP\_PINDOTIBA.pdf

## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)**

### **1. DESCRIÇÃO DAS NECESSIDADES**

O presente Documento de Formalização de Demanda tem por objeto a locação de terreno destinado à extração de saibro, localizado na comunidade de Pindotiba, no município de Orleans/SC, a fim de atender às necessidades da Administração Pública Municipal na manutenção e conservação de vias públicas e execução de obras de infraestrutura.

A locação de terreno destinado à extração de saibro, situado na comunidade de Pindotiba, no município de Orleans/SC, justifica-se pela necessidade contínua da Administração Pública Municipal em garantir a adequada manutenção, conservação e melhoria das vias públicas, especialmente aquelas não pavimentadas, bem como viabilizar a execução de obras de infraestrutura urbana e rural.

O saibro é um insumo essencial para serviços como patrolamento, revestimento primário de estradas, recuperação de trechos danificados por intempéries e suporte a diversas intervenções estruturais, contribuindo diretamente para a mobilidade, segurança e qualidade de vida da população.

Dessa forma, a disponibilização de área apropriada para a extração desse material visa assegurar o fornecimento regular e economicamente viável, reduzindo custos operacionais com aquisição e transporte, além de proporcionar maior agilidade no atendimento das demandas emergenciais e programadas do município.

Para tanto, foi identificado o imóvel pertencente a Sra. Izoe Goulart Geremias, portadora do RG nº 016\* SSP/SC e CPF nº .209.-99, que atende às necessidades da Administração Pública quanto à localização.

O Terreno Rural encontra-se localizado, na comunidade de Pindotiba, no município de Orleans apresentando condições compatíveis, sendo adequado ao atendimento das atividades necessárias para a prestação dos serviços.

Diante do exposto, a locação do referido imóvel revela-se medida necessária para assegurar a continuidade dos serviços

### **2. ÁREA REQUISITANTE**

Secretaria de infraestrutura

### **3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

#### **REQUISITOS ESPECÍFICOS:**

O imóvel a ser locado deverá atender às condições necessárias para a instalação e funcionamento das atividades de extração de saibro, observando requisitos mínimos de

ordem técnica, operacional e ambiental que garantam a adequada execução dos serviços públicos.

Deverá possuir características geológicas compatíveis com a atividade, assegurando a existência de material em quantidade e qualidade suficientes para atender à demanda do Município. Além disso, o terreno deverá apresentar condições de acesso adequadas para a circulação de máquinas e veículos pesados, em qualquer período do ano, sem comprometer a segurança das operações.

O imóvel também deverá permitir a instalação de infraestrutura básica de apoio às atividades, como áreas para manobra, carregamento e armazenamento temporário do material, bem como espaço para estacionamento de equipamentos e maquinário.

Deverá, ainda, estar em conformidade com a legislação ambiental vigente, sendo passível de licenciamento junto aos órgãos competentes, sem restrições que impeçam ou inviabilizem a exploração pretendida. Não poderá incidir sobre áreas de preservação permanente ou apresentar impedimentos legais que comprometam sua utilização para os fins propostos.

Adicionalmente, o imóvel deverá possibilitar a adoção de medidas de controle ambiental e recuperação da área explorada, garantindo a sustentabilidade da atividade e a mitigação de impactos ambientais, conforme exigido pelos órgãos fiscalizadores.

## **HABILITAÇÃO TÉCNICA**

Não se aplica.

## **HABILITAÇÃO JURÍDICA**

- a) Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social e última alteração, devidamente registrado em Junta Comercial ou em Cartório de Títulos e Documentos de Pessoas Jurídicas, em se tratando de Sociedade Comercial e, no caso de Sociedades por Ações acompanhadas de documento de eleição de seus administradores ou documento equivalente, nos casos aplicáveis.
- e) Inscrição de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) ou CPF (Cadastro de Pessoas Físicas), nos casos aplicáveis.

## **HABILITAÇÃO FISCAL E TRABALHISTA**

- a) Certidão Negativa (ou Positiva com Efeitos de Negativa) de Débitos Municipais, relativa ao Município da sede do licitante;

- b) Certidão Negativa (ou Positiva com Efeitos de Negativa) de Débitos Estaduais;
- c) Certidão Conjunta Negativa (ou Positiva com Efeitos de Negativa) de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, englobando as contribuições sociais e previdenciárias;
- d) Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CRF do FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais, instituídos por Lei, nos casos aplicáveis;
- e) Certidão Negativa de Débito Trabalhista (Justiça do Trabalho [www.tst.jus.br](http://www.tst.jus.br)), nos casos aplicáveis.

#### **HABILITAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA:**

Não se aplica.

#### **4. DO LEVANTAMENTO DE MERCADO**

O presente levantamento de mercado foi realizado com base no Parecer Técnico de Avaliação de Valor de Locação de Imóvel, elaborado por Camila Bardini, Engenheira Civil – CREA/SC 166332-9, do Departamento de Planejamento, constante no Processo Administrativo nº 944/2026.

Conforme apurado no parecer técnico de avaliação mercadológica, os valores de locação de terrenos com características semelhantes situam-se entre R\$ 0,02/m²/mês e R\$ 0,04/m²/mês, sendo adotado como referência o valor médio de R\$ 0,03/m²/mês.

Considerando a área total aproximada do imóvel de 216.500,00 m², obteve-se uma faixa estimada de locação mensal entre R\$ 4.330,00 e R\$ 8.660,00, sendo o valor médio referencial de R\$ 6.495,00.

Entretanto, o valor efetivamente proposto para a locação foi fixado em R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, ou seja, inferior ao mínimo identificado na pesquisa de mercado. A diferença entre o valor de referência e o valor contratado justifica-se pelos seguintes fatores:

- Acordo entre as partes: O valor foi definido mediante negociação direta entre a Administração Pública e o proprietário do imóvel, que anuiu com a fixação de valor inferior ao praticado no mercado, em razão do interesse na manutenção da parceria já existente;
- Uso parcial da área: Embora o imóvel possua área total de 216.500,00 m², a atividade de extração de saibro ocorre apenas em parte da área, não havendo exploração integral do terreno, o que justifica a redução proporcional do valor locativo;
- Continuidade da relação contratual: O imóvel já vem sendo utilizado pela Administração de forma contínua, o que favorece condições mais vantajosas na

renegociação, evitando custos adicionais com mobilização, abertura de novas jazidas ou deslocamento logístico;

- Interesse público e economicidade: O valor acordado mostra-se mais vantajoso para a Administração Pública, atendendo plenamente ao princípio da economicidade, uma vez que se encontra significativamente abaixo dos valores de mercado;
- Ausência de prejuízo ao contratado: O valor foi aceito pelo proprietário de forma voluntária, considerando as condições de uso do imóvel, os impactos da atividade e a conveniência da manutenção do contrato.

Dessa forma, conclui-se que o valor pactuado atende aos princípios da economicidade, razoabilidade e interesse público, mostrando-se adequado e vantajoso para a Administração, ainda que inferior aos parâmetros médios de mercado.

## **5. DA DEFINIÇÃO DO OBJETO**

Locação de um imóvel destinado à retirada de saibro na localidade na comunidade de Pindotiba

## **6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS**

Considerando que o objeto da contratação consiste na locação de imóvel destinado à retirada de saibro na localidade na comunidade de Pindotiba, estima-se a contratação pelo período de 12 (doze) meses, com pagamento mensal do valor do aluguel.

Dessa forma, a estimativa da contratação corresponde a 12 parcelas mensais no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), totalizando o montante estimado de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais) para o período anual de vigência da locação.

## **7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO**

A solução consiste na locação de imóvel rural localizado na comunidade de Pindotiba, no município de Orleans/SC, apto à extração de saibro, com a finalidade de suprir a demanda da Administração Pública Municipal na manutenção, conservação e melhoria das vias públicas, bem como na execução de obras de infraestrutura.

O imóvel deverá disponibilizar área com potencial de exploração mineral, contendo material em quantidade e qualidade adequadas, permitindo a extração contínua e planejada, conforme as necessidades da Secretaria responsável. A solução contempla não apenas a disponibilização da área, mas também a viabilidade técnica, operacional e ambiental para a realização da atividade de extração.

A execução da atividade será realizada pelo próprio Município, com utilização de equipamentos, maquinário e mão de obra próprios, cabendo ao locador apenas a cessão do imóvel para uso específico.

A área deverá permitir fácil acesso para veículos e máquinas pesadas, garantindo eficiência logística no transporte do material até os locais de aplicação, reduzindo custos operacionais e otimizando o tempo de atendimento das demandas.

A solução também prevê a observância integral da legislação ambiental vigente, incluindo a obtenção das licenças necessárias e a adoção de medidas de controle e mitigação de impactos ambientais, bem como a posterior recuperação da área explorada, conforme Plano de Recuperação de Área Degradada (PRAD), quando aplicável.

Dessa forma, a locação do imóvel se apresenta como alternativa mais viável e econômica para garantir o fornecimento contínuo de saibro, assegurando maior autonomia ao Município na execução de serviços essenciais de interesse público.

## **8. JUSTIFICATIVA DE PREÇOS**

A presente justificativa de preços refere-se à locação de imóvel destinado à retirada de saibro no Distrito de Pindotiba, Município de Orleans/SC, conforme Processo Administrativo nº 953/2026 na 1Doc.

O levantamento de mercado foi realizado com base no Parecer Técnico de Avaliação de Valor de Locação de Imóvel, elaborado por Camila Bardini, Engenheira Civil – CREA/SC nº 166332-9, integrante do Departamento de Planejamento, constante no Processo Administrativo nº 953/2026 na 1Doc.

Conforme apurado no referido parecer técnico, os valores de locação de terrenos com características semelhantes variam entre R\$ 0,02/m²/mês e R\$ 0,04/m²/mês, sendo adotado como parâmetro o valor médio de R\$ 0,03/m²/mês.

Considerando a área total aproximada do imóvel de 216.500,00 m², estima-se uma faixa de valor mensal entre R\$ 4.330,00 e R\$ 8.660,00, resultando em um valor médio referencial de R\$ 6.495,00.

Todavia, o valor efetivamente proposto para a locação foi fixado em R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, montante este inferior ao valor mínimo identificado na pesquisa de mercado, evidenciando-se, portanto, vantajosidade econômica para a Administração Pública.

A diferença entre o valor de referência e o valor contratado justifica-se pelos seguintes fatores:

Acordo entre as partes: O valor foi definido mediante negociação direta entre a Administração Pública e o proprietário do imóvel, que anuiu com a fixação de valor inferior ao praticado no mercado, em razão do interesse na manutenção da parceria já existente;

Dessa forma, conclui-se que o valor da locação está compatível com o mercado imobiliário local, atendendo aos princípios da economicidade, razoabilidade e vantajosidade, não havendo indícios de sobrepreço.

## **9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO**

Não se aplica o parcelamento da solução no presente caso, tendo em vista que o objeto da contratação consiste na locação de um único imóvel destinado à instalação e funcionamento de um posto de atendimento da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos na comunidade de Pindotiba.

Dessa forma, a contratação deve ocorrer de forma integral, uma vez que a utilização do imóvel exige a disponibilização do espaço físico como um todo, não sendo possível seu fracionamento sem comprometer a finalidade pretendida pela Administração Pública. Assim, a solução adotada atende plenamente ao interesse público e à necessidade de funcionamento do referido posto de atendimento.

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

Não há contratações correlatas e/ou interdependentes a serem realizadas, uma vez que o objeto contratado é autossuficiente e apto a atender, de forma completa, às necessidades da Administração.

## **11. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO**

A contratação está alinhada com:

- LDO e PPA do Município;
- Planejamento Estratégico de Transformação Digital;
- Metas de modernização e eficiência administrativa;
- Art. 11 da Lei 14.133: planejamento obrigatório e justificado;
- Diretrizes de padronização documental e segurança da informação.

## **12. RESULTADOS PRETENDIDOS**

Com a locação do imóvel destinado à locação de terreno destinado à extração de saibro, localizado na comunidade de Pindotiba, no município de Orleans/SC, visando atender às necessidades da Administração Pública Municipal:

- Garantir fornecimento contínuo de saibro;
- Reduzir custos com aquisição de materiais;
- Melhorar a qualidade da manutenção das vias públicas;
- Agilizar a execução de obras de infraestrutura;
- Aumentar a eficiência dos serviços prestados à população, especialmente na manutenção e conservação de vias públicas, bem como na execução de obras de infraestrutura.”.

Dessa forma, a contratação visa proporcionar melhores condições de atendimento à população da comunidade de Pindotiba e localidades próximas, fortalecendo a oferta de

serviços essenciais e atendendo ao interesse público.

### 13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

- a) Realizar pesquisa de preços, nos termos do art. 23 da Lei nº 14.133/2021;
- b) Elaborar o Termo de Referência com especificações técnicas detalhadas, critérios de aceitação e condições de execução;
- c) Submeter o processo à análise da Assessoria Jurídica, conforme art. 53 da Lei nº 14.133/2021;
- d) Definir a modalidade de licitação e critérios de julgamento adequados;
- e) Providenciar a dotação orçamentária e a respectiva reserva de recursos;
- f) Designar fiscal e gestor da contratação, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

### 14. PRINCIPAIS RISCOS IDENTIFICADOS

| RISCOS                                                                                                                                                      | MITIGAÇÃO                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Indisponibilidade do imóvel durante a vigência do contrato.                                                                                                 | Previsão contratual garantindo o uso pacífico do imóvel durante toda a vigência da locação.                                                         |
| Problemas estruturais que possam comprometer a utilização do imóvel.                                                                                        | Realização de vistoria prévia e previsão de responsabilidade do locador por manutenções estruturais necessárias.                                    |
| Interrupção temporária ou definitiva das atividades de extração de saibro, decorrente de fatores climáticos, ambientais, operacionais, legais ou logísticos | Manter volume de saibro previamente extraído e armazenado, suficiente para garantir a continuidade dos serviços essenciais por determinado período. |
| Atraso no pagamento do aluguel.                                                                                                                             | Controle administrativo e financeiro para cumprimento do prazo de pagamento estabelecido no contrato.                                               |

### 15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS DE TRATAMENTO

A atividade de extração de saibro apresenta potencial de geração de impactos ambientais, os quais devem ser devidamente identificados, controlados e mitigados, conforme descrito:

### **15.1 Atendimento à Legislação Ambiental**

- **Medida Geral:**

Todas as atividades deverão observar rigorosamente a legislação ambiental vigente, com:

- Licenciamento ambiental junto ao órgão competente;
- Cumprimento das condicionantes;
- Monitoramento ambiental periódico.

## **16. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE E POSICIONAMENTO CONCLUSIVO**

Com base nas informações levantadas e nas análises realizadas ao longo do presente Termo de Referência, conclui-se que a locação de imóvel localizado no Distrito de Pindotiba, município de Orleans/SC, destinado à retirada de saibro, mostra-se tecnicamente viável e adequada ao atendimento da necessidade administrativa.

A solução proposta possibilitará a extração de saibro a ser utilizado na manutenção e melhoria de vias públicas do Município, contribuindo diretamente para a conservação da infraestrutura viária e para a adequada prestação dos serviços públicos à população.

Considerando a relevância da disponibilidade desse material para a execução contínua das atividades de manutenção, bem como a adequação da área às necessidades operacionais e ao interesse público, manifesta-se posicionamento conclusivo favorável à contratação, por meio da locação do referido imóvel, observando-se as disposições legais aplicáveis e as condições estabelecidas neste Termo de Referência.

## **17. RESPONSÁVEL**

Rodinei Pereira  
Secretário de Administração

Orleans, 24 de março de 2026.