

*ESTADO DE SANTA CATARINA*

Prefeitura Municipal de Pedras Grandes

Secretaria Municipal De Finanças



## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

**Objeto: Locação de uma parte com 3,43 hectares do terreno rural localizado o na Estrada Ilhota, Pedras Grandes / SC, para acesso livre extração de saibro para as estradas do Município de Pedras Grandes.**

### **1. OBJETIVO**

O presente Estudo Técnico Preliminar visa analisar a necessidade de locação de uma parte com 3,43 hectares do terreno rural localizado o na Estrada Ilhota, Pedras Grandes / SC, para acesso livre extração de saibro para as estradas do Município de Pedras Grandes.

O imóvel está localizado no seguinte endereço, como segue: “um terreno rural localizado na Estrada Geral Ilhota, município de Pedras Grandes/SC, propriedade do Sr. Domingos Baesso Bardini, CPF 224.355.149/72, imóvel matriculado sob o nº 6.808 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca e do município de Orleans/SC”.

### **2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO**

O Município de Pedras Grandes possui uma área territorial de aproximadamente de 171,82 km<sup>2</sup> (dado anexado ao Censo de 2000). Grande parte do total de quilômetros das estradas municipais não são pavimentadas, constituindo-se de logradouros de revestimento primário. Por não serem pavimentadas, as estradas de revestimento primário precisam de constante manutenção. A manutenção das mencionadas estradas ocorre mediante a colocação de saibro nas vias, possibilitando o regular tráfego nas mesmas. Ante os fatos narrados anteriormente torna-se necessário que o Município possua determinado local, dentro de seu território, para que possa efetuar a retirada de saibro e assim providenciar, de forma célere e, em determinadas situações, não raras, até urgente, a imediata manutenção e/ou reconstituição das vias, restando pois, completamente inviável a aquisição do material fora do território municipal.

Ademais, trata-se de uma hipótese de inexigibilidade de licitação, conforme previsto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. O dispositivo permite a contratação direta para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

RUA JOSÉ MARCON, 311 - FONE/FAX: (0XX48) 659-3000

CEP - 88720-000 - PEDRAS GRANDES - SC



# ESTADO DE SANTA CATARINA

Prefeitura Municipal de Pedras Grandes

Secretaria Municipal De Finanças



O imóvel a ser locado possui **singularidade** para fins de **extração de saibro**, material indispensável à execução contínua dos serviços de **manutenção, conservação e recuperação das estradas vicinais e urbanas do Município**.

O terreno em questão apresenta **características únicas e determinantes** para o atendimento do interesse público como; **Existência comprovada de jazida de saibro** em quantidade e qualidade compatíveis com as necessidades técnicas da Administração. **Localização estratégica**, próxima à malha viária municipal, o que reduz significativamente os custos logísticos de transporte do material, o consumo de combustível, o desgaste da frota e o tempo de execução dos serviços; **Impossibilidade de competição**, visto que a extração de saibro depende da ocorrência natural do recurso mineral no solo, o que torna o imóvel singular e impede a comparação objetiva com outros terrenos.

Ressalta-se que a **manutenção das estradas municipais configura serviço essencial e contínuo**, indispensável ao escoamento da produção agrícola, ao transporte escolar, ao acesso a serviços de saúde e à mobilidade da população em geral. A interrupção do fornecimento de saibro comprometeria diretamente a prestação desses serviços públicos.

### 3. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A Administração não possui o Plano Anual de Contratações (PAC), portanto, não há o que adequar nesse sentido. No entanto, vale citar que, na elaboração do Termo de Referência, etapa posterior a este estudo, a contratação se adequará às diretrizes orçamentárias existentes, como a LOA e o PPA, que também norteiam as contratações públicas por estipularem certos limites a qualquer contratação, de acordo com a disponibilidade orçamentária.

### 4. BASE LEGAL

A contratação da empresa para prestação de serviços técnicos se dará em conformidade com a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que estabelece normas gerais sobre licitações e contratos administrativos. Em específico, a Lei trata das exigências para a contratação de serviços e a realização de processos licitatórios, além da exigência de estudos prévios de viabilidade técnica, econômica e jurídica.



RUA JOSÉ MARCON, 311 - FONE/FAX: (0XX48) 659-3000

CEP - 88720-000 - PEDRAS GRANDES - SC

*ESTADO DE SANTA CATARINA*

Prefeitura Municipal de Pedras Grandes

Secretaria Municipal De Finanças



**“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.

§ 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.

## 5. DESCRIÇÃO DO OBJETO

Constitui-se como objeto da presente a locação de uma parte com 3,43 hectares do terreno rural localizado o na Estrada Ilhota, Pedras Grandes / SC, para acesso livre extração de saibro para as estradas do Município de Pedras Grandes.

## 6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os bens descritos têm natureza de bens/serviços comuns, sendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do ART. 6, inciso XIII, da Lei Federal nº14.1333/2021.

A contratação será realizada por meio de **Inexigibilidade de Licitação**, nos termos Lei Federal nº 14.133/2021 e alterações posteriores.

As obrigações das partes serão formalizadas no termo de contrato, observando-se o disposto na Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis;



RUA JOSÉ MARCON, 311 - FONE/FAX: (0XX48) 659-3000

CEP - 88720-000 - PEDRAS GRANDES - SC

# ESTADO DE SANTA CATARINA

Prefeitura Municipal de Pedras Grandes

Secretaria Municipal De Finanças



O prazo de vigência do contrato será a partir de sua assinatura até 31/12/2026, prorrogável e renovável, na forma dos artigos 105, 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021; **prazo prorrogável pelo período de 01 (um ano), utilizando-se do índice IGPM no período a ser reajustado, que geralmente é de 12 meses.**

## 7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A estimativa baseou-se na necessidade para adquirir o imóvel, conforme quantidades abaixo:

Descrição	Quantidade
Locação de Terreno de Domingos Baesso Bardini	12 meses

Por se tratar da parte preliminar da contratação, poderão ainda haver alterações até a publicação da licitação, seja por adequação orçamentária posterior ou readequação do objeto. Neste caso consideraremos como final, a planilha constante no Termo de Referência, quando o mesmo for elaborado.

## 8. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para o levantamento de mercado foi considerado a singularidade de localização do terreno a ser locado, juntamente com sua praticidade e economicidade estabelecidas. Foi realizado avaliações mercadológicas do mesmo terreno estipulando assim o valor máximo a ser pago pelo terreno.

## 9. ESTIMATIVA DE VALOR

Para aferição dos valores estimados, foi utilizado e obedecido todo o **art. 23 da Lei 14.133/2021**. Também foi analisada a legislação pertinente, como instruções normativas que tratam da forma de realização do levantamento de preços quando são utilizados recursos voluntários da União e/ou do Estado de Santa Catarina.

Foi realizada avaliação mercadológica do terreno a ser adquirido onde foi estabelecido que o valor máximo a ser pago pelo mesmo é de:



RUA JOSÉ MARCON, 311 - FONE/FAX: (0XX48) 659-3000

CEP - 88720-000 - PEDRAS GRANDES - SC

# ESTADO DE SANTA CATARINA

Prefeitura Municipal de Pedras Grandes

Secretaria Municipal De Finanças



Descrição	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
Locação de Terreno de Domingos Baesso Bardini	12 meses	5.635,00	67.620,00

## 10. ANÁLISE DE VIABILIDADE TÉCNICA

A viabilidade técnica para a aquisição deste respectivo terreno garante maior segurança e facilidade de em acesso e transito dos veículos no referido local, evitando assim, possíveis acidentes com prejuízos de bens materiais da população e mantendo em segurança a vida dos mesmos

## 11. VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

A locação de **parte de terreno rural, correspondente a 3,43 hectares**, destinada ao **acesso e à livre extração de saibro**, apresenta-se **economicamente e financeiramente viável**, considerando a necessidade do Município de assegurar o fornecimento contínuo de material para manutenção e melhoria da infraestrutura viária, especialmente estradas rurais e vias não pavimentadas.

Sob o aspecto econômico, a locação do terreno configura-se como alternativa mais vantajosa quando comparada à aquisição de área própria ou à contratação recorrente de terceiros para fornecimento de saibro, reduzindo custos operacionais relacionados à compra, transporte e logística do material. A proximidade do local de extração em relação às áreas de aplicação contribui para a diminuição das despesas com combustível, manutenção de máquinas e tempo de operação.

Do ponto de vista financeiro, a despesa com a locação possui **caráter previsível e controlável**, podendo ser planejada dentro da dotação orçamentária do Município, sem necessidade de elevado desembolso inicial ou imobilização de recursos em aquisição de ativo permanente. A solução permite maior flexibilidade contratual, possibilitando a interrupção ou ajuste da contratação conforme a demanda e a disponibilidade financeira.

Adicionalmente, a livre extração do saibro no imóvel locado proporciona **economia de escala**, uma vez que o Município passa a dispor de fonte própria de material, reduzindo a dependência de fornecedores externos e assegurando maior autonomia operacional para execução de serviços públicos essenciais.



*ESTADO DE SANTA CATARINA*

Prefeitura Municipal de Pedras Grandes

Secretaria Municipal De Finanças



## **12. ESTUDO DE ALTERNATIVAS (descrição da solução como um todo)**

A solução proposta consiste na **locação de parte de terreno rural**, com área aproximada de **3,43 hectares**, destinada a permitir o **acesso, a exploração e a livre extração de saibro**, a ser utilizada pelo Município na execução de serviços públicos, especialmente na manutenção, conservação e melhoria de estradas vicinais, vias rurais e demais obras de infraestrutura.

A área a ser locada deverá apresentar **condições geológicas e operacionais compatíveis** com a atividade de extração, bem como acesso adequado para o tráfego de máquinas e veículos pesados, possibilitando a retirada do material de forma contínua, segura e eficiente. A exploração será realizada diretamente pelo Município, com uso de equipamentos próprios ou contratados, observadas as normas técnicas, ambientais e de segurança aplicáveis.

A contratação compreenderá o direito de uso da área pelo período necessário ao atendimento da demanda municipal, garantindo disponibilidade do saibro sem a necessidade de aquisição de imóvel ou contratação frequente de fornecedores externos. A solução também contempla a adoção de medidas de controle, recuperação e mitigação de impactos ambientais, conforme exigências dos órgãos competentes.

Dessa forma, a locação do terreno rural configura-se como alternativa que assegura **autonomia operacional, redução de custos logísticos e continuidade na prestação dos serviços públicos**, atendendo de forma eficiente ao interesse público e às necessidades da Administração Municipal.

## **13. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

Em vista disto, o princípio do parcelamento não deverá ser aplicado à presente contratação, tendo em vista que eventual divisão do objeto geraria perda de economia de escala e causaria inviabilidade técnica, pois geraria maior trabalho de fiscalização contratual frente à falta de padronização e uniformização.

Ademais, a existência de mais de uma empresa contratada para fornecer o mesmo item do objeto, poderia trazer uma série de transtornos quanto à eventual responsabilização por eventuais



*ESTADO DE SANTA CATARINA*

Prefeitura Municipal de Pedras Grandes

Secretaria Municipal De Finanças



sinistros ocorridos na prestação do referido, por esta razão, sugerimos que o julgamento seja por item não fracionado.

#### **14. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDO**

Os resultados pretendidos para tal aquisição, correspondem ao descritivo nos itens 2, 10 e 11 neste estudo técnico preliminar.

#### **15. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO**

Os Servidor(es), designado(s) para fazer a fiscalização da execução contratual, já passaram por treinamento quanto ao modo de fazer o acompanhamento da execução contratual.

Recomenda-se a realização de reunião entre o Fiscal e Gestor do Contrato, juntamente com preposto da empresa, com o fulcro de garantir a qualidade dos serviços a serem executados, e o cumprimento integral do contrato.

#### **16. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES**

Após verificação dos itens a serem contratados, observou-se que não se faz necessária a realização de demais contratações correlatas e/ou interdependentes ao objeto pretendido.

#### **17. IMPACTOS AMBIENTAIS**

Para está contratação não terá impactos ambientais.

#### **17. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Com base nas análises realizadas no presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a **locação de parte de terreno rural, com área aproximada de 3,43 hectares, para acesso e livre extração de saibro**, mostra-se **tecnicamente adequada, economicamente viável e financeiramente sustentável**, atendendo de forma eficiente às necessidades da Administração Municipal.



RUA JOSÉ MARCON, 311 - FONE/FAX: (0XX48) 659-3000

CEP - 88720-000 - PEDRAS GRANDES - SC

*ESTADO DE SANTA CATARINA*

Prefeitura Municipal de Pedras Grandes

Secretaria Municipal De Finanças



A solução proposta assegura a disponibilidade contínua de material essencial à manutenção e melhoria da infraestrutura viária e à execução de obras públicas, reduzindo a dependência de fornecedores externos e os custos operacionais relacionados à aquisição e transporte do saibro.

Verifica-se, ainda, que a alternativa de locação está alinhada aos princípios da **economicidade, eficiência, planejamento e interesse público**, permitindo flexibilidade contratual, previsibilidade orçamentária e otimização dos recursos públicos, sem a necessidade de imobilização de capital em aquisição de área própria.

## **18. PROPOSTA DE AÇÃO**

Com base nos estudos técnicos preliminares realizados, propõe-se a elaboração do processo licitatório de **Inexigibilidade de Licitação** para a contratação da empresa, em conformidade com os critérios e exigências da Lei nº 14.133/2021, visando garantir a transparência e a legalidade do procedimento.

Este estudo visa subsidiar a decisão de contratação e assegurar que o processo seja conduzido de maneira eficiente, com o atendimento às necessidades da Administração Municipal e em conformidade com a legislação vigente.

Pedras Grandes / SC, **21 de Janeiro de 2026.**

---

Adriano de Souza

Secretário de Transportes, Obras e Urbanismo



*ESTADO DE SANTA CATARINA*

Prefeitura Municipal de Pedras Grandes

Secretaria Municipal De Finanças



---

Juliana Masiero  
Gerente de Programas e Projetos  
Responsável pela Elaboração do ETP

