

*ESTADO DE SANTA CATARINA*

Prefeitura Municipal de Pedras Grandes

Secretaria Municipal De Finanças



**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

**Objeto: Locação da área de 77 m<sup>2</sup> (setenta e sete metros quadrados) localizado na Estrada Geral Rio Coral – Pedras Grandes, para captação de água e para o abastecimento do reservatório municipal.**

**1. OBJETIVO**

O presente Estudo Técnico Preliminar visa analisar a necessidade de locação da área de 77 m<sup>2</sup> (setenta e sete metros quadrados) localizado na Estrada Geral Rio Coral – Pedras Grandes, para captação de água e para o abastecimento do reservatório municipal.

O imóvel está localizado na Estrada Geral Rio Coral e pertence atualmente a Idelfonso Negro, CPF 460.011.459-49 e RG 1.345.412 SESP-SC, está matriculado sob o nº 20.118 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca e do município de Orleans/SC.

**2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO**

Esta parte do terreno está sendo utilizado para captação, tratamento e abastecimento de água para a população do município. Entendemos que, ao desempenhar atividades públicas, o gestor deve tomar por base a determinação legal, observando os preceitos que norteiam a administração pública. Para tal contratação, levamos em conta as características do imóvel, como dimensão, localização, valor, e entre outras coisas o fato de não haver no patrimônio do Município um local adequado para este objeto, pelo menos não com a eficiência buscada pelo gestor.

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.



# ESTADO DE SANTA CATARINA

Prefeitura Municipal de Pedras Grandes

Secretaria Municipal De Finanças



A locação do terreno em questão caracteriza-se como **singular**, tendo em vista que nele se encontra **integralmente instalado e em operação todo o sistema de captação, tratamento e distribuição de água**, compreendendo estruturas físicas, redes, equipamentos, acessos técnicos e interligações indispensáveis ao funcionamento contínuo do serviço público prestado.

A singularidade decorre do fato de que **a localização do terreno constitui elemento essencial e indissociável da execução do serviço**, não sendo possível sua substituição por outro imóvel sem a realização de vultosos investimentos, paralisação prolongada das atividades, riscos técnicos e operacionais, além de prejuízos relevantes à continuidade e à eficiência do serviço público.

Dessa forma, resta evidenciada a **inviabilidade de competição**, uma vez que **somente o terreno atualmente ocupado atende às necessidades específicas da Administração**, em razão de sua localização estratégica, características físicas e da infraestrutura já implantada, configurando-se, portanto, a **singularidade do objeto**, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Ademais, a locação do referido terreno **viabiliza a prestação ininterrupta de serviço essencial**, enquadrando-se como **serviço contínuo**, uma vez que sua interrupção comprometeria diretamente o interesse público e a regularidade das atividades administrativas e operacionais.

### 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



*ESTADO DE SANTA CATARINA*

Prefeitura Municipal de Pedras Grandes

Secretaria Municipal De Finanças



de processos licitatórios, além da exigência de estudos prévios de viabilidade técnica, econômica e jurídica.

**“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 da área de 77 m2 (setenta e sete metros quadrados) localizado na Estrada Geral Rio Coral – Pedras Grandes, para captação de água e para o abastecimento do reservatório municipal.

## 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.

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



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

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 05 (cinco anos), 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:

| Item | Descrição                             | Quantidade |
|------|---------------------------------------|------------|
| 1    | Locação de terreno de Idelfonso Negro | 12meses    |

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



*ESTADO DE SANTA CATARINA*

Prefeitura Municipal de Pedras Grandes

Secretaria Municipal De Finanças



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:

| Item | Descrição                             | Quantidade | Valor unitário | Valor total   |
|------|---------------------------------------|------------|----------------|---------------|
| 1    | Locação de terreno de Idelfonso Negro | 12meses    | R\$ 1.046,81   | R\$ 12.561,72 |

#### 10. ANÁLISE DE VIABILIDADE TÉCNICA

A locação do terreno onde se encontra instalada a **Estação de Tratamento de Água (ETA)** mostra-se **tecnicamente viável e adequada**, considerando que o imóvel já abriga a infraestrutura necessária à operação do sistema de abastecimento de água do Município.

Do ponto de vista técnico-operacional, a permanência da ETA no local atualmente ocupado garante a **continuidade dos serviços públicos essenciais**, evitando interrupções no tratamento e na distribuição de água potável à população. A mudança de localização demandaria obras civis complexas, remanejamento de equipamentos, novas licenças ambientais e elevados custos técnicos, além de riscos à segurança operacional e à regularidade do abastecimento.

O terreno apresenta características físicas e locais compatíveis com a atividade, incluindo área suficiente para a instalação das estruturas existentes, acesso para manutenção, operação e circulação de veículos, bem como atendimento às exigências técnicas e ambientais aplicáveis ao funcionamento da estação.

Dessa forma, conclui-se que a locação do terreno onde está instalada a Estação de Tratamento de Água é a alternativa tecnicamente mais adequada para garantir a **eficiência, segurança e continuidade** dos serviços de abastecimento de água, atendendo ao interesse público e às necessidades do Município.





## 11. VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

A locação do terreno onde se encontra instalada a Estação de Tratamento de Água (ETA) mostra-se **economicamente e financeiramente viável**, considerando a necessidade de garantir a continuidade de um serviço público essencial, com adequada gestão dos recursos públicos.

Sob o aspecto econômico, a locação representa alternativa significativamente mais vantajosa quando comparada à aquisição do imóvel ou à implantação de nova Estação de Tratamento de Água em outro local. A construção de nova unidade demandaria elevados investimentos em projetos técnicos, obras civis, aquisição de equipamentos, licenciamento ambiental e remanejamento de sistemas já existentes, acarretando custos substancialmente superiores aos valores envolvidos na locação.

Do ponto de vista financeiro, a despesa decorrente da locação caracteriza-se como **previsível, contínua e compatível com o planejamento orçamentário do Município**, permitindo adequado controle financeiro e programação das despesas ao longo do exercício. A solução evita a imobilização de capital em ativo permanente, preservando recursos para outras áreas prioritárias da administração pública.

Além disso, a manutenção da ETA no local atual reduz custos indiretos relacionados à paralisação do serviço, riscos de desabastecimento, necessidade de soluções emergenciais e eventuais impactos à saúde pública, que poderiam gerar despesas adicionais ao erário.

Dessa forma, conclui-se que a locação do terreno onde está instalada a Estação de Tratamento de Água atende aos princípios da **economicidade, eficiência e interesse público**, configurando-se como solução financeiramente sustentável e adequada à realidade orçamentária do Município.

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

A solução proposta consiste na **locação do terreno onde se encontra instalada a Estação de Tratamento de Água (ETA)** do Município, com a finalidade de assegurar a **continuidade**,



# *ESTADO DE SANTA CATARINA*

Prefeitura Municipal de Pedras Grandes

Secretaria Municipal De Finanças



**regularidade e segurança jurídica** da prestação do serviço público essencial de abastecimento de água potável à população.

O imóvel já possui infraestrutura implantada, composta por edificações, reservatórios, sistemas de captação, tratamento e distribuição, bem como acessos adequados para operação, manutenção e circulação de veículos e equipes técnicas. A locação permitirá a manutenção da ETA no local atualmente utilizado, evitando a necessidade de desmobilização das estruturas existentes ou de implantação de nova unidade em área diversa.

A solução contempla o direito de uso do terreno pelo período contratual necessário ao funcionamento da estação, garantindo condições adequadas para operação, manutenção preventiva e corretiva, além da realização de eventuais melhorias técnicas exigidas pelos órgãos reguladores e ambientais competentes.

A permanência da ETA no local atual, por meio da locação do terreno, representa alternativa que reduz riscos operacionais, custos técnicos e impactos ambientais, ao mesmo tempo em que assegura o atendimento às normas legais, sanitárias e ambientais aplicáveis. Dessa forma, a solução proposta atende de maneira eficiente ao interesse público, garantindo a continuidade de um serviço essencial à saúde e ao bem-estar da população.

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

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





# *ESTADO DE SANTA CATARINA*

Prefeitura Municipal de Pedras Grandes

Secretaria Municipal De Finanças



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**

Os impactos ambientais relacionados à operação da Estação de Tratamento de Água (ETA) são conhecidos e controláveis. Para mitigá-los, adotam-se medidas como a **gestão adequada de resíduos e lodos, o controle seguro no uso e armazenamento de produtos químicos, o monitoramento contínuo da qualidade da água e do ambiente, além da manutenção preventiva dos equipamentos.**

## **17. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Diante das análises apresentadas no presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a **locação do terreno onde se encontra instalada a Estação de Tratamento de Água (ETA)** configura-se como solução **tecnicamente adequada, economicamente viável e financeiramente sustentável**, atendendo de forma eficiente às necessidades da Administração Municipal.





*ESTADO DE SANTA CATARINA*

Prefeitura Municipal de Pedras Grandes

Secretaria Municipal De Finanças



A solução proposta assegura a **continuidade e a regularidade do serviço público essencial de abastecimento de água**, evitando riscos de interrupção, elevados custos de relocação da infraestrutura existente e impactos negativos à saúde pública e ao bem-estar da população.

Verifica-se, ainda, que a opção pela locação está alinhada aos princípios da **economicidade, eficiência, planejamento, segurança jurídica e interesse público**, permitindo a adequada gestão dos recursos públicos e a manutenção de um serviço indispensável à coletividade.

Assim, restou justificado o prosseguimento das etapas subsequentes do processo de contratação, com vistas à formalização do instrumento contratual, garantindo a permanência da Estação de Tratamento de Água em local tecnicamente adequado e juridicamente regularizado.

## **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, **30 de Janeiro de 2026.**

---

Dacioni Pereira

Diretor do SAMAE



*ESTADO DE SANTA CATARINA*

Prefeitura Municipal de Pedras Grandes

Secretaria Municipal De Finanças



Documento assinado digitalmente

**YARA VOLPATO**

Data: 04/02/2026 11:39:16-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

---

Yara Volpato

Secretária de Administração, Contabilidade e Finanças

---

Juliana Masiero

Gerente de Programas e Projetos

Responsável pela Elaboração do ETP



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

CEP - 88720-000 - PEDRAS GRANDES - SC