

ESTADO DE SANTA CATARINA

Prefeitura Municipal de Pedras Grandes

Secretaria Municipal De Finanças



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Objeto: 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.

1. OBJETIVO

O presente Estudo Técnico Preliminar visa analisar a necessidade de 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.

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

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



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



Yara Volpato

Secretária de Administração, Contabilidade e Finanças

Juliana Masiero

Gerente de Programas e Projetos
Responsável pela Elaboração do ETP

