



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO CULTURA TURISMO E DESPORTO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

Município de Sobradinho/RS

1. Objetivo

Órgão/Entidade: Município de Sobradinho/RS

Unidade requisitante: Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Turismo e Desporto

Objeto: Locação de imóvel destinado à realização do Campeonato Municipal de Futebol de Campo de Sobradinho/RS e demais partidas oficiais vinculadas às atividades esportivas promovidas pelo Município.

Item	Produto - Código	Produto - Descrição	Unidade - Código	Unidade - Descrição	Quantidade - Requisição	Valores - Unitário	Valores - Total
1	144933	LOCAÇÃO DE ESPAÇO (CAMPO, ESTÁDIO) PARA CAMPEONATO VARZEANO PERÍODO DE 1 ANO	89	UNIDADE	12,00000	1.333,3333	16.000,00

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Município de Sobradinho/RS, por meio da Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Turismo e Desporto, promove e organiza atividades esportivas destinadas à comunidade, dentre as quais se destaca o Campeonato Municipal de Futebol de Campo.

Para a realização das partidas é indispensável a disponibilização de espaço físico adequado, especialmente campo de futebol em condições de uso, área de jogo compatível com a modalidade, alambrado e condições mínimas de segurança, acesso e conservação.

A Administração necessita, portanto, dispor de imóvel que permita a realização dos jogos previstos no calendário esportivo municipal, garantindo condições adequadas para atletas, equipes, comissão técnica, arbitragem, dirigentes e público.





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO CULTURA TURISMO E DESPORTO

Conforme levantamento realizado pela Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Turismo e Desporto, verifica-se a necessidade de utilização de imóvel que reúna, simultaneamente, as características estruturais e de localização necessárias à finalidade pretendida.

A contratação pretende assegurar a continuidade do calendário esportivo municipal, evitando a interrupção ou comprometimento das competições e demais atividades oficiais promovidas pelo Município.

PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANEJAMENTO

A contratação está relacionada às ações e atividades esportivas desenvolvidas pelo Município de Sobradinho/RS, especialmente aquelas vinculadas à promoção do esporte e à realização do Campeonato Municipal de Futebol de Campo. A contratação encontra-se vinculada à dotação orçamentária nº 934.

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel a ser locado deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- estar localizado no Município de Sobradinho/RS;
- possuir campo de futebol em condições adequadas para realização de partidas;
- apresentar área de jogo compatível com a prática do futebol de campo;
- possuir alambrado ou estrutura equivalente de proteção;
- apresentar condições adequadas de acesso;
- possuir condições de segurança compatíveis com a realização das partidas;
- apresentar condições de conservação e utilização durante o período contratual;
- permitir a realização das partidas nos dias e horários definidos pela Secretaria;
- estar disponível pelo período de 12 (doze) meses;





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO CULTURA TURISMO E DESPORTO

- permitir a utilização para o Campeonato Municipal e demais atividades esportivas previamente autorizadas;
- ser disponibilizado por pessoa física ou jurídica que possua legitimidade para realizar a locação;
- apresentar documentação suficiente para comprovação da propriedade, posse ou outro direito que legitime a disponibilização do imóvel.

Além das características físicas, deverá ser demonstrada a compatibilidade do imóvel com a finalidade pública pretendida e a adequação do preço aos valores de mercado.

LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para definição da solução mais adequada, foram consideradas as alternativas disponíveis para atendimento da necessidade administrativa, especialmente:

locação de imóvel que possua campo de futebol adequado:

Mostra-se como alternativa compatível com a necessidade identificada, uma vez que permite ao Município disponibilizar, em prazo adequado, espaço já existente e estruturado para realização das atividades esportivas.

Diante das alternativas analisadas, a locação de imóvel já estruturado constitui solução adequada para atendimento da necessidade pública, considerando a necessidade de utilização do espaço durante o período do campeonato e demais atividades esportivas municipais.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na contratação de pessoa física ou jurídica proprietária ou legítima possuidora de imóvel situado no Município de Sobradinho/RS, mediante locação pelo período de 12 (doze) meses.

O imóvel deverá permanecer disponível ao Município conforme calendário de jogos e programação estabelecida pela Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Turismo e Desporto.

A solução contempla:





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO CULTURA TURISMO E DESPORTO

- disponibilização do campo de futebol;
- utilização do espaço nos dias e horários previamente definidos;
- manutenção das condições adequadas de utilização;
- manutenção do alambrado e demais estruturas cuja responsabilidade seja atribuída ao locador;
- acesso do Município ao imóvel para realização das partidas;
- possibilidade de realização do Campeonato Municipal de Futebol de Campo e demais partidas oficiais autorizadas pela Secretaria.

A contratação não envolve aquisição de imóvel ou realização de obra de implantação de estrutura esportiva, mas exclusivamente a disponibilização temporária de espaço já existente e adequado à finalidade.

JUSTIFICATIVA PARA A ESCOLHA DA SOLUÇÃO

A escolha pela locação decorre da necessidade de disponibilizar, em prazo compatível com o calendário esportivo municipal, campo de futebol com estrutura adequada para a realização das partidas.

A utilização de imóvel já existente permite atender à demanda sem a necessidade de realização de investimentos para construção ou implantação de nova estrutura esportiva.

Além disso, a contratação por prazo de 12 (doze) meses possibilita ao Município utilizar o espaço durante todo o período de vigência contratual, conforme programação da Secretaria.

A solução também proporciona maior previsibilidade para a organização do calendário esportivo, permitindo que as equipes participantes tenham local previamente definido para realização das partidas.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL NECESSÁRIO

O imóvel pretendido deverá possuir características que atendam à finalidade específica da contratação.





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO CULTURA TURISMO E DESPORTO

São consideradas características essenciais:

- campo de futebol em condições adequadas para partidas oficiais;
- dimensão e configuração compatíveis com a modalidade;
- alambrado ou proteção equivalente;
- condições de acesso;
- segurança para atletas, arbitragem, equipes e público;
- condições adequadas de conservação;
- localização compatível com a realização do campeonato;
- disponibilidade durante o período contratado.

A identificação individualizada do imóvel, incluindo endereço, matrícula, proprietário ou possuidor e demais informações pertinentes, deverá constar dos documentos que instruirão o processo administrativo.

JUSTIFICATIVA DA INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO

A contratação pretendida enquadra-se, em tese, na hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, aplicável à aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

A inviabilidade de competição deverá ser demonstrada concretamente no processo administrativo, não decorrendo exclusivamente da preferência da Administração por determinado imóvel.

Nesse sentido, deverá ser formalmente comprovado que o imóvel selecionado:

- atende às necessidades específicas da Administração;
- possui as características físicas necessárias;
- apresenta localização adequada;
- dispõe de campo de futebol em condições de utilização;
- possui alambrado;





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO CULTURA TURISMO E DESPORTO

- oferece condições adequadas de segurança e acesso;
- encontra-se disponível para a finalidade pretendida; e
- não possui, no âmbito do Município, alternativa disponível que reúna características equivalentes e seja capaz de atender à necessidade administrativa nas condições requeridas.

A Administração deverá juntar aos autos os elementos de levantamento e avaliação que sustentem a conclusão quanto à inviabilidade de competição.

JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO IMÓVEL

Conforme levantamento realizado pela Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Turismo e Desporto, foi identificado imóvel localizado no Município de Sobradinho/RS que reúne as características necessárias para a realização do Campeonato Municipal de Futebol de Campo.

O imóvel apresenta campo de futebol adequado à finalidade, alambrado e condições compatíveis com a realização das partidas.

A escolha deverá ser acompanhada de relatório ou documento técnico elaborado pela Secretaria, contendo a identificação do imóvel, suas características, localização, condições de conservação e demais elementos que demonstrem sua adequação à necessidade administrativa.

Deverá também ser registrada nos autos a conclusão do levantamento realizado quanto à inexistência de outro imóvel disponível que reúna condições equivalentes e atenda integralmente à finalidade pretendida.

ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Considerando a necessidade de disponibilização do imóvel durante o período de execução do Campeonato Municipal e demais atividades esportivas, estima-se a contratação pelo período de:

A utilização efetiva ocorrerá de acordo com o calendário esportivo e a programação estabelecida pela Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Turismo e Desporto.





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO CULTURA TURISMO E DESPORTO

ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado para a contratação é de:

R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais) pelo período de 12 (doze) meses.

Valor mensal estimado:

R\$ 1.333,33 (mil trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), os 3(três primeiros meses será pago no início do ano de 2027) conforme contrato.

O valor definitivo deverá ser respaldado por avaliação ou pesquisa de preços adequada, considerando as características específicas do imóvel, sua localização, estrutura, condições de utilização e demais particularidades.

Para instrução do processo poderão ser utilizados, conforme disponibilidade e pertinência:

- avaliações imobiliárias;
- referências de preços de locações semelhantes;
- contratos de locação de imóveis com características comparáveis;
- pesquisas junto ao mercado imobiliário;
- outros documentos idôneos aptos a demonstrar a compatibilidade do preço.

A pesquisa deverá considerar as particularidades do objeto, evitando-se comparação exclusivamente com imóveis que não possuam características esportivas equivalentes.

RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação, pretende-se:

- disponibilizar local adequado para realização do Campeonato Municipal de Futebol de Campo;





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO CULTURA TURISMO E DESPORTO

- garantir a continuidade do calendário esportivo municipal;
- assegurar condições apropriadas para atletas e equipes participantes;
- proporcionar local adequado para arbitragem e comissão técnica;
- disponibilizar espaço com condições de segurança e estrutura compatíveis com os jogos;
- incentivar a prática esportiva no Município;
- ampliar a participação da comunidade nas atividades esportivas;
- assegurar o cumprimento da programação organizada pela Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Turismo e Desporto;
- atender ao interesse público relacionado à promoção de atividades esportivas e de lazer.

PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

Antes da formalização da contratação, a Administração deverá:

1. realizar a vistoria técnica do imóvel;
2. elaborar relatório contendo as condições físicas do campo e das estruturas existentes;
3. identificar individualmente o imóvel;
4. verificar a legitimidade do proprietário ou possuidor para realizar a locação;
5. juntar matrícula atualizada ou documentação equivalente, quando aplicável;
6. realizar pesquisa ou avaliação para demonstração da compatibilidade do preço;
7. documentar o levantamento dos imóveis disponíveis no Município;
8. demonstrar a inexistência de alternativa que atenda às necessidades administrativas nas condições requeridas;





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO CULTURA TURISMO E DESPORTO

9. verificar a documentação de habilitação e regularidade exigível;
10. providenciar a reserva ou indicação da dotação orçamentária;
11. elaborar o Termo de Referência;
12. elaborar a justificativa da escolha do imóvel e do preço;
13. submeter o processo à análise jurídica, quando exigível;
14. formalizar a contratação mediante instrumento adequado;
15. designar gestor e fiscal do contrato.

POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação possui baixo potencial de impacto ambiental, uma vez que consiste na locação de imóvel já existente e estruturado.

Não está prevista a execução de obras de construção ou implantação de nova infraestrutura.

Durante a utilização do espaço, deverão ser observadas medidas relacionadas à adequada destinação de resíduos, conservação das instalações e utilização racional dos recursos disponíveis, conforme aplicável.

ANÁLISE SOBRE O PARCELAMENTO

Não se mostra aplicável o parcelamento do objeto.

O objeto consiste na locação de um imóvel determinado, com conjunto de características físicas e estruturais destinadas à realização das atividades esportivas.

A divisão da contratação comprometeria a finalidade pretendida, uma vez que o campo, o alambrado e as demais estruturas integram o mesmo imóvel e devem ser disponibilizados de forma conjunta.





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO CULTURA TURISMO E DESPORTO

ADEQUAÇÃO À NECESSIDADE ADMINISTRATIVA

A solução proposta mostra-se adequada à necessidade identificada, pois permite ao Município dispor de espaço físico já existente e estruturado para a realização das atividades esportivas.

A locação por 12 (doze) meses possibilita a utilização do imóvel de acordo com o calendário municipal, evitando a necessidade de aquisição de terreno, construção de campo ou implantação de nova infraestrutura esportiva.

A adequação definitiva deverá ser confirmada mediante vistoria técnica e documentação que demonstre as características do imóvel.

FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO DIRETA

A contratação deverá ser processada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, desde que devidamente demonstrada, no processo administrativo, a inviabilidade de competição decorrente das características de instalações e localização do imóvel.

A instrução deverá demonstrar, de forma objetiva e documentada:

- a necessidade pública;
- a adequação do imóvel;
- as características que tornam necessária sua escolha;
- a inexistência de outro imóvel disponível com condições equivalentes;
- a legitimidade do proprietário ou possuidor;
- a compatibilidade do preço com o mercado;
- a disponibilidade orçamentária;
- os demais requisitos legais aplicáveis à contratação direta.

A justificativa deverá ser individualizada para o imóvel efetivamente escolhido, evitando fundamentação genérica.





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRADINHO
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO CULTURA TURISMO E DESPORTO

Assim, **considera-se tecnicamente viável a contratação**, condicionada à comprovação dos requisitos legais, técnicos e econômicos necessários à instrução do processo de inexigibilidade, especialmente quanto à escolha do imóvel, à inviabilidade de competição e à justificativa do preço.

RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO

Sobradinho/RS, 29 de setembro de 2026.

LISANI LUCIA BERNARDIN

Secretária Municipal de Educação, Cultura, Turismo e Desporto

ALESSANDRA MACHADO

Diretor de Projetos Agropastoris e Fomento

LUIZ AFFONSO TREVISAN

Prefeito Municipal



Assinado eletronicamente por: LISANI LUCIA
BERNARDINI 273.243.110-91 01/10/2026 11:18:02

Assinatura digital avançada.



assinado
eletronicamente

Assinado eletronicamente por:
ALESSANDRA MACHADO
682.900.980-49
30/09/2026 10:42:11

Assinatura digital avançada.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 30/09/2026 10:42:03-03
PARA CONFERENCIA DO SEU CONTEUDO ACESSAR: <https://c.ipm.com.br/p9bdf60eca1b16>



Assinado eletronicamente por: LUIZ AFFONSO
TREVISAN 353.703.860-72 05/10/2026 08:20:33

Assinatura digital avançada.