PROCESSO DE CONTRATAÇÃO Nº 039/26.

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR.

ÓRGÃO:	CULTURA E DESPOSTO AMADOR
RESPONSÁVEL:	JEAN MARCO JOHANS
TELEFONE:	(51) 99584-0506
E-MAIL:	jean.johans@edu.rocasales.rs.gov.br

01 - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

01.1 - **Estudo Técnico Preliminar (ETP)** em atendimento ao disposto no art. 18, inc. I da Lei Federal nº 14.133/2021, com suas alterações posteriores.
01.2 - A contratação em tela está prevista no **item 005** do **Plano de Contratações Anual**.
01.3 - A elaboração deste instrumento constitui a primeira etapa do planejamento da contratação (planejamento preliminar) e tem como objetivo:
01.3.1 - Assegurar a viabilidade técnica da contratação.
01.3.2 - Embasar **o Termo de Referência** que somente será elaborado se a contratação for considerada viável.

02 - DO OBJETO:

02.1 - O presente instrumento tem por objetivo solicitar autorização para **locação de uma praça esportiva** com aproximadamente 11.105,00 m² (onze mil, cento e cinco metros quadrados), localizada na Avenida General Daltro Filho, nº 1707, Bairro Centro, Município de Roca Sales, registrada sob **matrícula nº 4.171**, livro n° 2, folhas n° 01, dos Registros Públicos de Roca Sales, composta de:
02.1.1 - Um campo de futebol com as dimensões aproximadas de 78,00 X 102,00 metros e duas casa mata;
02.1.2 - Dois vestiários para jogadores com banheiros e sanitários;
02.1.3 - Um pavilhão social composto de copa, cozinha e sanitários a ser utilizado somente nos dias de jogos do Centro de Treinamento Esportivo de Roca Sales;
02.1.4 - Área de circulação no entorno do campo e benfeitorias.
02.2 - A locação da **praça esportiva** tem por objetivo a prática de jogos e treinamentos pelos atletas do Centro de Treinamento Esportivo de Roca Sales, CTERS, que representam o Município, bem como para realização dos eventos esportivos do "Guri Bom de Bola", "Taça da Amizade de Futebol Sub - 15", "Olimpíadas Escolares" e demais campeonatos oficiais disputados pelo CTE, nas modalidades cabíveis com a infraestrutura do local.
02.3 - O LOCADOR deverá permitir que os atletas do Centro de Treinamento Esportivo de Roca Sales ocupem sua praça de esportes para a realização de **até 03 (três) dias** de treinos por semana, observado:
02.3.1 - quando o gramado estiver molhado, o LOCADOR reserva-se o direito de liberar ou não o campo de futebol descrito no **item 02.1.1** para atividades esportivas, visando não prejudicar o estado do mesmo;
02.3.2 - no caso de liberação do gramado descrito no item **02.1.1**, mesmo molhado, os atletas do Centro de Treinamento Esportivo de Roca Sales, deverão utilizar tênis nos seus treinamentos.

02.4 - Quando da realização dos eventos do "Guri Bom de Bola", da "Taça da Amizade de Futebol Sub - 15" e das "Olimpíadas Escolares", na área locada, a exploração da copa e da cozinha será dividida entre o LOCADOR e a Associação de Pais e Amigos do CTE.

02.4.1 - Quando da participação do Centro de Treinamento Esportivo de Roca Sales em partidas de campeonatos oficiais realizadas na área locada, excluídos os eventos constantes no **item 02.4**, a exploração da copa e cozinha ficará a cargo exclusivamente do LOCADOR.

02.5 - Nos dias de realização dos eventos relacionados no **item 02.2** e da realização de jogos de futebol que envolvam as escolinhas do MUNICÍPIO, o LOCADOR deverá:

02.5.1 - abrir e fechar as instalações existentes na praça de esportes;

02.5.2 - providenciar a limpeza da copa, cozinha, dos sanitários instalados junto ao pavilhão social, dos vestiários e seus banheiros, bem como do alambrado após a realização dos jogos oficias em conjunto com a Associação de Pais e Amigos do CTE;

02.5.3 - Providenciar o corte da grama do campo quando necessário;

02.5.4 - Realizar os serviços de marcação do campo.

02.6 - É de competência do MUNICÍPIO o fornecimento do material necessário para a marcação do campo a ser realizada nos moldes do **subitem 02.5.4** deste instrumento.

03 - DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

03.1 - A locação da **praça esportiva** tem por finalidade possibilitar:

03.1.1 - a prática de jogos e treinamentos pelos atletas do Centro de Treinamento Esportivo de Roca Sales, CTERS, que representam o Município, mais conhecida como Escolinha de Futebol do Município;

03.1.2 - a realização de **até 03 (três) dias** de treinos por semana pelos atletas do Centro de Treinamento Esportivo de Roca Sales;

03.1.3 - a realização de eventos esportivos como o "Guri Bom de Bola", "Taça da Amizade de Futebol Sub - 15", "Olimpíadas Escolares" e Campeonatos Oficiais disputados pelo CTE, nas modalidades cabíveis com a infraestrutura do local.

03.2 - Cumpre esclarecer que o Município tem locado outro complexo esportivo, junto ao **Grêmio Esportivo Copalto**, localizado na área urbana, que também permite a sua utilização por no máximo até 03 (três) dias por semana para treinamentos e jogos em seu campo, em razão do desgaste natural do gramado.

03.3 - A finalidade da locação é ter um local apropriado e com toda a infraestrutura necessária para realização de treinamentos e jogos pelos atletas do CTERS e para a realização de eventos esportivos organizados pelo Município, vindo a suprir essa necessidade, frente às limitações de utilização do complexo locado junto ao **Grêmio Esportivo Copalto**.

03.4 - A locação se deve em razão de que o Município não é proprietário e não tem disponível uma área esportiva com a toda infraestrutura necessária que possibilite que os atletas que frequentam o Centro de Treinamento Esportivo pratiquem esportes bem como, que permita a realização dos eventos mencionados no **item 02.2** deste instrumento, conforme **Declaração nº 006/26** em anexo ao processo.

03.5 - Importante lembrar que desde o mês de **junho de 2005** a área esportiva vem sendo locada pelo Município para a finalidade, por também se localizar na área urbana do Município, visando suprir, em parte, a necessidade acima descrita, conforme o **Contrato nº 021/05**.

03.6 - A praça de esportes vem suprindo de modo satisfatório as necessidades do Município na área esportiva, pois suas dependências são de bom tamanho e propícias para as atividades que ali são desenvolvidas, razão pela qual o objetivo da locação está sendo alcançado.

03.7 - Outro motivo que leva a Administração a efetivar a locação do complexo em tela é a sua localização junto à área urbana do Município, o que facilita o deslocamento dos jovens que frequentam o Centro de Treinamento Esportivo, não havendo necessidade de transporte, evitando maiores despesas aos cofres públicos, que seriam muito maiores do que o valor da locação mensal.

03.8 - Após as considerações acima elencadas lembro que a vigência da atual locação expirou **em 31 de maio de 2026**, conforme consta no **Contrato nº 041/22**, motivo pelo qual se faz necessária uma nova locação, com o intuito de dar continuidade ao atendimento dispensado pelo Município na área esportiva.

04 - PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES:

04.1 - A **locação** pretendida está prevista no **item 005** do Plano de Contratações Anual do Município de Roca Sales, estando assim alinhada com o planejamento da Administração.

04.2 - A contratação também está prevista no Plano Plurianual, na Lei de Diretrizes Orçamentárias e na Lei Orçamentaria do presente exercício.

05 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

05.1 - Natureza do objeto: locação.

05.1.1 - Não será exigido nenhum tipo de demonstrativo além do Laudo de Avaliação citado no **item 05.3.1**.

05.1.2 - Não será exigido garantia para locação do objeto.

05.2 - Regime de execução: continuada.

05.3 - Modalidade de Licitação/Contratação Direta: A locação em questão possui padrões que podem ser objetivamente definido por meio de especificações usuais de mercado, restando configurada a hipótese de utilização da contratação direta, através de **inexigibilidade de licitação**, nos termos do **artigo 74, inciso V e § 5° da Lei n° 14.133/2021**, tendo em vista que:

05.3.1 - Em anexo consta Laudo de Avaliação prévia do bem e do seu estado de conservação em observância ao § 5º, I da Lei nº 14.133/2021;

05.3.2 - Nos **itens 03.1 a 03.8** deste instrumento fica plenamente comprovada a inexistência de imóvel público vago e disponível, que seja compatível e atendam ao objeto, a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e as evidências da vantagem da locação, em atendimento ao § 5º, II e III da Lei nº 14.133/2021.

05.3.3 - O imóvel a ser locado está em perfeito estado de conservação, atendendo, desta forma, a todas as características necessárias para a locação, tais como, localização, segurança e atendimento as normas de acessibilidade.

05.3.4 - Não serão necessárias adaptações, neste primeiro momento, que sejam imprescindíveis a utilização do imóvel a ser locado, sendo desta forma, o local ideal para o desenvolvimento das atividades **inerentes a prática esportiva**.

05.4 - Critério de julgamento: Não se aplica em razão de que a contração será efetivada de forma direta.

05.5 - Dos Prazos:

05.5.1 - **Prazo de vigência do Contrato**: O objeto destina-se a realizar locação tendo como período inicial o prazo **de 12 (doze) meses**.

05.5.2 - Nos moldes do art. 107 da Lei nº 14.133/2021 o contrato poderá ser prorrogado sucessivamente, **respeitada a vigência máxima decenal**, motivo pelo qual deverá ser realizada previsão no instrumento contratual, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

05.6 - Além de outras cláusulas, deverá constar no Contrato:
05.6.1 - Hipóteses de sanções na cláusula 7ª;
05.6.2 - Da fiscalização e gestão do contrato na cláusula 8ª;
05.6.3 - As obrigações do contratado na cláusula 9ª;
05.6.4 - As obrigações do município na cláusula 10;
05.6.5 - Da extinção do contrato na cláusula 11;
05.6.6 - Da alteração do contrato na cláusula 12;
05.6.7 - Do recebimento do objeto do contrato na cláusula 13;
05.6.8 - Da nulidade do contrato na cláusula 14.

06 - ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES A SEREM LOCADAS:

06.1 - A locação está definida no **item 02** que trata do objeto.
06.2 - Conforme **Laudo de Avaliação** do Setor de Engenharia do Município, considerando o estado de conservação do bem, não haverá custos de adaptações, sendo a melhor escolha para a administração.
06.3 - A locação leva em consideração as necessidades do Município, especialmente o número de munícipes que serão atendidos, elementos estes, considerados para basear a locação do imóvel, seu repartimento e demais considerações inerentes a escolha da locação desejada.
06.4 - Para fins de locação foram considerados parâmetros previstos nas locações anteriores do mesmo imóvel, efetivadas pelo Município de Roca Sales através dos seguintes instrumentos legais:
06.4.1 - **Contrato nº 021/05**, cujo prazo de vigência expirou em 31 de maio de 2006;
06.4.2 - **Contrato nº 044/07**, cujo prazo de vigência expirou em 29 de fevereiro de 2008;
06.4.3 - **Contrato nº 050/08**, cujo prazo de vigência expirou em 31 de dezembro de 2009;
06.4.4 - **Contrato nº 061/09**, cujo prazo de vigência expirou em 31 de outubro de 2013;
06.4.5 - **Contrato nº 122/13**, cujo prazo de vigência expirou em 31 de outubro de 2018;
06.4.6 - **Contrato nº 073/18**, cujo prazo de vigência expirou em 31 de outubro de 2020;
06.4.7 - **Contrato nº 041/22**, cuja prazo de vigência expirou em 31 de maio de 2026.

07 - LEVANTAMENTO DE MERCADO:

07.1 - Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.
07.2 - Em pesquisa sobre o panorama do mercado, verificou-se que em matéria de soluções para possibilitar o bom funcionamento **do Centro de Treinamento Esportivo de Roca Sales, CTERS**, a Administração Pública costuma adotar ao menos duas opções para a solução, sendo elas:
07.2.1 - **Aquisição de imóvel**: quando a Administração assume todos os custos dele decorrentes, tais como a construção, reforma e manutenção, sendo que essa solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável pela não existência de imóvel adequado às condições necessárias;

07.2.2 - **Locação de imóvel**: consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características necessárias e requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, compatível com a necessidade, quando não existe posse pela administração pública, sendo esse atualmente o modelo é o mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública.

07.3 - **Análise da solução**: concluímos pela solução constante no **item 07.2.2**, relacionada à locação de imóvel, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade e localização do imóvel a ser efetivado pela Administração, evidenciando a vantagem para ela.

07.4 - A declaração emitida pelo Secretário Municipal de Fazenda e pelo servidor Gilmar Luiz Fin, ocupante do emprego de Agente Administrativo da Prefeitura Municipal (**item 03.4**) atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades **na área esportiva e de lazer**.

08 - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

08.1 - No caso de locação de outro imóvel deve ser levado em consideração os custos com:

08.1.1 - Custo mensal com a locação;

08.1.2 - Eventual adaptação do outro imóvel para as finalidades de sua locação;

08.1.3 - Despesas relacionadas ao transporte de ida e volta dos atletas do Centro de Treinamento Esportivo de Roca Sales, CTERS em razão da distância.

08.2 - Com a continuidade da locação do imóvel a Administração municipal não terá nenhuma das despesas relacionadas nos **subitens 08.1.2 e 08.1.3** uma vez que não será necessária nenhuma despesa excepcional além do custo mensal com a locação (**subitem 08.1.1**).

08.3 - Assim sendo informo que em contato com o presidente da entidade proprietária da praça esportiva foi ajustado que o custo estimado da locação pode ser de **R$ 1.800,00** (um mil e oitocentos reais) mensal, definido com base no:

08.3.1 - Estudo realizado levando em consideração as premissas constantes no **item 08.1** e seus subitens;

08.3.2 - Laudo de Avaliação Prévia realizado pelo Setor de Engenharia do Município em anexo ao processo;

08.3.3 - Valor atual do **Contrato nº 041/22** atualizado pelos índices acumulados da inflação, no período de vigência do mesmo.

08.4 - O valor total anual estimado para a locação será de **R$ 21.600,00** (vinte e um mil e seiscentos reais).

08.5 - Considerando o levantamento realizado, a estrutura almejada pela administração que atenda às suas necessidades, e ainda, os valores a serem despendidos, temos que a locação na forma proposta é a mais vantajosa ao município.

09 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

09.1 - A solução mais viável é a locação do imóvel que já está sendo utilizado para a mesma finalidade que se pretende, como proposto no objeto deste instrumento, com instalações amplas e já adequadas, a ser efetivada através de inexigibilidade de licitação, com fundamento art. 74, V, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, visto que o imóvel pretendido através de locação atende plenamente as necessidades da administração.

09.2 - A locação deve ser formalizada mediante a celebração de Contrato Administrativo com a **Associação Sport Club Concórdia**, inscrita no CNPJ sob nº 90.809.351/0001-30, com sede na Avenida General Daltro Filho, nº 1707, cidade de Roca Sales, RS, que é a proprietária do imóvel.

10 - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:

10.1 - Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso.

10.2 - Na aplicação deste princípio, o § 1º do mesmo art. 47 estabelece que deverão ser considerados a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens, e o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

10.3 - Analisando as disposições legais constantes nos **itens 10.1 e 10.2** verifica-se que a natureza e as características da contratação, por ser item único e indivisível, condicionam tecnicamente ao seu não parcelamento.

11 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

11.1 - Pretende-se com a locação do objeto alcançar resultados positivos em termos de economicidade, eficácia, eficiência, melhor aproveitamento dos recursos financeiros disponíveis, visando a melhoria na qualidade dos serviços prestados, buscando sempre atender as competências e finalidades dos órgãos públicos a serem alcançados através do objeto contratado.

11.2 - Desta forma, a locação em estudo busca prover a **Setor de Esportes** de instalações físicas e infraestrutura adequada ao desenvolvimento de atividades relacionadas a **área esportiva**, proporcionando aos atletas do Centro de Treinamento Esportivo de Roca Sales, CTERS, um local adequado par o desenvolvimento de suas atividades, cumprindo o papel social estabelecido como de responsabilidade do poder público.

11.3 - Outras expectativas dos resultados a serem alcançados com a presente locação são:

11.3.1 - Garantir as mínimas condições de trabalho aos servidores municipais que atuam na área esportiva;

11.3.2 - Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;

11.3.3 - Obter estrutura adaptada para atendimento das atividades a serem desenvolvidas no local;

11.3.4 - Não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas na área de esportes;

11.3.5 - Atingir o melhor aproveitamento possível dos recursos financeiros.

12 - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:

12.1 - Através de atos do Chefe do Executivo estão designados:

12.1.1 - O Agente de Contratação e a Equipe de Apoio, conforme consta na **Portaria nº 410/23**, para os fins do art. 8º da Lei Federal nº 14.133/2021 e artigo 2º e 7º do Decreto Municipal nº 2.816/23.

12.1.2 - O Gestor do Contrato, mediante a **Portaria nº 411/23**, para os fins do disposto no art. 92, inc. XVIII da **Lei Federal nº 14.133** e art. 11 do **Decreto Municipal nº 2.816/23**;

12.2 - Para que a pretendida locação tenha sucesso é preciso que outras etapas sejam concluídas, quais sejam:

12.2.1 - Elaboração de Termo de Referência;

12.2.2 - Elaboração de processo de contratação direta;

12.2.3 - Elaboração de minuta do contrato;

12.2.4 - Encaminhamento do processo para análise jurídica;

12.2.5 - Análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, se for o caso, mediante Nota Técnica com os ajustes indicados;

12.2.6 - Autorização do Chefe do Poder Executivo;
12.2.7 - Assinatura e publicação do contrato;
12.2.8 - Realização de empenho;
12.2.9 - Designação do Fiscal do Contrato através de Portaria do Chefe do Executivo.
12.3 - Para esta contratação sugere-se que a fiscalização do Contrato seja realizada por servidores que atuam na política municipal **de esportes e lazer**, os quais possuem conhecimento técnico para acompanhamento da locação.
12.4 - Para a locação pretendida não haverá necessidade de outras providências prévias no âmbito da Administração.

13 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

13.1 - Para esta solução, não existem contratações correlatas e/ou interdependentes que guardem relação e/ou afinidade com o objeto a ser locado, exceto aquela prevista no **item 03.8**, que se findou em 31 de maio de 2026.
13.2 - Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a aquisição e operacionalização **da locação** podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.
13.3 - A locação que se pretende é autônoma e prescinde de contratações correlatas ou interdependentes.

14 - POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS:

14.1 - Dada a natureza do objeto que se pretende contratar, **não se verifica impactos ambientais relevantes**, sendo necessário tão somente que o contratado atenda aos critérios dos órgãos fiscalizadores quanto à sua atividade.
14.2 - Orientações complementares acerca da sustentabilidade da prestação almejada poderão ser repassadas pela fiscalização competente.

15 - DA ANÁLISE DE RISCOS:

15.1 - FALTA DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS PARA A LOCAÇÃO:				
(**X**) Risco Baixo	( ) Risco Médio		( ) Risco Alto	
Danos	**Impacto**	**Ação de Contingência**	**Responsável**	**Prazo**
Não realização da locação	Não realização das atividades que dependem da locação.	Reserva ou realocação de recursos orçamentários e financeiros pelo Gestor.	Secretaria da Fazenda.	Até o início do procedimento licitatório.

15.2 - FALTA DE IMÓVEIS DISPONIVEIS:				
(**X**) Risco Baixo	( ) Risco Médio		( ) Risco Alto	
Danos	**Impacto**	**Ação de Contingência**	**Responsável**	**Prazo**
Atraso na efetivação da locação.	Atraso das atividades que dependem da locação.	Elaboração do Termo de Referência com requisitos da contratação eficientes.	Secretaria Demandante.	Durante os procedimentos Licitatórios.

15.3 - DESCUMPRIMENTO OU INEXECUÇÃO CONTRATUAL:				
(X) Risco Baixo		( ) Risco Médio		( ) Risco Alto
Danos	**Impacto**	**Ação de Contingência**	**Responsável**	**Prazo**
Não efetivação da locação.	Não realização das atividades que dependem da locação.	Evitar contratações com valores inexequíveis e necessidade de cautela durante a análise da documentação de habilitação.	Setor de Licitações e Contratos.	Durante o procedimento licitatório.

16 - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO:

16.1 - Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar (ETP) e seus anexos e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaro que a contratação é **VIÁVEL**, atendendo aos padrões e preços de mercado.

Roca Sales, em21 de julho de 2026.

JEAN MARÇO JOHANS
Coordenador de Esportes.
Matrícula nº 2478
Portaria nº 027/25