

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

- 1.1 O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.
- 1.2 O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 2.1 A aquisição de um terreno para a construção de uma praça é uma medida essencial para atender à carência de espaços públicos de lazer no bairro em questão. Atualmente, a comunidade local não dispõe de nenhuma área destinada ao entretenimento, à convivência social ou à recreação, o que impacta negativamente a qualidade de vida dos moradores. A implantação de uma praça proporcionará um ambiente adequado para o convívio comunitário, práticas esportivas, atividades culturais e de lazer, beneficiando especialmente crianças, jovens e famílias da região.
- 2.2 O terreno identificado é o único na área com dimensões apropriadas para o desenvolvimento do projeto e apresenta características favoráveis à obra, como topografia plana, o que contribui para a redução de custos e a otimização do uso do espaço. Sua localização estratégica, nas proximidades da Escola Municipal, reforça a relevância da aquisição, pois facilita o acesso da população, promove a integração entre atividades escolares e recreativas, e estimula a formação de um ambiente seguro, saudável e comunitário.
- 2.3 Diante disso, a aquisição do terreno se mostra imprescindível para a viabilização do projeto da praça, representando um investimento de grande impacto social, com benefícios duradouros para a população local.

3. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

- 3.1 A contratação não estava originalmente prevista no Plano de Contratações Anuais, uma vez que não havia, no mercado local, imóvel compatível com os requisitos técnicos e funcionais necessários à execução do projeto proposto.
- 3.2 Foram realizadas consultas e levantamentos prévios, mas nenhuma outra área apresentou as condições mínimas exigidas, como topografia plana, localização estratégica próxima à escola do bairro e dimensões adequadas para a implantação da praça.
- 3.3 A recente manifestação de interesse do proprietário deste terreno específico, que é o único identificado que reúne todas essas características, configurou uma oportunidade excepcional e justificada de aquisição.
- 3.4 Ressalta-se que a contratação, ainda que fora do planejamento inicial, está alinhada às diretrizes de eficiência, economicidade e interesse público estabelecidas no planejamento estratégico da Administração.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 4.1 Para viabilizar a aquisição do terreno destinado à construção de uma praça pública, deverão ser observados os seguintes requisitos:
- a) Preferencialmente, o terreno deverá estar nas imediações de equipamentos públicos, como escolas, centros comunitários ou unidades de saúde.
 - b) O terreno deverá possuir topografia preferencialmente plana, facilitando a execução da obra e reduzindo custos com terraplanagem e infraestrutura.
 - c) Deverá ter dimensões compatíveis com o projeto da praça, permitindo a implantação de áreas de lazer, convivência e circulação segura de pedestres.
 - d) O terreno deverá estar devidamente registrado em cartório, com matrícula atualizada e sem pendências legais ou judiciais.

- e) O proprietário deverá apresentar certidões negativas de débitos municipais, estaduais e federais, além de comprovação de regularidade fiscal e trabalhista, quando aplicável.
- f) Deverá ser apresentada a certidão de inexistência de ônus ou gravames sobre o imóvel.
- g) O terreno deverá estar inserido em área urbana e ser compatível com o uso pretendido (zona de uso institucional ou equivalente, conforme o plano diretor ou legislação urbanística municipal).
- h) Não poderá estar localizado em área de preservação permanente (APP) ou apresentar impedimentos legais para sua utilização como espaço público.
- i) O valor da aquisição deverá estar compatível com os preços praticados no mercado local, conforme avaliação imobiliária realizada por profissional habilitado ou órgão competente.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

5.1. A aquisição será de 1 (um) terreno localizado no bairro Britadeira.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

6.1. Foi realizado levantamento de mercado com o objetivo de identificar terrenos disponíveis na região que atendessem aos requisitos técnicos, legais e urbanísticos necessários para a implantação de uma praça pública. Durante esse processo, foram avaliadas opções quanto à localização, topografia, dimensões, situação documental, acessibilidade e viabilidade de uso público.

6.2. Após análise criteriosa, constatou-se que o terreno em questão é o único imóvel na área que reúne todas as condições exigidas para a realização do projeto, incluindo localização estratégica próxima à Escola Municipal, topografia plana, dimensão adequada e documentação regularizada. Não foram identificadas outras propriedades nas imediações que pudessem ser utilizadas com a mesma finalidade, seja por restrições físicas, legais ou de uso do solo.

6.3. Dessa forma, considerando a inexistência de alternativas viáveis e a urgência social do projeto, optou-se pela celebração da compra diretamente com o proprietário do referido terreno, conforme permite a legislação vigente, diante da inviabilidade de competição e da notória singularidade do imóvel em relação aos fins propostos.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1 O valor estabelecido para a aquisição será de R\$ 535.000,00 (quinhentos e trinta e cinco mil reais), a ser pago de forma integral, mediante a devida formalização da transferência de propriedade do imóvel.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1. A solução proposta consiste exclusivamente na aquisição do terreno identificado como ideal para a implantação futura de área pública destinada ao lazer e convivência social.

8.2. Trata-se de uma etapa inicial voltada apenas à formalização da compra do imóvel, que reúne as condições necessárias para atender ao interesse público.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1 A aquisição do terreno visa possibilitar a implantação de uma praça pública em área estratégica do bairro, promovendo impactos positivos diretos na qualidade de vida da população local. Como resultados esperados com esta contratação, destacam-se:

- a) Criação de um espaço público de convivência que proporcione lazer, integração social e recreação para crianças, jovens, adultos e idosos;
- b) Promoção da inclusão social, ao oferecer um ambiente acessível e seguro para atividades comunitárias, culturais e esportivas;
- c) Valorização urbana da região, com reflexos positivos na segurança, no bem-estar e no fortalecimento do senso de pertencimento dos moradores;

d) Aproximação entre a escola e a comunidade, fomentando o uso educativo e social do espaço, inclusive em parceria com projetos pedagógicos da rede municipal de ensino;

e) Estímulo à saúde e ao desenvolvimento físico e emocional da população, especialmente das crianças, por meio de espaços adequados ao lazer ativo e à interação social.

9.2 Com a viabilização do projeto, espera-se a consolidação de um equipamento público que atenda às demandas históricas da comunidade e reforce o compromisso do poder público com o desenvolvimento urbano sustentável e humano.

10. PROVIDENCIAS A SEREM ADOTADAS

10.1. A Administração designará servidores capacitados para realizar a fiscalização e gestão dos serviços contratados. Além disso, será elaborado um checklist para garantir a conformidade documental e operacional.

10.2. Como providências adicionais, serão adotadas as seguintes medidas:

- a) avaliação técnica do imóvel para aferição do valor de mercado;
- b) elaboração do projeto de lei autorizativa para aquisição do bem;
- c) verificação da regularidade ambiental da área;
- d) consulta aos órgãos competentes quanto à existência de eventuais ônus, dívidas ou restrições incidentes sobre o imóvel.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS

11.1 A presente aquisição do terreno está vinculada a futura contratação de obras e serviços de engenharia para a construção de uma praça pública, que será implantada no local com o objetivo de promover lazer, convivência social e melhoria da qualidade de vida da comunidade. As etapas subsequentes serão objeto de planejamento e contratação específica, em momento oportuno.



12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1. Não foram identificados impactos ambientais significativos nesta contratação.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

13.1. A contratação é adequada para atender às necessidades do município. O processo será realizado com transparência, economicidade e em alinhamento com os princípios da Administração Pública.

São Francisco de Paula/RS, 16 de abril de 2025.

Emanuelle Borges Both

Assessora de Departamento

Matrícula 5780