



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DE PAULA

Secretaria de Desenvolvimento Social e Habitação

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 localizado no Loteamento São Miguel II, uma medida essencial destinada a realocação habitacional de cidadãos hoje estabelecidos nos arredores do Corpo de Bombeiros Municipal em cumprimento de acordo judicial homologado nos autos do processo 66/1.12.0000770-6.
- 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 do local onde as famílias já residiam, reforça a relevância da aquisição, pois assim as famílias permaneceram próximas ao local onde já residiam mantendo assim sua rotina.
- 2.3 Diante disso, a aquisição do terreno se mostra imprescindível para a viabilização do projeto de realocação habitacional, representando um investimento de grande impacto social, com benefícios duradouros para os cidadãos que serão realocados.

3. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Rua José Bonifácio, 105 – 1º Andar - Centro - CEP 95400.000 – São Francisco de Paula - RS

Fone/Fax: (54) 3244.3860 - www.saofranciscodepaula.rs.gov.br –
assistencia@saofranciscodepaula.rs.gov.br



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DE PAULA

Secretaria de Desenvolvimento Social e Habitação

- 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 ao local onde os cidadãos residem atualmente.
- 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 a realocação habitacional de cidadãos hoje estabelecidos nos arredores do Corpo de Bombeiros Municipal, 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 de realocação habitacional.
- 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.

Rua José Bonifácio, 105 – 1º Andar - Centro - CEP 95400.000 – São Francisco de Paula - RS

Fone/Fax: (54) 3244.3860 - www.saofranciscodepaula.rs.gov.br -
assistencia@saofranciscodepaula.rs.gov.br



- 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 Loteamento São Miguel II.

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 ao local onde os cidadãos residem atualmente, 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 Rua José Bonifácio, 105 - 1º Andar - Centro - CEP 95400.000 - São Francisco de Paula - RS

Fone/Fax: (54) 3244.3860 - www.saofranciscodepaula.rs.gov.br -
assistencia@saofranciscodepaula.rs.gov.br



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DE PAULA

Secretaria de Desenvolvimento Social e Habitação

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\$ 90.000,00 (noventa mil reais), a ser pago de forma integral por meio de permuta, 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 realocação habitacional 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) Realocação habitacional das famílias que residem atualmente nas proximidades do Corpo de Bombeiros Municipal;
- b) Promoção da inclusão social, ao oferecer um ambiente acessível e seguro para as famílias que serão realocadas;
- 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 as famílias e a comunidade;
- e) Estímulo ao desenvolvimento do senso de pertencimento à comunidade, por meio de espaços adequados a moradia e à interação social.

Rua José Bonifácio, 105 – 1º Andar - Centro – CEP 95400.000 – São Francisco de Paula - RS

Fone/Fax: (54) 3244.3860 - www.saofranciscodepaula.rs.gov.br –
assistencia@saofranciscodepaula.rs.gov.br



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DE PAULA

Secretaria de Desenvolvimento Social e Habitação

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 realocação habitacional, que será realizada no local com o objetivo de promover, 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

Rua José Bonifácio, 105 – 1º Andar - Centro - CEP 95400.000 – São Francisco de Paula - RS

Fone/Fax: (54) 3244.3860 - www.saofranciscodepaula.rs.gov.br –
assistencia@saofranciscodepaula.rs.gov.br



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DE PAULA

Secretaria de Desenvolvimento Social e Habitação

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, 19 de julho de 2025.

Janaína Terra dos Reis
Assessora de Secretaria
Matrícula 5675