



Estado do Rio Grande do Sul

MUNICÍPIO DE MATO CASTELHANO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO N°:

Município de Mato Castelhano

Gabinete do Prefeito

INTRODUÇÃO

Este documento tem o objetivo de expor as vantagens e a viabilidade de adquirir nova área de terras, com área de 40.000,00 (quarenta mil) m², ou 04 (quatro) hectares, contígua ao Parque Municipal de Eventos Carlos Iran Dreher Simões, para fins de expansão do mesmo.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Fundamentação: A necessidade desta aquisição decorre da insuficiência da área atualmente disponível, já totalmente ocupada com a estrutura e as atividades do Parque de Rodeios, inviabilizando a criação de novos espaços para outras modalidades esportivas, culturais e turísticas que vêm sendo reivindicadas pela comunidade local e regional.

Entre os principais projetos que se pretende implementar na nova área destaca-se a construção de uma pista de motocross, atividade que possui grande número de praticantes na região e que carece de um espaço adequado e seguro para a sua prática. A aquisição de área contígua ao atual Parque de Eventos Municipal apresenta-se como medida não apenas necessária, mas também estratégica, uma vez que viabiliza a continuidade lógica da estrutura já implantada e assegura ganhos econômicos, operacionais e logísticos para o Município.

A escolha por uma área anexa fundamenta-se em razões práticas, técnicas e econômicas, que garantem a otimização dos investimentos públicos e o pleno aproveitamento da infraestrutura existente.



Estado do Rio Grande do Sul

MUNICÍPIO DE MATO CASTELHANO

Em primeiro lugar, destaca-se que o atual Parque de Eventos já conta com infraestrutura consolidada, o que inclui rede de fornecimento de energia elétrica, abastecimento de água potável, sistemas de drenagem, acessos viários pavimentados praticamente até o local, áreas destinadas ao estacionamento de veículos e acampamento para o público, assim como demais equipamentos de apoio necessários à realização de eventos de grande porte.

A expansão para uma área anexa permitirá a utilização compartilhada dessa estrutura, evitando a duplicação de investimentos e reduzindo significativamente os custos com implantação de novos sistemas de abastecimento e suporte.

Sob o ponto de vista operacional e logístico, a proximidade física entre as áreas garante maior integração e continuidade das atividades já desenvolvidas, facilitando a organização dos eventos e o gerenciamento das operações. A administração de um único complexo, ainda que ampliado, assegura maior eficiência na gestão, tanto em termos de pessoal quanto de manutenção e controle das atividades, garantindo racionalidade no uso dos recursos públicos.

Outro fator relevante é a facilidade de acesso já estabelecida para o Parque de Eventos atual, o que inclui vias de trânsito adequadas para o fluxo de veículos pesados e de visitantes, além de sinalização e localização estratégica no Município. A utilização da nova área como extensão direta do parque aproveita essa logística já implantada, eliminando a necessidade de novos estudos ou projetos para abertura de acessos, o que contribuiria para um custo adicional elevado e desnecessário.

Além disso, a anexação da nova área proporciona continuidade e unidade ao projeto urbanístico e paisagístico do Parque de Eventos, permitindo a ampliação harmoniosa e planejada das atividades e estruturas. Essa continuidade fortalece a identidade visual e institucional do espaço, conferindo maior atratividade tanto para os organizadores quanto para os frequentadores dos eventos realizados no Município.



Estado do Rio Grande do Sul

MUNICÍPIO DE MATO CASTELHANO

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Fundamentação: A Contratação pretendida não está prevista no Plano de contratação Anual.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Para o atendimento às necessidades deste ente, é necessário que a área a ser adquirida, apresente algumas características mínimas, sendo:

- Ser contígua à área atual do parque municipal de eventos Carlos Iran Dreher Simões;
- Ter disponibilidade de 40.000,00 (quarenta mil) m² para venda;
- Estar apta a receber infraestrutura para receber competições e eventos relacionados a motocross;
- Possuir áreas de mata, para fins de sombreamento ao público e requisitos urbanísticos;
- Possuir disponibilidade hídrica, que possibilite a construção de reservatório de água (lago/açude) com capacidade que atenda a demanda para utilização no molhamento da pista de laço e vias internas, nos dias de eventos.

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Fundamentação: Para atender a demanda de expansão atual do parque de eventos, estima-se que seja necessária uma área superficial de 40.000,00 m².



Estado do Rio Grande do Sul

MUNICÍPIO DE MATO CASTELHANO

Item	Quantidade	Unidade	Descrição do Produto	Valor Unitário	Valor total Referência
1	40.000,00	m²	Área de terra contígua ao parque municipal de eventos, com área superficial de 40.000,00 m².	R\$ 26,04	R\$ 1.041.600,00
Valor total					R\$ 1.041.600,00

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Fundamentação: Atendendo à solicitação encaminhada pelo gabinete municipal, reuniu-se a Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis, e através de análise das imagens mais recentes do entorno do Parque Municipal de Eventos, no software Google Earth Pro, verificou-se que a única área que possui características adequadas a demanda municipal, é a área remanescente da matrícula nº 123.803, do livro nº 02 do Registro de Imóveis de Passo Fundo – RS.

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Para estimativa de valor de referência, considerando que, adjacentes ao Parque Municipal de Eventos, não temos outras áreas equivalentes em termos de área disponível, a Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis, utilizou como base a avaliação elaborada no ano de 2021, esta, que embasou o processo de aquisição de uma parcela de 35.000,00 m² remanescente da mesma matrícula, para viabilizar a implantação do parque municipal de eventos na época.

Para chegar numa estimativa de valor atual, utilizou-se os valores mínimos e máximos da época, e aplicou-se como fator de reajuste, a variação do IPCA referente ao período decorrido (06/2021 – 06/2025), que foi de 27,41%, para isso, utilizou-se a calculadora



Estado do Rio Grande do Sul

MUNICÍPIO DE MATO CASTELHANO

do IPCA¹, disponibilizada pelo IBGE, e que aplica a variação de preços dada em determinado período, sobre um valor previamente informado. O valor mínimo por hectare de área atualizado foi de R\$ 208.320,95, conforme imagem 01; e o máximo foi de R\$ 312.481,43, conforme imagem 02. Partindo da adoção desses valores, o valor médio é de R\$ 260.401,19.

Convertendo para valor em metro quadrado, tem-se que:

1 hectare = 10.000,00 m²; logo:

R\$ 260.401,19 / ha / 10.000,00 m² / ha = R\$ 26,040119 ≈ **R\$ 26,04 / m²**.

Imagem 01 – Valor mínimo atualizado pela calculadora do IPCA

Calculadora do IPCA

Atualize uma quantia utilizando o índice oficial de inflação brasileiro

A Calculadora do IPCA permite atualizar um valor pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) entre duas datas. Através desse cálculo, é possível simular a correção de uma quantia numa determinada data utilizando o índice de preço e saber o valor correspondente numa outra data. [Ver descrição completa.](#)

Mês inicial	Mês final	Valor na data inicial (R\$)	
06/2021	06/2025	163.500,00	>>

O valor na data final é de

R\$ 208.320,95

O percentual total no intervalo é de **27,41%**

Esta calculadora usa o período entre o dia 1 do mês inicial e o último dia do mês final.

> Metodologia de cálculo

Fonte: <https://www.ibge.gov.br/explica/inflacao.php>

¹ Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/explica/inflacao.php>



Estado do Rio Grande do Sul

MUNICÍPIO DE MATO CASTELHANO

Imagem 02 – Valor máximo atualizado pela calculadora do IPCA

Calculadora do IPCA

Atualize uma quantia utilizando o índice oficial de inflação brasileiro

A Calculadora do IPCA permite atualizar um valor pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) entre duas datas. Através desse cálculo, é possível simular a correção de uma quantia numa determinada data utilizando o índice de preço e saber o valor correspondente numa outra data. [Ver descrição completa.](#)

Mês inicial	Mês final	Valor na data inicial (R\$)	
06/2021	06/2025	245.250,00	>>

O valor na data final é de

R\$ 312.481,43

O percentual total no intervalo é de **27,41%**

Esta calculadora usa o período entre o dia 1 do mês inicial e o último dia do mês final.

> Metodologia de cálculo

Fonte: <https://www.ibge.gov.br/explica/inflacao.php>

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Fundamentação: N/A.

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: N/A.



Estado do Rio Grande do Sul

MUNICÍPIO DE MATO CASTELHANO

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Fundamentação: Sob a perspectiva esportiva e de lazer, a ampliação do Parque de Eventos contribuirá diretamente para o estímulo à prática de esportes e atividades recreativas no Município, ofertando mais opções à população e promovendo a saúde, a integração social e a ocupação saudável do tempo livre. Ademais, propiciará a inclusão de novos eventos no calendário oficial do Município, ampliando as possibilidades de lazer.

No campo do turismo, a ampliação do parque representa uma estratégia sólida para o fortalecimento do setor, visto que os eventos esportivos, culturais e recreativos possuem forte apelo regional, atraindo visitantes e turistas, o que impactará positivamente toda a cadeia econômica local. A intensificação da circulação de pessoas favorece o comércio, a hotelaria, os restaurantes e os prestadores de serviços, incrementando a arrecadação municipal e movimentando a economia de forma ampla e diversificada.

Sob o viés cultural, a ampliação permitirá a realização de feiras, exposições, festas e eventos tradicionais, proporcionando maior espaço e estrutura para manifestações culturais diversas, resgatando e valorizando a cultura local e regional. A coexistência de diferentes atividades e modalidades no mesmo espaço amplia o alcance das ações culturais e reforça a identidade do Município como um importante polo regional de eventos.

Outro aspecto relevante diz respeito ao desenvolvimento econômico. A ampliação das atividades do Parque de Eventos propiciará a geração de emprego e renda, tanto de forma direta, com a realização das obras e a manutenção das estruturas, quanto de forma indireta, com a ampliação das oportunidades de trabalho decorrentes da organização e execução dos eventos. A valorização do comércio local e o fortalecimento de micro e pequenos empreendedores também são consequências naturais dessa expansão.

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Fundamentação: N/A.



Estado do Rio Grande do Sul

MUNICÍPIO DE MATO CASTELHANO

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Fundamentação: N/A.

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS

Fundamentação: As atividades e intervenções pretendidas para o local, ocorrerão de maneira totalmente integrada com os elementos naturais presentes na área, e para qualquer intervenção pretendida, será solicitado o devido licenciamento ambiental. A priori, não haverá impacto significativo.

13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: A criação desse espaço esportivo permitirá, além da prática rotineira da modalidade, a realização de eventos e campeonatos, atraindo participantes e espectadores de outros Municípios, fomentando o intercâmbio esportivo e contribuindo para a difusão do motociclismo e outras modalidades esportivas, de forma responsável e organizada.

A aquisição de imóveis para fins públicos representa investimento seguro e duradouro, que agrega valor ao patrimônio público e assegura a existência de espaços adequados para o desenvolvimento das gerações futuras, consolidando uma política pública responsável e orientada ao interesse coletivo.

Diante destes fundamentos, resta plenamente justificada a necessidade e a importância da aquisição da área pretendida, como medida indispensável para a continuidade e o aprimoramento das políticas públicas locais voltadas ao esporte, lazer, cultura, turismo e desenvolvimento econômico.

Ademais, a ampliação da infraestrutura destinada ao lazer, esporte, turismo e cultura fortalece a imagem do Município perante a comunidade regional, estadual e nacional, conferindo-lhe maior visibilidade e relevância enquanto promotor de iniciativas que



Estado do Rio Grande do Sul

MUNICÍPIO DE MATO CASTELHANO

visam o bem-estar social, o desenvolvimento econômico e a valorização cultural. O Município se posicionará, assim, como referência em organização e promoção de eventos, elevando sua competitividade e seu potencial de atração.

Diante do que foi acima exposto, pode-se afirmar, que o referido processo, atende à demanda do ente público na questão da ampliação do seu parque de eventos, havendo total viabilidade técnica, operacional e orçamentária.

Mato Castelhano, 23 de julho de 2025.

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO

Nome: Mateus Saggiorato

Cargo: Chefe do Setor de Engenharia

Matrícula: 1581