# *ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP*

## 1- INFORMAÇÕES GERAIS

**SERVIDOR (OU EQUIPE) RESPONSÁVEL PELO PLANEJAMENTO DOS ESTUDOS PRELIMINARES:**

| | |
|---|---|
| **NOME** | Leonardo Luiz Binhotti |
| **CARGO/FUNÇÃO** | Assessor de Gabinete do secretário |
| **MATRÍCULA** | 13173 |
| **TELEFONE/E-MAIL** | admeducacao2023@gmail.com |

## 2 – OBJETO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

**Objeto:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO A SEDIAR O POLO DE PROJETOS EDUCACIONAIS DO BAIRRO DE AREIAS DO MEIO, PARA ATENDER OS ALUNOS DA ESCOLA ALAÍDE DA SILVA MAFRA E CENTRO DE EDUCAÇÃO INFANTIL LÚCIA FRANCISCA SAGÁS NO MUNICÍPIO DE GOVERNADOR CELSO RAMOS/SC.

**Fundamentação/Justificativa:** A Secretaria Municipal de Governador Celso Ramos enfrenta desafios relacionados à infraestrutura educacional no bairro de Areias do Meio. As duas instituições de ensino existentes já não atendem à demanda crescente de vagas, ocasionada pelo aumento da população local.

Ao contrário de outros bairros, o bairro Areias do Meio não conta com infraestrutura adequada para oferecer atividades como ballet, futsal, futebol de campo e jiu-jitsu aos seus alunos.

A ausência de um local adequado para a execução de projetos educacionais extracurriculares limita o acesso dos alunos do bairro Areias do Meio a estas atividades, criando uma disparidade em relação aos estudantes de outros bairros.

Assim sendo, a presente contratação é imprescindível para que os alunos do bairro Areias do Meio tenham a oportunidade de participar de atividades extracurriculares, promovendo a igualdade entre todos os alunos da comunidade.

Considerando o exposto, solicitamos a locação de Imóvel destinado a sediar o polo de projetos educacionais do Bairro de Areias do Meio, **sendo o imóvel discriminado no termo de referência o único existente que pode atender as necessidades da secretaria da educação, inviabilizando competição na licitação**.

Assim, com o objetivo de atender os alunos da Escola Alaíde da Silva Mafra e Centro de Educação Infantil Lúcia Francisca Sagás. Com fundamento no art. 74, V da Lei nº 14.133/2021, a locação deverá ser realizada por inexigibilidade de licitação. O contrato de locação deverá ter duração de 12 (doze) meses, com

possibilidade de renovação caso haja necessidade.

## 3 - DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO

Tendo em vista que o Município ainda não elaborou o Plano de Contratações Anual (facultativa a elaboração), cabe ressaltar que há a previsão desta contratação no plano plurianual.

## 4 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Imóvel/espaço comercial, localizado no Bairro Areias do Meio, preferencialmente nas proximidades da Rodovia Francisco Wollinger, que disponha de no mínimo:

- 01 (uma) quadra esportiva coberta
- 01 (uma) área social coberta
- 04 (quatro) banheiros
- 02 (dois) Vestiários com chuveiro
- 04 (quatro) vagas de estacionamento
- Iluminação natural ou artificial.
- Ventilação natural ou artificial.
- Sistema elétrico que comporte climatização compatível com a área.
- O espaço será locado para o seu uso de segunda a sexta feira – 08h as 17h.

## 5 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

**Estimativa**: Locação de 01 (um) Imóvel/espaço comercial de no mínimo 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), localizado no Bairro Areias do Meio, pelo período de 12 (doze) meses, prorrogável caso haja necessidade.

A estimativa das quantidades foi baseada nas necessidades informadas pela direção dos polos de projetos educacionais para atender aos alunos da Escola Alaíde da Silva Mafra e do Centro de Educação Infantil Lúcia Francisca Sagás no Município de Governador Celso Ramos/SC, em função do número de alunos e professores que provavelmente utilizarão o espaço e as atividades que serão desenvolvidas.

## 6 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Ao realizarmos o levantamento de mercado para análise das alternativas possíveis e escolha da melhor solução técnica e econômica a contratar, identificamos as seguintes possibilidades:

1ª Opção – A compra de um terreno para a construção do polo de projetos educacionais do Bairro de Areias do Meio.

2ª Opção – A construção do polo de projetos educacionais do Bairro de Areias do Meio em terreno de propriedade do município.

3ª Opção – A compra de um imóvel que possua as características necessárias para atender a demanda.

4ª Opção – A locação de Imóvel/espaço que possua as características necessárias para atender a demanda.

Ao fazermos uma comparação entre as soluções encontradas no mercado identificamos que a mais vantajosa para a Administração Pública, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência é a locação de imóvel que possua as características necessárias para atender a demanda, até que seja possível a construção ou reforma do polo de projetos educacionais do Bairro de Areias do Meio em terreno de propriedade do município.

A escolha justifica-se em razão da necessidade imediata de atender os alunos da Escola Alaíde da Silva Mafra e do Centro de Educação Infantil Lúcia Francisca Sagás no Município de Governador Celso Ramos/SC, a fim de não gerar prejuízos ou descontinuidade das atividades, tendo em vista que as duas instituições de ensino existentes já não atendem à demanda crescente de vagas, ocasionada pelo aumento da população local.

Ademais, a locação **não ocasionará custos de adaptações para a utilização**, pois o imóvel já está totalmente equipado para a prática desportiva e de eventos, contando com todas as benfeitorias necessárias como quadras e cômodos requeridos para a atividades da secretaria da educação. Isto poupará a administração dos custos de energia, as despesas ordinárias do imóvel, como água, luz, gás, internet, tributos municipais, entre outros, serão de responsabilidade do contratado. Adicionalmente, o locador será responsável por realizar os reparos estruturais e nas instalações do imóvel que impeçam sua utilização, desde que não tenham sido causados por culpa do locatário.

Por fim, verificou-se que a compra de imóvel ou terreno não são alternativas

economicamente vantajosas, tampouco atendem a necessidade imediata. Assim como, a construção do polo de projetos educacionais do Bairro de Areias do Meio em terreno de propriedade do município, apesar de economicamente vantajosa, não é capaz de atender a necessidade imediata da demanda, tendo em vista o prazo para conclusão das obras. Restando assim demonstradas as razões da escolha da solução a contratar.

## 7 - ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

**O preço estimado para a referida contratação é:** R$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais)
O preço estimado é o resultado aferido através da Pesquisa de Preços que seguirá em anexo.

## 8 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A ausência de um local adequado para a execução de projetos educacionais extracurriculares limita o acesso dos alunos do bairro Areias do Meio a estas atividades, criando uma disparidade em relação aos estudantes de outros bairros.

A Locação de imóvel/espaço destinado a sediar o polo de projetos educacionais do Bairro de Areias do Meio, justifica-se em razão da necessidade imediata de atender os alunos da Escola Alaíde da Silva Mafra e do Centro de Educação Infantil Lúcia Francisca Sagás no Município de Governador Celso Ramos/SC, a fim de não gerar prejuízos ou descontinuidade das atividades, tendo em vista que as duas instituições de ensino existentes já não atendem à demanda crescente de vagas, ocasionada pelo aumento da população local.

As características requeridas ao imóvel foram baseadas nas necessidades informadas pela direção dos polos de projetos educacionais para atender aos alunos da Escola Alaíde da Silva Mafra e do Centro de Educação Infantil Lúcia Francisca Sagás no Município de Governador Celso Ramos/SC, em função do número de alunos e professores que provavelmente utilizarão o espaço e as atividades que serão desenvolvidas.

Assim sendo, o Imóvel/espaço comercial deverá estar localizado no Bairro Areias do Meio, preferencialmente nas proximidades da Rodovia Francisco Wollinger, e dispor de:

- Área social coberta
- Banheiros
- Vestiários
- Quadra coberta

- Iluminação natural ou artificial.
- Ventilação natural ou artificial.
- Sistema elétrico que comporte climatização compatível com a área.
- Contendo 05 (cinco) vagas de estacionamento ao Público em geral;
- Horário de uso do espaço locado será de segunda a sexta feira – 08h as 17h.

**9 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO**

**Justificativa:** O objeto da contratação é indivisível, não sendo possível realizar o parcelamento por esta razão.

**10 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

A expectativa dos resultados as serem alcançados com a presente contratação são:

a) Garantir o perfeito funcionamento do Polo de projetos do Bairro Areias do Meio.

b) Garantir as condições de alocação de móveis e agentes públicos para o atendimento dos alunos;

c) Conferir facilidade de acesso do público-alvo e consequentemente ter qualidade no atendimento;

d) Obter estrutura adequada para o atendimento aos alunos;

e) Dar continuidade nas atividades extracurriculares desenvolvidas no município, para atender os alunos do bairro de Areias do Meio.

**11 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO**

O imóvel deverá estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades extracurriculares do Polo de projetos educacionais, durante a vigência do Contrato.

**12 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES**

**Fundamentação:** Não há outras contratações correlatas em andamento no presente momento.

**13 – IMPACTOS AMBIENTAIS**

**Impactos diretos:**

Consumo de água: As atividades extracurriculares podem demandar um alto consumo de água.

Consumo de energia: A iluminação e outros equipamentos elétricos utilizados no imóvel podem gerar um consumo significativo de energia, contribuindo para a emissão de gases de efeito estufa e outros poluentes.

Geração de resíduos: As atividades extracurriculares podem gerar diversos tipos de resíduos, como lixo comum, reciclável e restos de comida. O descarte inadequado desses resíduos pode contaminar o solo e a água, além de contribuir para a proliferação de vetores de doenças.

Poluição sonora: Atividades como música alta, gritos e barulhos podem gerar poluição sonora, afetando a qualidade de vida das pessoas que residem ou trabalham nas proximidades do imóvel.

**Medidas mitigadoras:**
Conscientizar os participantes sobre a importância de economizar água e energia elétrica. Promover a conscientização sobre níveis de ruídos aceitáveis. E separar os resíduos gerados para coleta seletiva.

## 14 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se que requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, assim sendo viável a presente contratação do Objeto.

## 15 – APROVAÇÃO E DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

Aprovo este Estudo Técnico Preliminar e atesto sua conformidade às disposições legais.

gov.br Documento assinado digitalmente
ADILSON COSTA
Data: 24/03/2026 12:04:17-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

_____

**NOME:** Adilson Costa
**CPF:** 073.731.319-64
**CARGO:** Secretário Municipal de Educação

## 16 – ASSINATURA DO(S) RESPONSÁVEL(IS) PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO

Documento assinado digitalmente
gov.br
LEONARDO LUIZ BINHOTTI
Data: 24/03/2026 11:59:09-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

**NOME:** Leonardo Luiz Binhotti
**CPF:** 073.731.319-64
**CARGO:** Assessor de Gabinete do Secretário

## 17 – DATA DA CONCLUSÃO DESTE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Governador Celso Ramos, março de 2026.