



---

## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

Município de Agrolândia

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Educacional

Necessidade da Administração: INEXIGIBILIDADE PARA COMPRA DE TERRENO LOCALIZADO NA ALAMEDA TROMBUDO ALTO, N° 2409 - BAIRRO TRÊS BARRAS, AGROLÂNDIA/SC, AO LADO DO IMÓVEL ONDE SE ENCONTRA O C. E. ADOLFO HEDEL, COM ÁREA DO TERRENO 21.779,63 M<sup>2</sup> E COM 221.00M<sup>2</sup> DE ÁREA CONSTRUÍDA COM A FINALIDADE DE EXPANSÃO OU IMPLEMENTAÇÃO DE PROJETOS EDUCACIONAIS E/OU COMUNITÁRIOS.

### **1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**

O objeto da presente licitação é a aquisição de empresa especializada para o fornecimento DE TERRENO LOCALIZADO NA ALAMEDA TROMBUDO ALTO, N° 2409 - BAIRRO TRÊS BARRAS, AGROLÂNDIA/SC, AO LADO DO IMÓVEL ONDE SE ENCONTRA O C. E. ADOLFO HEDEL, COM ÁREA DO TERRENO 21.779,63 M<sup>2</sup> E COM 221.00M<sup>2</sup> DE ÁREA CONSTRUÍDA COM A FINALIDADE DE EXPANSÃO OU IMPLEMENTAÇÃO DE PROJETOS EDUCACIONAIS E/OU COMUNITÁRIOS.

A contratação é necessária, tendo em vista a necessidade da COMPRA DE TERRENO PARA ATENDER A DEMANDA DE AMPLIAÇÃO DESTA UNIDADE DE ENSINO.

CONSIDERANDO que a educação é um direito humano e social de todas as crianças e adolescentes, visando o seu desenvolvimento integral, unidade de ensino, identificou um terreno no Bairro Três Barras, extremamente como terreno da unidade de ensino, cujas características e projeto de construção, poderia atender esta demanda, de ampliação de vagas e oferta de ensino integral.

CONSIDERANDO o crescimento populacional tem necessidade de garantir espaços físicos, que possam oferecer estrutura para implantação de suas ações, em especial no âmbito da Educação no Ensino Fundamental. Tendo em vista a Meta 6 - Educação Integral do Plano Decenal de Educação 2015-2025, aprovado pela Lei N° 2.457, de 23 de junho de 2025, sendo que para ser cumprida há a necessidade de construção, reforma e ampliação da reforma da Unidade.

CONSIDERANDO, que o terreno selecionado é o único a atender as necessidades administrativas, sendo suas características e localização como fator determinante para a escolha, e este se destina ao exercício de finalidade.

Considerando que o valor proposto é compatível com o praticado no mercado, o que pode ser comprovado mediante avaliação.

CONSIDERANDO que o proprietário do imóvel aceita permuta de imóveis já de posse da Prefeitura Municipal, que por hora se encontram "sem uso para finalidade específica", como parte do valor a ser pago.

Considerando que a escolha recai sobre o imóvel na alameda Trombudo Alto, N° 2.409, Bairro Três Barras, Agrolândia/SC conforme documentação em anexo.



CONSIDERANDO, após análise do terreno, conclui-se que o terreno oferece espaço físico que possivelmente atenderá, com as devidas adaptações e construções, as necessidades desta unidade, em conformidade com documentação anexa.

Sendo assim, propomos a abertura de procedimento administrativo cabível para aquisição do terreno citado.

Com elevados votos de estima e apreço, era a que havia a ser solicitado.

## **2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO**

O alinhamento entre a contratação e o planejamento é fundamental para garantir a eficiência e a boa gestão dos recursos públicos. Embora a contratação em questão não esteja prevista no Plano de Contratações Anual do Município de Agrolândia, ela se mostra necessária, viável e justificável diante das circunstâncias atuais. A demanda emergente, que não foi inicialmente prevista, reflete a adaptação às necessidades da administração pública e a busca por soluções eficazes para o atendimento de interesses coletivos. Assim, a contratação, apesar de não estar no plano anual, se alinha com os princípios de planejamento estratégico e pode ser realizada de forma responsável e fundamentada, respeitando os requisitos legais e orçamentários.

## **3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

Os bens/serviços descritos no inciso 01 têm natureza de bens/serviços comuns, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

A aquisição do terreno localizado na Alameda Trombudo Alto, nº 2409, Bairro Três Barras, Agrolândia/SC, com área total de 21.779,63 m<sup>2</sup> e 221,00 m<sup>2</sup> de área construída, destina-se à expansão e implementação de projetos educacionais e/ou comunitários. Este processo está em conformidade com o planejamento estratégico da instituição para atender à necessidade de ampliação de sua infraestrutura, especialmente considerando a proximidade com o Centro Educacional Adolfo Hedel, local que já abriga diversas atividades educacionais e sociais.

A inexigibilidade de licitação para a compra do imóvel é justificada pela sua singularidade, dada a localização estratégica ao lado do C. E. Adolfo Hedel, além de ser um imóvel específico para a realização de projetos educacionais e comunitários, áreas nas quais a demanda local é crescente e urgente. Assim, o alinhamento entre a contratação e o planejamento se dá pela identificação da necessidade de espaço para expansão das atividades educacionais e sociais, que não podem ser atendidas por outro imóvel ou área disponível na região.

A aquisição atenderá ao interesse público, permitindo o desenvolvimento de ações voltadas à educação e ao bem-estar da comunidade local, em conformidade com os objetivos institucionais e as necessidades do município.



A contratação será realizada por meio de licitação, na modalidade Pregão, na sua forma eletrônica, com critério de julgamento por menor preço, nos termos dos artigos 6º, inciso XLI, 17, § 2º, e 34, todos da Lei Federal nº 14.133/2021.

Para fornecimento/prestação dos serviços pretendidos os eventuais interessados deverão comprovar que atuam em ramo de atividade compatível com o objeto da licitação, bem como apresentar os seguintes documentos a título habilitação, nos termos do art. 62, da Lei nº 14.133/2021.

#### **4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES**

Para a aquisição do terreno localizado na Alameda Trombudo Alto, nº 2409, Bairro Três Barras, Agrolândia/SC, com a área de 21.779,63 m<sup>2</sup> e 221,00 m<sup>2</sup> de área construída, conforme o projeto de expansão ou implementação de projetos educacionais e/ou comunitários, as principais estimativas de quantidade são:

##### **Área Total do Terreno:**

- **21.779,63 m<sup>2</sup>** (equivalente a 2,1779 hectares), sendo o espaço disponível para a implementação das futuras expansões e atividades educacionais ou comunitárias.

##### **Área Construída:**

- **221,00 m<sup>2</sup>**, correspondente à área já edificada no terreno, que poderá ser aproveitada conforme as necessidades do projeto.

##### **Objetivo do Uso da Área Total:**

- Expansão da infraestrutura educacional e/ou comunitária, com previsão de uso do terreno para a construção de novas instalações, ampliação das existentes ou outras estruturas que atendam às demandas do C. E. Adolfo Hedel e da comunidade local.

##### **Estimativas de Demanda:**

- A estimativa da quantidade de espaço para expansão será baseada nas necessidades de ampliação de salas de aula, áreas administrativas, auditórios, quadras, estacionamentos e demais estruturas complementares. Esse cálculo pode ser ajustado conforme o desenvolvimento do planejamento detalhado.

##### **Impacto na Infraestrutura Local:**

- A aquisição do terreno também poderá resultar em um aumento no número de vagas para alunos, maior capacidade de atendimento e atividades extras para a comunidade,



dependendo do projeto final. O impacto será monitorado conforme o plano de uso da área.

Essas estimativas visam garantir que a área adquirida seja suficiente para atender às necessidades previstas, com flexibilidade para atender a futuras demandas e adaptações conforme o crescimento da instituição e da população atendida.

#### **5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO**

Conforme pesquisa de mercado realizada, para solução da necessidade administrativa, objeto do presente Estudo Técnico Preliminar, vislumbra-se possível, sob o aspecto técnico e econômico, a aquisição deste terreno, com singularidade para adequação ao plano de expansão.

Ao considerar a inexigibilidade para a compra de terreno localizado na Alameda Trombudo Alto, nº 2409, Bairro Três Barras, Agrolândia/SC, destinado à expansão de projetos educacionais e/ou comunitários, é importante avaliar se existem alternativas viáveis no mercado que atendam às necessidades do projeto. No entanto, como a compra deste terreno está sendo tratada por meio de inexigibilidade, as alternativas devem ser analisadas sob o ponto de vista da singularidade do imóvel e da adequação ao plano de expansão, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021”.

#### **6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

Em razão da diferença dos valores dos imóveis permutados nesta lei, fica o Município autorizado a pagar o montante de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), sendo R\$135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais) a ser depositado em favor de Rute Metzger e de Angelita Jeane Metzger Siewerdt e R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais) a ser depositado em favor de seus credores, na forma estabelecida no Termo de Acordo Extrajudicial.

Vislumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente, observando-se o disposto no Decreto Municipal que “Estabelece o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens, contratação de serviços em geral e para contratação de obras e serviços de engenharia no âmbito do Município de Agrolândia, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021”.

#### **7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

A solução proposta é a contratação de empresa especializada para o fornecimento/prestação de serviços de um TERRENO LOCALIZADO NA ALAMEDA TROMBUDO ALTO, Nº 2409 - BAIRRO TRÊS BARRAS, AGROLÂNDIA/SC, AO LADO DO IMÓVEL ONDE SE ENCONTRA O C. E. ADOLFO HEDEL, COM ÁREA DO TERRENO 21.779,63 M<sup>2</sup> E COM 221.00M<sup>2</sup> DE ÁREA CONSTRUÍDA COM A FINALIDADE DE EXPANSÃO OU IMPLEMENTAÇÃO DE PROJETOS EDUCACIONAIS E/OU COMUNITÁRIOS, conforme as especificações citadas nos documentos comprobatórios em anexo.



## **8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

Não haverá parcelamento do objeto, pois se trata de aquisição em lote único.

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. 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.

Em vista disto, o princípio do parcelamento não deverá ser aplicado à presente contratação, tendo em vista que eventual divisão do objeto geraria perda de economia de escala e causaria inviabilidade técnica, pois geraria maior trabalho de fiscalização contratual frente à falta de padronização e uniformização.

Ademais, a existência de mais de uma empresa contratada poderia trazer uma série de transtornos quanto à eventual responsabilização por eventuais sinistros ocorridos.

## **9. RESULTADOS PRETENDIDOS**

Pretende-se, com o presente processo licitatório, assegurar a seleção da proposta apta a gerar a contratação mais vantajosa para o Município.

Almeja-se, igualmente, assegurar tratamento isonômico entre os licitantes, bem como a justa competição, bem como evitar contratação com sobrepreço ou com preço manifestamente inexequível e superfaturamento na execução do contrato.

A contratação decorrente do presente processo licitatório exigirá da contratada o cumprimento das boas práticas de sustentabilidade, contribuindo para a racionalização e otimização do uso dos recursos, bem como para a redução dos impactos ambientais.

## **10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO**

Para a contratação pretendida não haverá necessidade de providências prévias no âmbito da Administração.

A Secretaria de Desenvolvimento Educacional indicará servidores para atuarem como gestor e fiscal do contrato.

Ademais, para que a pretendida contratação tenha sucesso, é preciso que outras etapas sejam concluídas, quais sejam:



- a) elaboração de minuta do edital;
- b) realização de certificação de disponibilidade orçamentária;
- c) designação em Portaria de pregoeiro, equipe de apoio, agente de contratação (conforme o caso);
- d) elaboração de minuta do contrato;
- e) encaminhamento do processo para análise jurídica;
- f) análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, mediante Nota Técnica com os ajustes indicados;
- g) publicação e divulgação do edital e anexos;
- h) resposta a eventuais pedidos de esclarecimentos e/ou impugnação, caso aplicável;
- i) realização do certame, com suas respectivas etapas;
- j) realização de empenho; e
- l) assinatura e publicação do contrato.

### **11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

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/operacionalização dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.

Os bens/serviços que se pretende, portanto, são autônomos e prescindem de contratações correlatas ou interdependentes.

### **12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**

A compra de terreno pode ter diversos impactos ambientais, dependendo de fatores como o uso do solo, a localização e a forma como o terreno será explorado. Portanto, é importante considerar as implicações ambientais ao comprar um terreno, buscando soluções sustentáveis e respeitando as regulamentações ambientais locais

Orientações complementares acerca da sustentabilidade da prestação almejada poderão ser repassadas pela fiscalização competente.

### **13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE**

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

Secretaria de Desenvolvimento Educacional.

07 de novembro de 2024.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE AGROLÂNDIA**

**Secretária de Administração, Planejamento e Finanças.**

Rua dos Pioneiros, nº 109, Centro, Agrolândia, SC - CEP: 88420-000.

---

**Grasiella S. Krieger**

Secretária Interina Desenvolvimento Educacional

---

Web Site: [www.agrolandia.sc.gov.br](http://www.agrolandia.sc.gov.br)

Telefone: (47)3534212 - (47)35344155