ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE CASTELLO BRANCO
Rua Alberto Ernesto Lang, nº 29, Centro, CEP: 89745-000
Telefone: (49) 3457-1122, E-mail: compras01@castellobranco.sc.gov.br

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº. 0032/2026

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CULTURA E DESPORTO

Lei Federal nº 14.133/2021: art. 6º, XX c/c art. 18, §§ 1º e 2º

1. Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público.

A presente contratação decorre da necessidade de promover a adequada utilização e destinação de terreno e edificação em alvenaria com área de **58,64 m²**, matrícula nº 3.513, pertencentes ao patrimônio público municipal e correspondentes às dependências da Escola Municipal Banhadão, localizada na Linha Banhadão, interior do Município de Presidente Castello Branco, evitando a ociosidade do imóvel público e assegurando sua conservação, manutenção e funcionamento adequado.

Sob a perspectiva do interesse público, a concessão de uso busca garantir o melhor aproveitamento do patrimônio público municipal, permitindo que o espaço seja utilizado de forma contínua e organizada, contribuindo para sua preservação e para o atendimento das necessidades da comunidade local.

A contratação também visa reduzir custos operacionais e encargos diretos ao Município relacionados à manutenção e administração do espaço, transferindo ao concessionário responsabilidades referentes à conservação e utilização adequada do imóvel, conforme as condições estabelecidas pela Administração Municipal.

Dessa forma, a solução pretendida atende aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público, assegurando a correta destinação do bem público e promovendo sua utilização de maneira adequada e vantajosa para a Administração Pública e para a comunidade.

O espaço destinado à concessão, conforme Lei Nº2.045/2026, de 22 de abril de 2026 que autorizou a referida concessão, compreende:

Área total: 58,64m²

DESCRIÇÃO	AREA UTIL APROXIMADA (m²)
Area para cozinha	4,73
02 (dois) sanitários	4,73
Circulação	7,89
Sala	40,34

2. Requisitos da contratação.

Para essa contratação, deverá ser observada a documentação exigida no edital e para contratação será exigida a documentação que segue:

- Contrato Social;
- Negativas: Federal, Estadual, Municipal;
- Falência e Concordata;
- Trabalhista;
- FGTS;

- Cartão CNPJ;
- Documentos pessoais do responsável pela assinatura do contrato;
- Certidão CEIS, CNEP;

A concessão de uso do terreno e edificação em alvenaria com área de 58,64 m², matrícula nº 3.513, pertencentes ao patrimônio público municipal e localizados nas dependências da Escola Municipal Banhadão, na Linha Banhadão, interior do Município de Presidente Castello Branco, deverá observar os seguintes requisitos mínimos:

- utilização do imóvel exclusivamente para as finalidades autorizadas pela Administração Municipal;
- conservação, limpeza e manutenção do imóvel concedido durante toda a vigência da concessão;
- responsabilidade da concessionária pelas despesas decorrentes da utilização do espaço, incluindo consumo de água, energia elétrica, taxas e demais encargos incidentes, quando aplicáveis;
- vedação da alteração da estrutura física do imóvel sem prévia autorização formal do Município;
- cumprimento das normas de segurança, higiene, acessibilidade, saúde pública e demais legislações aplicáveis ao uso do espaço;
- preservação do patrimônio público, responsabilizando-se a concessionária por eventuais danos causados ao imóvel ou a terceiros em decorrência da utilização do espaço;
- proibição de cessão, transferência ou sublocação do imóvel a terceiros sem autorização expressa da Administração Municipal;
- devolução do imóvel ao término da concessão nas mesmas condições de uso e conservação em que foi recebido, ressalvado o desgaste natural decorrente da utilização regular;
- atendimento às demais condições, obrigações e exigências previstas no edital, contrato e anexos do processo administrativo.
- pagamento de tarifas de energia elétrica e água;

2. Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar.

Para atendimento da necessidade da Administração Pública relacionada à adequada destinação e utilização do terreno e edificação em alvenaria com área de 58,64 m², matrícula nº 3.513, pertencentes ao patrimônio público municipal e localizados nas dependências da Escola Municipal Banhadão, na Linha Banhadão, interior do Município de Presidente Castello Branco, foram analisadas diferentes alternativas disponíveis para a gestão e utilização do imóvel público.

Dentre as alternativas avaliadas, destacam-se:

- Manutenção do imóvel sem utilização específica, permanecendo sob administração direta do Município;
- Utilização direta do espaço pela Administração Municipal para desenvolvimento de atividades próprias;
- Cessão gratuita de uso a terceiros;
- Locação do imóvel;

- Concessão de uso de bem público mediante procedimento administrativo e observância da legislação aplicável.

Após análise técnica e econômica, verificou-se que a **concessão de uso de bem público** apresenta-se como a solução mais vantajosa para a Administração Municipal.

Sob o aspecto técnico, a concessão possibilita a utilização contínua do imóvel, evita sua ociosidade e assegura melhores condições de conservação, manutenção e preservação do patrimônio público, uma vez que transfere ao concessionário responsabilidades relacionadas ao uso adequado do espaço e à manutenção das instalações.

Do ponto de vista econômico, a solução reduz custos diretos ao Município relacionados à manutenção, conservação e administração do imóvel, além de possibilitar o adequado aproveitamento do patrimônio público sem necessidade de investimentos adicionais significativos por parte da Administração.

A alternativa adotada também se mostra mais eficiente em relação às demais opções analisadas, considerando os princípios da economicidade, eficiência administrativa, interesse público e melhor destinação do patrimônio público municipal.

Dessa forma, conclui-se que a concessão de uso constitui a solução mais adequada e vantajosa para atendimento da necessidade identificada pela Administração Pública.

4. Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso.

A solução consiste na concessão de uso de terreno e edificação em alvenaria com área de 58,64 m², matrícula nº 3.513, pertencentes ao patrimônio público municipal e localizados nas dependências da Escola Municipal Banhadão, na Linha Banhadão, interior do Município de Presidente Castello Branco, para utilização conforme as finalidades e condições estabelecidas pela Administração Municipal.

A concessionária será responsável pela utilização, conservação, limpeza, organização e manutenção do imóvel durante todo o período de vigência da concessão, devendo zelar pela preservação das instalações físicas, equipamentos eventualmente existentes e demais bens públicos vinculados ao espaço concedido.

Também caberá à concessionária arcar integralmente com as despesas decorrentes da utilização do imóvel, incluindo custos com água, energia elétrica e demais despesas necessárias ao regular funcionamento das atividades desenvolvidas no local, quando aplicáveis.

Quaisquer intervenções, adequações ou modificações na estrutura física do imóvel somente poderão ser realizadas mediante prévia autorização formal da Administração Municipal, observadas as normas legais e técnicas pertinentes.

Ao término da concessão, o imóvel deverá ser devolvido ao Município em adequadas condições de uso e conservação, ressalvado o desgaste natural decorrente da utilização regular.

Considerando a natureza do objeto, não se aplica a exigência de assistência técnica especializada, além das obrigações de manutenção, conservação e preservação do imóvel a serem executadas pela concessionária durante a vigência da concessão.

5. Estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala.

A estimativa quantitativa foi definida considerando a necessidade identificada pela Administração Municipal quanto à adequada destinação, utilização e manutenção do imóvel público atualmente disponível para concessão.

- Quantidade de imóveis disponíveis para concessão: 01 unidade;
- Área da edificação: 58,64 m²;
- Matrícula do imóvel: nº 3.513;
- Tipo de imóvel: terreno com edificação em alvenaria.

Os documentos que dão suporte às estimativas incluem matrícula do imóvel, levantamento cadastral e informações constantes nos registros patrimoniais do Município.
Tendo em vista que a presente contratação se refere à concessão onerosa de uso de bem público, e não à aquisição de bens ou contratação de serviços contínuos pela Administração, as estimativas de quantidades aplicam-se às áreas físicas disponibilizadas, bem como aos elementos estruturais que compõem o espaço concedido.
Tendo em vista que a presente contratação se refere à concessão onerosa de uso do espaço público, e não à aquisição de bens ou contratação de serviços contínuos pela Administração, as estimativas de quantidades aplicam-se às áreas físicas disponibilizadas, bem como aos elementos estruturais que compõem o espaço concedido.

ITEM	QUANT.	UNID.	DESCRIÇÃO DOS ITENS
01	60	MESES	Concessão de uso de bem público, da Escola de Linha Banhadão, área de 58,64 m² conforme matrícula Nº 3.513. Comtemplando: ➢ Area para cozinha (4,73 m²); ➢ 02 (dois) sanitários (4,73 m²); ➢ Circulação (7,89 m²); ➢ Sala (40,34 m²);

6. Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação.

A estimativa da outorga mínima foi elaborada com base em levantamento realizado junto às entidades do Município, mediante contatos diretos, buscando identificar os valores praticados para utilização e concessão de espaços destinados a atividades semelhantes.

Para definição do valor estimado, adotou-se a seguinte metodologia:

- Consulta direta às entidades do Município, com o objetivo de obter informações acerca dos valores praticados para utilização de espaços destinados à realização de atividades semelhantes;
- Levantamento dos valores informados pelas entidades consultadas, considerando as características e a finalidade de utilização dos espaços;
- Análise comparativa dos valores obtidos, buscando estabelecer um parâmetro compatível com o espaço objeto da presente concessão;
- Consideração das características, localização, estrutura e condições de utilização do imóvel público objeto da concessão.

Ressalta-se que o valor obtido foi analisado considerando as particularidades do espaço, sua finalidade de utilização, as condições estruturais disponíveis e as informações fornecidas pelas entidades consultadas, buscando assegurar a razoabilidade do valor

mínimo de outorga, bem como a competitividade e a vantajosidade para a Administração Pública.

ITEM	QUANT.	UNID.	DESCRIÇÃO DOS ITENS	VALOR MINIMO
01	60	MESES	Concessão de uso de bem público, da Escola de Linha Banhadão, área de 58,64 m² conforme matrícula Nº 3.513. Comtemplando: ➢ Area para cozinha (4,73 m²); ➢ 02 (dois) sanitários (4,73 m²); ➢ Circulação (7,89 m²); ➢ Sala (40,34 m²);	**R$ 20,00**

7. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação.
Não se mostra viável o parcelamento da presente contratação, tendo em vista que o objeto consiste na concessão de uso de bem público específico e individualizado, correspondente a terreno e edificação em alvenaria com área de 58,64 m², matrícula nº 3.513, localizados nas dependências da Escola Municipal Banhadão, na Linha Banhadão, interior do Município de Presidente Castello Branco.
O imóvel constitui unidade única e indivisível para fins de utilização, administração e manutenção, razão pela qual o parcelamento comprometeria a adequada gestão do espaço, dificultaria a fiscalização contratual e poderia ocasionar conflitos de responsabilidade quanto à conservação, utilização e cumprimento das obrigações previstas pela Administração Municipal.
Além disso, a contratação conjunta proporciona maior eficiência administrativa, melhor controle da execução contratual e preservação das características funcionais do imóvel, não havendo ganho econômico ou operacional que justifique eventual divisão do objeto.
Dessa forma, conclui-se que o não parcelamento da contratação representa a solução mais adequada e vantajosa ao interesse público, observando os princípios da eficiência, economicidade e adequada gestão do patrimônio público municipal.

8. Contratações correlatas e/ou interdependentes.
Não possuímos contratos vigentes ou licitações em andamento que possuem relação com o objeto deste ETP.

9. Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração.
O município ainda não elaborou o plano anual de contratações.

10. Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.
Com a realização da concessão de uso do terreno e edificação em alvenaria com área de 58,64 m², matrícula nº 3.513, localizados nas dependências da Escola Municipal Banhadão, na Linha Banhadão, interior do Município de Presidente Castello Branco, a Administração Municipal pretende alcançar resultados relacionados à economicidade, eficiência administrativa e melhor aproveitamento do patrimônio público.
Em termos de economicidade, a contratação permitirá a redução de despesas diretas do Município com manutenção, conservação, limpeza e demais custos operacionais

relacionados ao imóvel, uma vez que tais responsabilidades serão atribuídas à concessionária durante a vigência da concessão.
Quanto ao aproveitamento dos recursos materiais e financeiros, a solução possibilita a utilização adequada de imóvel público atualmente disponível, evitando sua ociosidade e promovendo a preservação do patrimônio municipal sem necessidade de investimentos adicionais significativos por parte da Administração Pública.
Em relação aos recursos humanos, a concessão contribui para a redução da demanda operacional sobre os servidores municipais, especialmente quanto às atividades de manutenção, administração e acompanhamento cotidiano do espaço, permitindo melhor direcionamento da equipe para outras demandas prioritárias da Administração.
Além disso, a contratação busca assegurar:

- melhor destinação e aproveitamento do patrimônio público;
- conservação e manutenção contínua do imóvel;
- utilização organizada e adequada do espaço concedido;
- maior eficiência na gestão do bem público;
- atendimento ao interesse público e às necessidades da comunidade local.

Dessa forma, os resultados pretendidos demonstram que a solução adotada atende aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público, proporcionando melhor utilização dos recursos públicos disponíveis.

11. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual.
As providências a serem adotadas previamente devem estar relacionadas à verificação do atendimento dos requisitos estabelecidos pela legislação para a contratação em questão. Ficam designadas o servidor Adriano Pozzo Broetto como fiscal do contrato e a servidora Graziela Zanol como gestora do contrato, responsáveis pelo acompanhamento e pela garantia da execução adequada dos serviços, conforme as cláusulas contratuais estabelecidas.

12. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável.
A presente contratação refere-se à concessão de uso de terreno e edificação em alvenaria com área de 58,64 m², matrícula nº 3.513, localizados nas dependências da Escola Municipal Banhadão, na Linha Banhadão, interior do Município de Presidente Castello Branco. Considerando a natureza do objeto, os impactos ambientais decorrentes da utilização do imóvel são considerados de baixo potencial.
Ainda assim, a concessionária deverá adotar medidas destinadas à preservação ambiental, ao uso racional de recursos e à adequada destinação de resíduos eventualmente gerados durante a utilização do espaço.
Dentre as medidas mitigadoras e requisitos ambientais aplicáveis, destacam-se:

- utilização racional de água e energia elétrica, evitando desperdícios;
- adoção de práticas de economia de energia e baixo consumo de recursos naturais, sempre que possível;

- correta separação, acondicionamento e destinação dos resíduos sólidos gerados nas atividades desenvolvidas no local;
- destinação ambientalmente adequada de materiais recicláveis e rejeitos, observando a legislação ambiental vigente;
- proibição de descarte irregular de resíduos em áreas públicas ou ambientais;
- preservação das condições físicas e ambientais do imóvel concedido;
- responsabilidade da concessionária por eventuais danos ambientais decorrentes da utilização inadequada do espaço;
- observância das normas ambientais, sanitárias e de saúde pública aplicáveis às atividades desenvolvidas.

Quanto à logística reversa, esta será exigida quando aplicável, especialmente em relação ao descarte de materiais, equipamentos, embalagens ou resíduos sujeitos a destinação específica prevista em legislação ambiental vigente.
Dessa forma, as medidas previstas buscam minimizar possíveis impactos ambientais e assegurar a utilização responsável e sustentável do patrimônio público concedido.

13. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

Diante das análises realizadas no presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a concessão de uso do terreno e edificação em alvenaria com área de 58,64 m², matrícula nº 3.513, localizados nas dependências da Escola Municipal Banhadão, na Linha Banhadão, interior do Município de Presidente Castello Branco, mostra-se adequada, viável e vantajosa para a Administração Pública Municipal.
A solução proposta atende à necessidade de promover a adequada destinação e utilização do patrimônio público, evitando a ociosidade do imóvel e assegurando sua conservação, manutenção e utilização de forma organizada e eficiente.
Além disso, a contratação apresenta compatibilidade com os princípios da eficiência, economicidade e interesse público, proporcionando melhor aproveitamento dos recursos materiais, humanos e financeiros disponíveis, bem como reduzindo encargos operacionais diretos ao Município.
As análises técnicas e administrativas realizadas demonstram que a concessão de uso constitui a alternativa mais adequada dentre as opções avaliadas, não havendo impedimentos técnicos, operacionais ou legais para sua realização.
Dessa forma, manifesta-se posicionamento favorável à continuidade da contratação, por entender que a solução proposta atende plenamente à necessidade administrativa identificada e ao interesse público pretendido.

Presidente Castello Branco, 24 de agosto de 2026.

Maria Paula Engel:06292802906

Assinado de forma digital por Maria Paula Engel:06292802906
Dados: 2026.08.26 10:27:21 -03'00'

Maria Paula Engel
Agente Administrativo
Matrícula 1308