PREFEITURA MUNICIPAL SÃO VICENTE DO SUL
Folha: 05
Rubrica

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Objeto: Locação de imóvel localizado em área contígua ao Parque de Eventos Municipal, destinado à instalação e funcionamento do Parque de Diversões durante a realização da 36ª FECOBAT – Feira Estadual de Comércio da Batata-Doce e Agronegócio de São Vicente do Sul, compreendendo o período necessário para montagem, execução das atividades e desmontagem das estruturas.

INFORMAÇÕES GERAIS

Município	São Vicente do Sul - RS
Departamento	Secretaria Municipal de Turismo
Solicitante (Secretário(a))	Felipe Della Pace Rosa
Responsável pelo ETP	Felipe Della Pace Rosa
Modalidade de Licitação	Inexigibilidade
Legislação	Lei 14.133/2021

1. INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar – ETP tem por finalidade analisar a viabilidade da locação de imóvel destinado à instalação do Parque de Diversões durante a realização da 36ª FECOBAT – Feira Estadual de Comércio da Batata-Doce e Agronegócio de São Vicente do Sul.

A elaboração deste estudo atende às disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e visa demonstrar a necessidade da contratação, identificar a solução mais adequada para atendimento do interesse público e evidenciar sua viabilidade técnica e econômica.

A contratação mostra-se necessária em razão da demanda por espaço complementar ao Parque de Eventos Municipal, possibilitando a adequada instalação das estruturas do parque de diversões, contribuindo para a organização, segurança e ampliação das atrações disponibilizadas aos visitantes da feira, um dos principais eventos do Município e integrante das comemorações dos 150 anos de São Vicente do Sul.

2. NECESSIDADE DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração Municipal necessita disponibilizar área adequada para instalação do Parque de Diversões durante a realização da 36ª FECOBAT, tendo em vista a insuficiência da área interna do Parque de Eventos Municipal para acomodação de todas as estruturas e atividades previstas para o evento.

A utilização de área complementar mostra-se necessária para garantir a adequada organização da feira, proporcionando maior conforto, segurança e acessibilidade ao público, além de possibilitar a integração do parque de diversões com as demais atrações do evento.

A contratação do imóvel permitirá o melhor aproveitamento da infraestrutura existente, contribuirá para a logística operacional da feira e auxiliará no fortalecimento do turismo, do lazer e do desenvolvimento econômico local, objetivos diretamente relacionados à realização da 36ª FECOBAT.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A necessidade da contratação decorre da realização da 36ª FECOBAT – Feira Estadual de Comércio da Batata-Doce e Agronegócio de São Vicente do Sul, evento de grande porte que reúne expositores, atrações culturais, atividades de lazer e expressivo público visitante.

Considerando a limitação de espaço disponível no Parque de Eventos Municipal e a necessidade de instalação do Parque de Diversões como uma das principais atrações da feira, torna-se indispensável a disponibilização de área complementar que comporte adequadamente as estruturas e equipamentos necessários ao seu funcionamento.

Nesse contexto, a locação de imóvel localizado em área contígua ao Parque de Eventos Municipal apresenta-se como solução adequada para atender à demanda existente, permitindo a integração das atividades do evento, garantindo maior segurança ao público, facilitando a logística operacional e proporcionando melhores condições para a realização da 36ª FECOBAT.

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS MÍNIMAS EXIGIDAS:

O imóvel objeto da contratação deverá atender, no mínimo, às seguintes características:

- Possuir área compatível com a instalação e operação do Parque de Diversões da 36ª FECOBAT;
- Estar localizado em área contígua ou imediatamente adjacente ao Parque de Eventos Municipal;
- Permitir acesso de veículos pesados, caminhões, carretas e equipamentos necessários à montagem e desmontagem das estruturas;
- Apresentar condições adequadas de circulação de pedestres e veículos;
- Possuir topografia compatível com a instalação dos brinquedos e demais estruturas temporárias do parque de diversões;
- Estar livre e desembaraçado de ocupações, construções ou obstáculos que impeçam sua utilização para a finalidade pretendida;
- Possibilitar integração operacional com a estrutura do Parque de Eventos Municipal;
- Disponibilizar condições adequadas de segurança para instalação e funcionamento dos equipamentos de entretenimento;
- Possuir documentação que comprove a propriedade ou posse legítima do imóvel pelo contratado.

Tais características são consideradas indispensáveis para garantir a adequada execução do objeto e o atendimento do interesse público durante a realização da 36ª FECOBAT

4. PREVISÃO DO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

PREFEITURA MUNICIPAL
Folha:
Rubrica
SÃO VICENTE DO SUL

A presente contratação encontra-se alinhada ao planejamento da Administração Municipal e às ações voltadas à realização da 36ª FECOBAT – Feira Estadual de Comércio da Batata-Doce e Agronegócio de São Vicente do Sul.

Embora a contratação possua caráter específico e temporário, decorrente das necessidades operacionais do evento, sua execução está compatível com os instrumentos de planejamento do Município, especialmente com as ações de incentivo ao turismo, à cultura, ao lazer e ao desenvolvimento econômico local.

A demanda foi identificada pela Secretaria Municipal de Indústria, Comércio, Turismo, Cultura, Desporto e Lazer como necessária para a adequada realização da feira, observando os princípios do planejamento, eficiência e interesse público previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para atendimento da necessidade administrativa, o imóvel objeto da contratação deverá atender aos seguintes requisitos:

- Estar localizado em área contígua ou imediatamente próxima ao Parque de Eventos Municipal, possibilitando a integração do Parque de Diversões às atividades da 36ª FECOBAT;
- Possuir área suficiente para instalação, operação e desmontagem dos equipamentos e estruturas do parque de diversões;
- Apresentar condições adequadas de acesso, circulação e segurança para veículos, equipamentos, trabalhadores e público visitante;
- Estar livre e desembaraçado de quaisquer impedimentos que possam comprometer sua utilização para a finalidade pretendida;
- Possuir documentação comprobatória da propriedade ou posse legítima do imóvel;
- Permanecer disponível para utilização durante todo o período necessário à montagem, realização do evento e desmontagem das estruturas;
- Possibilitar a utilização da área sem restrições que prejudiquem a execução das atividades previstas.

A contratação deverá observar os requisitos estabelecidos na Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente aqueles relacionados à locação de imóveis pela Administração Pública, bem como os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

Para atendimento da necessidade identificada, estima-se a contratação de 01 (um) imóvel, localizado em área contígua ao Parque de Eventos Municipal, destinado à instalação e funcionamento do Parque de Diversões durante a realização da 36ª FECOBAT.

A contratação compreenderá a disponibilização integral da área necessária para montagem, operação e desmontagem das estruturas do parque de diversões, durante todo o período de utilização definido pela Administração Municipal.

PREFEITURA MUNICIPAL
Folha:
Rubrica
SÃO VICENTE DO SUL

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Considerando que a presente contratação refere-se à locação de imóvel com características específicas de localização indispensáveis ao atendimento da necessidade administrativa, verifica-se a inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

A Administração avaliou as alternativas existentes para instalação do Parque de Diversões da 36ª FECOBAT, concluindo que o imóvel pretendido é o único que atende plenamente aos requisitos de localização, acessibilidade, integração com o Parque de Eventos Municipal e logística necessária para a realização do evento.

Dessa forma, não se mostra aplicável a realização de pesquisa de mercado baseada na comparação entre diversos fornecedores, uma vez que a escolha do imóvel decorre de suas características singulares e da necessidade específica da Administração.

Para fins de demonstração da adequação do valor da contratação, será utilizada avaliação realizada pelo Setor de Tributos do Município, observando-se os parâmetros de mercado aplicáveis à locação de imóveis com características semelhantes, conforme exigido pela Lei Federal nº 14.133/2021.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na locação temporária de imóvel localizado em área contígua ao Parque de Eventos Municipal, destinado à instalação e funcionamento do Parque de Diversões durante a realização da 36ª FECOBAT.

A utilização da área permitirá a ampliação do espaço disponível para o evento, garantindo condições adequadas para montagem, operação e desmontagem das estruturas de entretenimento, sem comprometer as demais atividades desenvolvidas na feira.

A escolha do imóvel decorre de sua localização estratégica, possibilitando a integração do Parque de Diversões com o complexo do evento, proporcionando maior segurança, acessibilidade, conforto ao público e eficiência na logística operacional.

A solução adotada atende integralmente à necessidade da Administração, permitindo a adequada realização da 36ª FECOBAT sem a necessidade de investimentos permanentes em infraestrutura, apresentando-se como a alternativa mais eficiente e compatível com o interesse público.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Alternativa	Descrição	Avaliação
Locação	Locação de imóvel localizado em área contígua ao Parque de Eventos Municipal para instalação e funcionamento do Parque de Diversões durante a	A solução atende de forma adequada à necessidade da Administração, proporcionando área compatível para instalação do Parque de Diversões,

	realização da 36ª FECOBAT.	com localização estratégica, integração ao Parque de Eventos Municipal e atendimento ao interesse público.

10. PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

Nos termos do art. 40, inciso V, alínea "b", da Lei Federal nº 14.133/2021, foi avaliada a possibilidade de parcelamento do objeto, concluindo-se pela sua inviabilidade técnica e operacional.

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel determinado, cujas características de localização e instalação são essenciais para o atendimento da necessidade administrativa, não sendo possível sua divisão em parcelas sem comprometer a finalidade pretendida.

Além disso, por se tratar de imóvel único, localizado em área contígua ao Parque de Eventos Municipal e indispensável à instalação do Parque de Diversões da 36ª FECOBAT, o parcelamento não se mostra técnica nem economicamente viável, tampouco contribuiria para ampliação da competitividade ou obtenção de melhores condições para a Administração.

Dessa forma, a contratação deverá ocorrer de forma integral, observando-se os princípios da eficiência, economicidade e do interesse público previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a presente contratação, a Administração Municipal pretende disponibilizar área adequada para a instalação e funcionamento do Parque de Diversões durante a realização da 36ª FECOBAT, assegurando a ampliação da estrutura do evento e o adequado atendimento ao público participante.

Busca-se proporcionar maior segurança, acessibilidade, conforto e integração entre as atrações da feira, contribuindo para o fortalecimento das atividades de lazer, turismo, cultura e desenvolvimento econômico promovidas pelo Município.

Pretende-se, ainda, otimizar a utilização da infraestrutura existente no Parque de Eventos Municipal, garantindo maior eficiência na organização do evento e melhores condições para expositores, visitantes e demais participantes, em consonância com os princípios da eficiência, economicidade e interesse público previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Previamente à formalização da contratação, a Administração Municipal deverá adotar as medidas necessárias para instrução do processo administrativo, observando as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

Dentre as providências necessárias, destacam-se a comprovação da propriedade ou posse legítima do imóvel, a elaboração da avaliação do valor da locação pelo setor competente, a verificação da

adequação da área às necessidades do evento, a emissão dos pareceres técnicos e jurídicos pertinentes e a formalização da justificativa de inexigibilidade de licitação.

Deverão ser designados o gestor e o fiscal do contrato, responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização da execução contratual, nos termos do art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Também deverão ser adotadas as providências administrativas necessárias para viabilizar a compensação do valor da locação com os débitos de IPTU incidentes sobre o imóvel, conforme previsto no instrumento contratual e na legislação municipal aplicável.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A presente contratação possui correlação com as demais contratações necessárias à realização da 36ª FECOBAT, especialmente aquelas relacionadas à organização, infraestrutura, segurança, limpeza, sonorização, energia elétrica, locação de estruturas e demais serviços indispensáveis ao evento.

Entretanto, a locação do imóvel objeto deste estudo possui autonomia própria e pode ser formalizada independentemente das demais contratações, não existindo dependência jurídica para sua celebração.

Ressalta-se que a disponibilização da área destinada ao Parque de Diversões contribui para a adequada execução das demais atividades da feira, integrando-se ao planejamento geral do evento e ao atendimento do interesse público.

14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Considerando que o objeto consiste na locação temporária de imóvel para instalação do Parque de Diversões durante a realização da 36ª FECOBAT, não são identificados impactos ambientais significativos decorrentes da contratação em si.

Os possíveis impactos relacionam-se à geração temporária de resíduos sólidos, aumento da circulação de pessoas e veículos e utilização da área durante o período do evento, situações inerentes à realização de eventos de grande porte.

Como medida mitigadora, deverão ser observadas as normas ambientais vigentes, bem como adotadas ações de limpeza, coleta adequada de resíduos e preservação das condições do imóvel, de modo que a área seja devolvida ao proprietário em condições compatíveis com aquelas existentes antes da utilização, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular.

Dessa forma, conclui-se que os impactos ambientais decorrentes da contratação são de baixa relevância, temporários e passíveis de controle mediante a adoção das medidas adequadas de gestão e fiscalização.

15. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL SÃO VICENTE DO SUL Folha 16 Rubrica

Com base nas informações levantadas neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação é técnica, operacional e economicamente viável, atendendo de forma adequada à necessidade da Administração Municipal para a realização da 36ª FECOBAT.

Verificou-se que o imóvel pretendido possui localização estratégica e características indispensáveis à instalação do Parque de Diversões, possibilitando a integração com o Parque de Eventos Municipal, garantindo segurança, acessibilidade e eficiência logística durante a realização do evento.

Além disso, a contratação encontra amparo no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que autoriza a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha.

Diante do exposto, conclui-se pela viabilidade da contratação e recomenda-se o prosseguimento dos procedimentos administrativos para sua formalização, por atender ao interesse público e aos princípios da eficiência, economicidade e planejamento previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

São Vicente do Sul, 24 de junho de 2026.

Felipe Della Pace Rosa
Secretário Municipal de Turismo