

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. UNIDADE(S) REQUISITANTE(S)

Secretaria Municipal de Educação

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1 A presente demanda refere-se à necessidade de locação de imóvel destinado ao funcionamento de creche municipal no Município de Santo Antônio do Tauá/PA, situado na Rua Santos Dumont, nº 76, Bairro Nova Esperança.

2.2 A contratação justifica-se pela crescente demanda por vagas na educação infantil, especialmente na modalidade creche, visando atender crianças em idade de 0 a 3 anos, garantindo o acesso à educação básica conforme previsto na legislação vigente.

2.3 Ressalta-se que o Município não dispõe, no momento, de infraestrutura própria suficiente para suprir a demanda existente, tornando necessária a locação de imóvel que atenda às condições adequadas de funcionamento, incluindo espaço físico compatível, segurança, acessibilidade, salubridade e localização estratégica para atender a comunidade do bairro Nova Esperança e adjacências.

2.4 A escolha do imóvel decorre de sua localização privilegiada, facilitando o acesso das famílias, bem como de suas características estruturais, que permitem a adaptação e funcionamento adequado de uma unidade de educação infantil, atendendo às exigências pedagógicas e sanitárias.

2.5 Dessa forma, a locação do referido imóvel é essencial para assegurar a continuidade e ampliação da oferta de vagas na rede municipal de ensino, promovendo o desenvolvimento integral das crianças e contribuindo para o cumprimento das políticas públicas educacionais.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO.

3.1 REQUISITOS LEGAIS E DOCUMENTAIS

- O imóvel deverá possuir **titularidade comprovada**, mediante apresentação de matrícula atualizada ou documento equivalente que comprove a propriedade ou posse legítima para fins de locação;
- Estar **regularizado junto aos órgãos competentes**, sem pendências judiciais ou administrativas que impeçam a celebração do contrato;
- Atender às disposições da **Lei nº 14.133/2021**, bem como às normas municipais aplicáveis.

3.2. REQUISITOS DE LOCALIZAÇÃO

- Situar-se em área urbana de fácil acesso à população, preferencialmente em região central ou próxima a unidades escolares;
- Possuir condições adequadas de acesso para pedestres e veículos, incluindo transporte público;
- Estar localizado em área segura, com infraestrutura urbana compatível com o atendimento ao público.

3.3 REQUISITOS FÍSICOS E ESTRUTURAIS

3.3.1 Estrutura Física Geral

- Área total compatível com a capacidade de atendimento prevista para crianças em idade de creche;
- Imóvel em bom estado de conservação, com estrutura estável e segura;
- Cobertura adequada, sem infiltrações ou riscos estruturais;
- Piso resistente, antiderrapante e de fácil limpeza.

3.3.2. Ambientes Internos

- Salas de atividades amplas, ventiladas e com iluminação natural adequada;
- Espaço para repouso das crianças;
- Área destinada à coordenação/administrativo;
- Cozinha funcional para preparo de alimentos, conforme normas sanitárias;
- Banheiros infantis adaptados, com vasos sanitários e pias adequadas à faixa etária;
- Banheiro para funcionários;
- Depósito para materiais de limpeza e pedagógicos.

3.3.3. Área Externa

- Espaço para recreação ao ar livre, preferencialmente com área coberta e descoberta;
- Área cercada/murada, garantindo a segurança das crianças;
- Condições adequadas para instalação de brinquedos e atividades lúdicas.

3.3.4. Condições de Segurança

- Instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento;
- Ausência de riscos físicos (fiação exposta, buracos, objetos cortantes, etc.);
- Saídas de emergência acessíveis;
- Possibilidade de adequação às normas de prevenção e combate a incêndio;
- Imóvel localizado em área segura e de fácil acesso.

3.3.5. Acessibilidade

- Acesso facilitado para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, podendo incluir rampas e circulação adequada;
- Portas e corredores com dimensões compatíveis com acessibilidade.

3.3.6. Condições Sanitárias e de Higiene

- Boa ventilação e iluminação natural;
- Abastecimento regular de água potável;
- Sistema adequado de esgotamento sanitário;
- Condições para manejo correto de resíduos.

3.3.7 REQUISITOS CONTRATUAIS

- O prazo de locação deverá ser compatível com a necessidade administrativa, podendo ser prorrogado conforme legislação vigente;
- O valor do aluguel deverá estar compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, devidamente comprovado por pesquisa de preços;
- O imóvel deverá ser disponibilizado em condições imediatas de uso ou com prazo definido para adequações previamente pactuadas.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES.

4.1. A estimativa de valor foi elaborada com base no Laudo de Avaliação de Imóveis emitido pela Engenharia Municipal, considerando preços praticados no município e em localidades de porte semelhante, bem como imóveis com características compatíveis às necessidades operacionais do serviço, tais como localização estratégica, área construída suficiente para setores administrativos e operacionais, espaço amplo para leitura e pesquisa, bem como, condições adequadas de segurança e acessibilidade.

Dessa forma, estima-se que o valor médio mensal para a locação do imóvel seja de aproximadamente **R\$ 3.000,00 (Três mil reais)**, resultando em um custo anual estimado de **R\$ 36.000,00 (Trinta e seis mil reais)**, considerando o período de 12 (doze) meses.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO.

5.1 A estimativa de preços foi realizada com base nos valores comparativos de mercado descrito no Laudo de Avaliação de Imóveis.

6. ESTIMATIVAS DOS VALORES DA CONTRATAÇÃO.

6.1 Valor estimado para a contratação será de **R\$ 3.000,00 (Três mil reais)**, **Método utilizado:** Avaliação (método comparativo de dados de mercado), conforme explanado no Laudo de avaliação de imóveis.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO.

7.1 O imóvel a ser locado deverá atender aos requisitos legais, estruturais, funcionais e de acessibilidade necessários ao pleno funcionamento da Creche Municipal, possibilitando atividades lúdicas e pedagógicas infantis, a disponibilização de ambientes apropriados para leitura, pesquisa, estudos, atendimento ao público, atividades pedagógicas e administrativas, além de oferecer condições adequadas de segurança, salubridade e conforto aos usuários.

7.2 A opção pela locação mostra-se a solução mais eficiente e economicamente vantajosa para a Administração Pública, considerando a inexistência, no momento, de imóvel próprio que atenda às necessidades da Creche Municipal, bem como a necessidade de imediata disponibilização do espaço. A locação permite flexibilidade contratual, menor dispêndio de recursos públicos em comparação à construção ou aquisição de imóvel próprio, e possibilidade de escolha de localização estratégica que favoreça o acesso da comunidade.

7.3 A solução contempla, ainda, a formalização de contrato de locação com prazo compatível com a necessidade administrativa, prevendo obrigações claras entre as partes, manutenção das condições de uso do imóvel e atendimento às normas legais vigentes. Eventuais adequações físicas necessárias ao funcionamento da Creche poderão ser realizadas conforme pactuação contratual, respeitando a legislação aplicável.

7.4 Dessa forma, a locação do imóvel constitui solução integrada e adequada para assegurar a continuidade dos serviços da Creche Municipal, fortalecer as políticas públicas educacionais e culturais do Município de Santo Antônio do Tauá/PA e promover o acesso democrático à leitura, à informação e ao conhecimento.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO.

8.1. Após análise das características da contratação pretendida, conclui-se que a **solução não comporta parcelamento**, uma vez que a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Creche Municipal configura-se como **objeto único, indivisível e funcionalmente integrado**.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E INTERDEPENDENTES.

9.1. Não foram identificadas contratações interdependentes. Há eventual vinculação com ações de divulgação institucional, que serão conduzidas por equipe própria da Prefeitura.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO.

10.1 Após a realização desse Estudo Preliminar, o Termo de Referência será elaborado e caso aprovado pela Administração será celebrado contrato através de contratação direta – Inexigibilidade de Licitação, o processo estando homologado e o contrato assinado seguirá para seu respectivo empenho e execução.

10.2 Elaboração do Termo de Referência ou Edital: A Administração deve elaborar um Termo de Referência detalhado ou um Edital que defina claramente as especificações técnicas, os objetivos, as obrigações das partes, os critérios de seleção, os prazos, e demais condições necessárias para a execução do projeto.

10.3 Designação de Fiscais do Contrato: A Administração deve designar fiscais do contrato responsáveis por acompanhar a execução do contrato, verificar o cumprimento das obrigações contratuais pela contratada, avaliar a qualidade dos serviços prestados, entre outras atribuições. Esses fiscais devem ser devidamente capacitados e ter autoridade para tomar as medidas necessárias em caso de descumprimento contratual.

10.4 Estabelecimento de Canais de Comunicação: A Administração deve estabelecer canais de comunicação eficazes entre as partes contratantes, facilitando a troca de informações, o esclarecimento de dúvidas e a resolução de eventuais conflitos que possam surgir durante a execução do contrato.

10.5 Análise e Aprovação da Proposta da Contratada: Antes da celebração do contrato, a Administração deve analisar e aprovar a proposta apresentada pela contratada, verificando se atende a todas as exigências e especificações estabelecidas no Termo de Referência ou Edital.

10.6 Essas são algumas das providências que a Administração deve adotar previamente à celebração do contrato, visando garantir uma gestão eficiente e transparente do processo contratual e a adequada execução do projeto.

11. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS.

11.1 Não houve observância de impactos ambientais, visto que, o imóvel a ser alugado já está construído, não havendo necessidade de manejo ou supressão vegetal no restante da área do terreno. A contratação buscar atender critérios de sustentabilidade ambiental, atentando-se para os processos de extração ou fabricação, utilização e descarte dos produtos e matérias primas que deram origem aos bens ou serviços a serem contratados. Adotaremos nesta contratação os critérios e boas práticas de sustentabilidade, veiculados como especificação técnica do objeto ou como obrigações da contratada, os critérios e boas práticas terão como diretrizes para a

sustentabilidade, entre outras: o menor impacto sobre recursos naturais; preferência para materiais, tecnologias e matérias primas de origem local; maior eficiência na utilização de recursos naturais como água e energia; maior geração de empregos, preferencialmente com mão de obra local; maior vida útil e menor custo de manutenção do bem e da obra; uso de inovações que reduzam a pressão sobre recursos naturais; origem ambientalmente regular dos recursos naturais utilizados nos bens, serviços e obras. Adotaremos, sempre que viáveis critérios plausíveis com os praticados no mercado local e nacional, mas como regra geral o equilíbrio entre os três princípios norteadores da licitação pública: sustentabilidade, economicidade e competitividade.

13 DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO.

13.1 Diante das justificativas técnicas, econômicas e estratégicas apresentadas, a contratação é viável, tendo razoabilidade e adequação da contratação, nos termos do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, para atendimento da necessidade institucional da Secretaria Municipal de Educação de Santo Antônio do Tauá.

Santo Antônio do Tauá/PA, 05 de março de 2026.

KIMI

YANO:9478651820

4

Assinado de forma digital
por KIMI YANO:94786518204
Dados: 2026.03.05 11:05:58
-03'00'

KIMI YANO

CREA/PA 150963188-7

ENGENHEIRA MUNICIPAL

Assinado de forma
digital por ATENILDA
ALVES:26647150200 DA SILVA
ALVES:26647150200

ATENILDA DA SILVA ALVES
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
DECRETO Nº 007/2025