

OBJETO

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objeto a análise da viabilidade para a Locação de imóvel urbano localizada na rua 01, s/n, loteamento boa vista, Timon- MA para o funcionamento de uma escola municipal de ensino fundamental São Francisco, para atender as necessidades da secretaria municipal de educação.

I - Descrição da necessidade da contratação

A Secretaria Municipal de Educação necessita garantir a continuidade do funcionamento da Escola Municipal de Ensino Fundamental São Francisco, unidade integrante da rede pública municipal.

O imóvel atualmente utilizado para esse fim foi objeto de contrato administrativo firmado sob a égide da Lei nº 8.666/1993, cujo prazo máximo de 60 (sessenta) meses foi integralmente cumprido, permanecendo, contudo, a necessidade administrativa que justificou sua contratação originária.

A inexistência de imóvel público disponível que atenda às exigências estruturais, dimensionais e locacionais da unidade escolar torna indispensável a celebração de novo contrato de locação.

A contratação encontra-se alinhada ao planejamento estratégico da Secretaria Municipal de Educação que garante a continuidade da política pública educacional, o atendimento regular aos alunos matriculados, além da manutenção da estrutura física necessária ao ensino Infantil;

A descontinuidade da ocupação do imóvel acarretaria prejuízos pedagógicos, administrativos e sociais, comprometendo o interesse público.

II - Problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público

O problema identificado consiste na necessidade de assegurar espaço físico adequado para funcionamento regular da unidade escolar, diante do encerramento do contrato anterior pelo decurso do prazo máximo legal e da inexistência de imóvel público disponível apto a absorver a demanda, além da impossibilidade de interrupção do serviço público educacional.

Sob a perspectiva do interesse público, a ausência de solução imediata poderá ocasionar a interrupção das aulas além do prejuízo ao calendário escolar, causando descontinuidade do atendimento aos alunos e geraria um impacto social negativo na comunidade atendida.

Assim, faz-se necessária solução administrativa que assegure a continuidade do serviço essencial de educação, com observância dos princípios da eficiência, da continuidade do serviço público e da supremacia do interesse público.

III - Previsão da contratação no plano de contratações anual	
Contratação pertinente às funções administrativas da unidade contratante oriunda de previsão própria e em consonância com o planejamento financeiro e funcional do órgão	(x)
Contratação com fim específico de programa, projeto ou atividade de escopo próprio que representa investimento ou aplicação de recursos para melhoria de público alvo através das funções precípua do ente ou órgão, com previsão orçamentária específica e em consonância com o planejamento financeiro e funcional do órgão.	()
Contratação de despesa não rotineira de caráter específico prevista em plano de contratação anual por meio de orçamento próprio e planejamento financeiro e funcional específico	()
Outro:	()

IV – Requisitos da contratação
IV.1 – Requisitos técnicos do objeto
O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.
IV.2 – Requisitos de qualificação técnica da contratada
Justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:
a) avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela, que serão explicitados no Termo de Referência, o qual dará suporte à respectiva contratação.
IV.3 – Requisito de execução do contrato ou fornecimento
A demanda será acompanhada pela equipe técnica responsável devidamente capacitada para tomar as providências necessárias e possíveis para o sucesso da contratação, incluindo o aceite da proposta, recebimento dos itens e eventuais diligências no intuito de garantir a qualidade da locação.

Não será admitida a subcontratação do objeto contratual. Isso significa que a empresa contratada deve ser responsável pela execução integral do objeto do contrato.

Não haverá exigência da garantia da contratação do art. 96 e seguintes da Lei nº 14.133/21. No entanto, o contratado poderá ser responsabilizado por danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato.

V – Estimativas da quantidade para contratação

Entende-se necessária a contratação de imóvel, conforme especificação e quantitativo abaixo:

Item	Especificação	Unid	Quantidade
01	Locação de imóvel urbano localizada na rua 01, s/n, loteamento boa vista, Timon- MA para o funcionamento de uma escola municipal de ensino fundamental São Francisco, para atender as necessidades da secretaria municipal de educação.	MESES	12

VII – Descrição da solução como um todo

A solução identificada como adequada consiste na formalização de novo contrato de locação do imóvel já utilizado pela unidade escolar, considerando a sua adequação estrutural às atividades pedagógicas com sua localização estratégica e consolidada junto à comunidade devido a inexistência de alternativa pública disponível garantindo então a economicidade da manutenção da estrutura já adaptada.

A contratação deverá ocorrer por meio de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, considerando que as características de localização e instalações do imóvel tornam necessária sua escolha.

A solução será contemplada de avaliação prévia do valor de mercado do imóvel com verificação das condições estruturais além de formalização de contrato administrativo para a definição de prazo compatível com o interesse público e estabelecimento de critérios de reajuste e responsabilidades das partes.

Dessa forma, a solução apresentada mostra-se técnica e economicamente viável, além de adequada à necessidade administrativa identificada.

VII.1 – Exigências de manutenção e assistência técnica

Não se aplica.

VIII – Providências prévias à celebração do contrato

VIII.1 – Fiscalização do contrato:

Deve ser designado fiscal específico para acompanhamento do contrato como exige o art. 127 da Lei 14.133/2021

VIII.2 – Capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual:
Não requer capacitação específica.

XII – Impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Não se vislumbram impactos ambientais com a contratação. Contudo, CONTRATADA e CONTRATANTE deverão respeitar os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, com vistas a adotar práticas de sustentabilidade e de natureza ambiental na execução do objeto, observando, no que couber, as disposições de regramento pertinentes ao tema, respeitando a utilização racional, o adequado descarte de resíduos oriundos da aquisição de maneira adequada, a exemplo das embalagens, conforme os ditames sanitários e ambientais previstos em lei e normas correlatas.

XIII – Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina (Declaração de viabilidade)

Este Estudo Técnico Preliminar evidencia que a contratação da solução mostra-se VIÁVEL tecnicamente e necessária. O objeto pode ser adquirido/contratado por Inexigibilidade de Licitação, de acordo com o art. 74, inciso V, da Lei 14.133 de 01 de abril de 2001, sendo a contratação por valor global.

Timon (MA), 05 de fevereiro de 2026.



REGIA MARIA BEZERRA COUTO
Coordenadora do Setor de Compras - SEMED
Portaria nº 0612/2025-GP

Autorizo em: 05 / 02 / 2026

Isadora K. de Araújo Rodrigues
Secretária de Educação
Portaria 006/2026-GP

ISADORA KAMILA DE ARAÚJO RODRIGUES
Secretária Municipal de Educação
Portaria nº 006/2026-GP



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIMON

Secretaria Municipal de Educação – SEMED

PROC. Nº 0340/26
FLS. 034
RUBRICA 4

ANEXO A

ESTIMATIVA DE QUANTIDADES

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Objeto
Locação de imóvel urbano localizada na rua 01, s/n, loteamento boa vista, Timon- MA para o funcionamento de uma escola municipal de ensino fundamental São Francisco, para atender as necessidades da secretaria municipal de educação.

I – ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

Item	Descrição	Unidade	Quantidade
01	Locação de imóvel urbano localizada na rua 01, s/n, loteamento boa vista, Timon- MA para o funcionamento de uma escola municipal de ensino fundamental São Francisco, para atender as necessidades da secretaria municipal de educação.	MESES	12

Anotações: