

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

Art. 18, I da Lei 14.133/2021

OBJETO

Locação de um imóvel urbano localizado na Rua 04 nº1103, Timon/MA para o funcionamento de uma Escola Municipal de Ensino Fundamental Maria Regina de Sousa, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

I - Descrição da necessidade da contratação

A Secretaria Municipal de Educação de Timon/MA identifica a necessidade premente de expansão da rede de Ensino Infantil para atender à demanda crescente de vagas no Bairro Mutirão. A rede atual não possui prédio próprio disponível na referida região com capacidade física e localização estratégica para absorver os alunos da Educação Infantil (EMEI), sendo indispensável a locação de espaço privado que comporte salas de aula, área administrativa, cozinha, refeitório e pátio recreativo, conforme as normas do MEC. A urgência na expansão da rede visa evitar a judicialização de vagas e garantir o cumprimento das metas do Plano Municipal de Educação (PME)

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

A análise do problema que motiva esta contratação fundamenta-se nos seguintes pilares de interesse público:

Garantia do Direito Constitucional à Educação Infantil

O Município de Timon/MA possui o dever irrenunciável de garantir o acesso à educação básica. Conforme o Art. 208, inciso IV, da Constituição Federal e a Lei de Diretrizes e Bases da Educação (LDB), a educação infantil é a primeira etapa do processo de ensino-aprendizagem. O interesse público reside na imediata oferta de vagas para crianças na faixa etária de 0 a 5 anos residentes no Bairro Mutirão e na localidade Vila Monteiro, áreas que vêm sofrendo com o aumento da densidade demográfica sem a correspondente expansão da infraestrutura pública escolar.

Déficit de Vagas e Vulnerabilidade Socioeconômica

O Bairro Mutirão é caracterizado por uma população de alta vulnerabilidade socioeconômica. Atualmente, identifica-se um déficit de aproximadamente 200 vagas escolares na região. A ausência de uma unidade de Ensino Infantil (EMEI) próxima às residências obriga as famílias ao deslocamento para bairros distantes ou, em casos mais graves, à evasão escolar precoce. O interesse público, portanto, é mitigar a desigualdade social através da descentralização do ensino, levando a estrutura escolar para onde a demanda efetivamente reside.

Eficiência Administrativa e Economicidade

A administração pública identificou a inexistência de imóveis de propriedade do Município no Bairro Mutirão que possuam as dimensões e características técnicas necessárias para o funcionamento de uma escola. Diante desse cenário, apresentam-se duas alternativas ao interesse público:

-Construção de sede própria: Solução de longo prazo, com alto custo imediato de capital e tempo de execução estimado em 18 a 24 meses.

-Locação do Imóvel na Rua 97, nº 300: Solução de curto prazo, permitindo o início das atividades escolares em conformidade com o calendário letivo de 2026.

Sob a ótica do interesse público, a locação imediata apresenta-se como a solução mais eficiente,

pois resolve a carência de vagas de forma instantânea, com menor impacto financeiro inicial para o erário municipal e maior benefício social direto às famílias assistidas.

Adequação da Infraestrutura ao Bem-Estar Discente

O interesse público não se limita apenas à oferta de "vagas", mas à oferta de vagas com qualidade. O imóvel objeto desta prospecção (Rua 97, nº 300) possui características arquitetônicas (ventilação, iluminação natural e divisões internas) que favorecem o desenvolvimento pedagógico e garantem a segurança e integridade física dos alunos e profissionais de educação, requisitos que o interesse público exige de qualquer instalação de ensino.

Urgência e Prevenção de Judicialização

O Ministério Público tem acompanhado rigorosamente a oferta de vagas em educação infantil. A não resolução do problema no Bairro Mutirão expõe o Município ao risco de judicialização em massa, o que geraria custos processuais e condenações que poderiam desequilibrar o planejamento orçamentário. A locação deste espaço específico é a medida preventiva que resguarda o interesse público jurídico e financeiro da Secretaria Municipal de Educação.

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 um imóvel urbano localizado na Rua 04 nº1103, Timon/MA para o funcionamento de uma Escola Municipal de Ensino Fundamental Maria Regina de Sousa, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação.	MESES	12

VI – Descrição da solução como um todo

Perante a necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração Pública sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, foi feita uma pesquisa na localidade, nesta cidade onde se pretende locar um imóvel que atendesse a necessidade, para funcionamento de uma sala de aula da Escola Municipal de Educação Infantil Nossa Senhoras das Dores. Observou-se que, em matéria de solução para o caso em questão, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para a execução deste serviço, são eles:

- a. AQUISIÇÃO

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos decorrentes, construção, reforma e manutenção, essa solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque as condições necessárias para o funcionamento, nesse caso o imóvel encontrado para locação está de acordo com as condições pretendidas por essa Administração.

- b. LOCAÇÃO

De acordo com o modelo de aquisição de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, uma vez que não haja local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

VI.1 – Exigências de manutenção e assistência técnica

Não se aplica.

VII – 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

ANEXO A
Estimativa de quantidades
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Objeto
Locação de um imóvel urbano localizado na Rua 04 nº1103, Timon/MA para o funcionamento de uma Escola Municipal de Ensino Fundamental Maria Regina de Sousa, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

I – ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

Item	Descrição	Unidade	Quantidade
01	Locação de um imóvel urbano localizado na Rua 04 nº1103, Timon/MA para o funcionamento de uma Escola Municipal de Ensino Fundamental Maria Regina de Sousa, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação.	Unid	01

Anotações: