

Assinatura

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 2702.05/2025



Unidade Requisitante

Secretaria Municipal de Educação

Alinhamento com o Planejamento Anual

A demanda postulada não se encontra prevista no Plano de Contratações Anual de 2025. A referida demanda não foi planejada anteriormente porque envolve fatores que não tinham como ser previstos pela Unidade Requisitante. Ressalta-se que será solicitada a devida alteração no referido plano.



Equipe de Planejamento

Adelma Reis Macedo Lima

Problema Resumido

A unidade de educação infantil localizada no **bairro Manoel Novo** configura-se como um equipamento estratégico da rede municipal, desempenhando papel fundamental na promoção do desenvolvimento integral de crianças na primeira infância. Entre suas funções primordiais estão a garantia de cuidados essenciais em ambiente seguro, a execução de práticas pedagógicas qualificadas, a oferta de alimentação balanceada e o fortalecimento do vínculo entre escola e famílias atendidas.

Com localização geograficamente favorável, a creche atua como vetor de ampliação do acesso à educação infantil gratuita e de qualidade, servindo como etapa inicial do processo educacional formal. Sua presença no território contribui para o cumprimento dos princípios de equidade e universalidade do ensino, assegurando condições adequadas para o ingresso e permanência das crianças em um ambiente estruturado, inclusivo e alinhado às diretrizes educacionais estabelecidas no plano municipal de educação.

Atualmente, a unidade encontra-se instalada em imóvel anteriormente cedido mediante contrato de locação firmado pela administração anterior, cujo prazo legal encerrou-se com o término do mandato. Embora o espaço apresente condições estruturais adequadas, a inexistência de vínculo contratual vigente gera situação de irregularidade jurídica, colocando em risco a continuidade das atividades educacionais, além de implicar potenciais prejuízos administrativos e legais para a gestão pública.

Diante do crescimento populacional e da ampliação da demanda por serviços educacionais na localidade, torna-se imperativo que a unidade funcione em estrutura física compatível com os



padrões definidos pelas normativas do Ministério da Educação (MEC), conselhos educacionais e demais órgãos de fiscalização. A infraestrutura deve contemplar adequação quanto à capacidade de atendimento, espaços pedagógicos, ambientes de apoio e cumprimento das normas de acessibilidade, segurança, salubridade e conforto exigidas para a faixa etária atendida.

Considerando esse cenário, impõe-se à administração pública o dever de adotar, com a devida urgência, providências para garantir a continuidade do atendimento na **Creche do Bairro Manoel Novo**, seja por meio da regularização legal do espaço atualmente ocupado, seja pela transição para novo imóvel que atenda às exigências técnicas e legais pertinentes. Tal decisão deve considerar aspectos como viabilidade jurídica, conformidade estrutural, eficiência operacional, custos envolvidos e impacto social direto na comunidade beneficiada.

Dessa forma, em consonância com o art. 18, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, este instrumento compõe a fase preparatória do processo de contratação pública, com o objetivo de assegurar o atendimento do interesse público, a continuidade da política de saúde e o cumprimento dos princípios legais que regem a Administração.

Assim, em atendimento ao inciso I do art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, o presente instrumento caracteriza-se como a etapa inicial do planejamento da contratação pública, com o objetivo de atender ao interesse público envolvido e viabilizar a melhor solução para a necessidade aqui identificada.

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A equipe responsável pelo planejamento da contratação, vinculada à **Secretaria Municipal de Licitações e Contratos**, fundamenta-se nas informações fornecidas pela **Secretaria Municipal de Educação** e nas diretrizes estabelecidas pelo Ministério da Educação e Conselhos de Educação, para apresentar a presente justificativa acerca da necessidade de assegurar a continuidade e regularização da infraestrutura atualmente ocupada pela **Creche do Bairro Manoel Novo**, localizada no município de Balsas/MA.

A referida unidade está situada em imóvel anteriormente alugado mediante contrato firmado na gestão municipal passada, cuja vigência encerrou-se com o término daquele mandato. Desde então, não foi formalizado novo instrumento contratual, gerando a ausência de amparo jurídico que respalde a ocupação do imóvel pela Administração. Todavia, em razão de aspectos operacionais e da relevância do serviço público ofertado, optou-se pela manutenção provisória do uso do imóvel, visto que o mesmo apresenta condições físicas e estruturais adequadas, atendendo aos critérios mínimos de funcionalidade, higiene e segurança necessários ao funcionamento de uma unidade de educação infantil.

De acordo com parecer técnico da Secretaria Municipal de Educação, a creche do bairro possui função estratégica na organização da rede de Educação Infantil, etapa essencial ao desenvolvimento integral da criança e início da formação educacional no ensino básico. A descontinuidade das atividades prejudicaria a efetivação do direito à educação, gerando desequilíbrios na estrutura da rede, como a sobrecarga de outras unidades; o agravamento das dificuldades de acesso à educação pela população do entorno e impactos negativos nos indicadores de qualidade do ensino. Esses efeitos ainda comprometeriam o cumprimento das metas estabelecidas em programas federais, como o Programa Dinheiro Direto na Escola (PDDE) e o Brasil



na Primeira Infância, impactando a implementação de políticas públicas voltadas à infância. Ademais, a manutenção da unidade no imóvel sem a formalização contratual infringe os princípios fundamentais da Administração Pública, especialmente os da legalidade, segurança jurídica, eficiência e responsabilidade na condução dos atos administrativos. A inexistência de instrumento legal válido pode ensejar apontamentos dos órgãos de controle externo e responsabilização dos gestores, colocando em risco a lisura da gestão educacional municipal.

Do ponto de vista técnico-operacional, a interrupção repentina das atividades educacionais na unidade implicaria em efeitos imediatos sobre a rede de ensino, afetando diretamente a comunidade escolar local, em especial as crianças em situação de vulnerabilidade social, que dependem da continuidade do atendimento educacional próximo de sua residência. A quebra do vínculo pedagógico e territorial comprometeria o acesso igualitário à Educação Infantil e dificultaria o alcance de metas previstas em programas federais e indicadores de desempenho.

Diante desse cenário, a regularização da ocupação do imóvel, seja por meio de novo contrato de locação ou outro instrumento jurídico adequado, revela-se medida urgente, estratégica e necessária. Tal providência objetiva resguardar a legalidade administrativa e assegurar a continuidade de um serviço essencial já instalado, evitando-se despesas adicionais com mudança, reforma ou adaptação de outro espaço físico.

Por fim, destaca-se a importância de demonstrar a viabilidade econômica da medida proposta, de modo a comprovar que a regularização da permanência no imóvel atual configura-se como a opção mais vantajosa sob o ponto de vista da Administração Pública.

A análise deverá contemplar a relação custo-benefício da contratação em comparação com os encargos operacionais, logísticos e estruturais envolvidos na eventual instalação da unidade em outro local. Essa vantajosidade será evidenciada a partir da avaliação de alternativas disponíveis no mercado, conforme apresentado neste Estudo Técnico Preliminar, possibilitando à Administração optar pela solução mais eficiente e economicamente justificável.

REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A previsão de contratação de imóvel destinado ao funcionamento da Creche do Bairro Manoel Novo deverá observar critérios técnicos, normativos e administrativos, visando assegurar que o espaço físico a ser utilizado apresente plena aptidão funcional e compatibilidade com as demandas operacionais da Secretaria Municipal de Educação.

O imóvel deverá estar devidamente estruturado para a execução das atividades da Creche do Bairro Manoel Novo, dispondo de ambientes dimensionados e adequados à natureza e complexidade das funções educacionais previstas:

A localização geográfica do imóvel a ser contratado deverá, preferencialmente, situar-se nas imediações do Bairro Manoel Novo, com o objetivo de garantir a acessibilidade das famílias e das crianças assistidas pela referida unidade, assegurando a manutenção da cobertura territorial da política pública de educação infantil. A delimitação da área visa resguardar os vínculos previamente estabelecidos com a comunidade local, prevenindo deslocamentos excessivos e descontinuidades nos processos pedagógicos.



Além disso, a contratação deverá observar o equilíbrio entre a adequação funcional do imóvel considerando os parâmetros pedagógicos, sanitários, de segurança e acessibilidade estabelecidos pelas normas que regem a educação infantil e a gestão eficiente dos recursos públicos. O valor da locação deverá estar em consonância com os preços de mercado praticados na região, assegurando a economicidade, a viabilidade orçamentária e a coerência com os limites financeiros estabelecidos pela administração municipal.

Ademais, a fim de garantir o bom funcionamento do serviço e a qualidade do atendimento aos usuários, como:

Localização:

- *Acessibilidade: O imóvel deve estar localizado nas intermediações do Bairro Manoel Novo.*

Área e Capacidade:

- *O imóvel deve possuir área total suficiente para abrigar todas as atividades da Creche do Bairro Manoel Novo, suficiente para abrigar todas as atividades da unidade.*

Condições do Imóvel:

- *Estado de conservação: Imóvel em bom estado de conservação, com telhado, paredes e instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento.*

Condições Contratuais:

- *Flexibilidade: Contrato com cláusulas que permitam a adaptação do imóvel às futuras necessidades da Prefeitura.*
- *Renovação: Possibilidade de renovação do contrato por períodos determinados.*
- *Condições financeiras: Condições de pagamento atrativas e compatíveis com o orçamento da Prefeitura.*

Dessa forma, o imóvel a ser contratado deverá estar em consonância com as demandas operacionais e pedagógicas da Secretaria Municipal de Educação de Balsas, assegurando condições adequadas de segurança, funcionalidade e planejamento para o pleno funcionamento da **Creche do Bairro Manoel Novo**.

A futura contratação visa à consolidação de uma solução técnica, jurídica e economicamente viável, que promova a melhoria contínua na oferta dos serviços públicos de educação infantil, assegurando a eficiência administrativa e a adequada alocação dos recursos públicos municipais.

 SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

A identificação da solução mais adequada para a contratação de imóvel voltado à instalação da Creche do Bairro Manoel Novo demanda a análise integrada de diversos elementos, tais como a previsão orçamentária municipal, a necessidade de intervenções estruturais, a realidade do mercado imobiliário local e o tempo estimado para implantação do equipamento público. Para fundamentar a decisão administrativa, foi realizada avaliação técnica detalhada das alternativas existentes, considerando os aspectos pedagógicos, operacionais, legais e financeiros vinculados à atuação da Secretaria Municipal de Educação.

O presente estudo tem por finalidade expor as principais possibilidades identificadas e os parâmetros que orientarão a escolha da alternativa mais eficiente, priorizando a seleção de imóvel que atenda integralmente às demandas da política pública, assegurando a regularidade e a efetividade na prestação dos serviços à comunidade.

1. Celebração de novo contrato de locação com o atual proprietário do imóvel

Solução mais viável. A permanência da Creche do Bairro Manoel Novo no imóvel atualmente utilizado revela-se como a solução mais eficiente sob os prismas técnico, educacional, econômico e logístico. O prédio encontra-se devidamente adaptado conforme os normativos legais aplicáveis à educação infantil, contemplando os requisitos essenciais de segurança, acessibilidade e usabilidade. A manutenção do uso da instalação em questão também promove maior eficiência na gestão dos recursos públicos, evitando custos extras com mudanças, adequações físicas e possíveis discontinuidades no atendimento à comunidade atendida.

• Vantagens:

- Garantia da continuidade imediata das atividades sem necessidade de realocação da unidade.
- Redução de custos operacionais, considerando que o imóvel já passou pelas adaptações necessárias.
- Maior agilidade nas tratativas contratuais, em razão do vínculo já estabelecido com o locador.

• Desvantagens:

- Possibilidade de reajuste no valor do aluguel.
- Dependência da aceitação do proprietário em renovar o contrato com as novas condições.

2. Transferência para outro imóvel alugado

Esta alternativa permite a negociação de novos termos contratuais, mas implica custos elevados, riscos e possíveis atrasos no processo de adaptação e continuidade dos serviços.

• Vantagens:

- Viabilidade de localizar imóvel com infraestrutura mais adequada ou custo locatício mais vantajoso.
- Oportunidade de redefinição estratégica do posicionamento territorial da Creche do Bairro Manoel Novo.

• Desvantagens:

- Custos com mudança, instalação e adaptações do novo imóvel.
- Risco de suspensão temporária das atividades educacionais durante a transição.
- Necessidade de tempo considerável para implementar a mudança.

3. Aquisição de imóvel próprio

Ainda que esta alternativa represente uma solução estrutural mais duradoura, demanda elevado aporte financeiro inicial, além de envolver trâmites prolongados de aquisição e, possivelmente, adaptações físicas do imóvel, o que compromete sua viabilidade no horizonte de curto prazo.



- **Vantagens:**

- Eliminação de despesas contínuas com aluguel.
- Maior autonomia na gestão do imóvel.

- **Desvantagens:**

- Alto custo de aquisição, registro e eventuais reformas.
- Processo prolongado de implementação e adaptação do imóvel.

4. Parceria Público-Privada (PPP)

Trata-se de uma alternativa projetada para o médio e longo prazo, cuja execução exige aparato administrativo consolidado e planejamento minucioso. Mostra-se mais apropriada para iniciativas de maior envergadura, a exemplo de construções de novas unidades ou reformas estruturais de grande porte.

- **Vantagens:**

- Viabilização de recursos provenientes da iniciativa privada, promovendo a celeridade na concretização dos projetos.
- Maior dinamismo na execução de obras e intervenções estruturais, favorecendo a operacionalização em prazos reduzido.

- **Desvantagens:**

- Processo de estruturação e licitação complexo e demorado.
- Necessidade de contrapartida financeira do município.

5. Utilização de imóvel público disponível

Solução descartada. Em consulta formal à Secretaria Municipal de Administração, foi constatada a inexistência, no momento, de imóvel pertencente ao patrimônio público municipal que atenda às condições técnicas, funcionais e operacionais exigidas para o pleno funcionamento da Creche do Bairro Manoel Novo.

- **Desvantagens:**

- Inviabilidade material devido à inexistência de imóvel público adequado.
- Necessidade de grandes adaptações, gerando custos adicionais.

À luz dos princípios da economicidade, da eficiência na gestão pública e da necessidade de assegurar a continuidade regular das atividades de educação infantil, a celebração de novo contrato de locação com o atual locador do imóvel utilizado pela **Creche do Bairro Manoel Novo**, configura-se como a alternativa mais viável e tecnicamente justificável. A adoção desta medida busca preservar a oferta do serviço público com mínimo impacto logístico, promovendo segurança jurídica, estabilidade nas operações e a continuidade do atendimento à população, sem comprometer de forma excessiva o orçamento municipal.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

Após criteriosa avaliação das alternativas disponíveis, a renovação contratual de locação com o atual proprietário do imóvel situado na **Rua Isaac Martins, nº 100, Bairro Manoel Novo - Balsas/MA**, revela-se como a alternativa mais adequada e tecnicamente justificável para atender às demandas da Administração Municipal, em especial quanto à manutenção da oferta e da qualidade dos serviços prestados pela Creche localizada naquela comunidade.

A decisão é amparada por diversos fatores técnicos, com destaque para a continuidade e estabilidade do atendimento educacional à população local. O imóvel atualmente ocupado pela **Creche do Bairro Manoel Novo** apresenta estrutura física compatível com os requisitos legais para funcionamento de unidades de educação infantil, dispondo de ambientes adaptados às práticas pedagógicas, à proteção integral das crianças e à segurança dos servidores. Ademais, sua localização, no perímetro do bairro Manoel Novo, apresenta condições favoráveis de acesso à comunidade, promovendo a manutenção da regularidade e da qualidade do serviço ofertado.

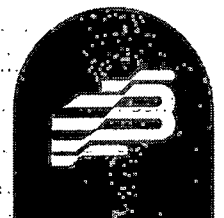
A renovação do contrato de locação do imóvel **já utilizado pela Creche do Bairro Manoel Novo** constitui-se em estratégia de otimização da aplicação dos recursos públicos, ao evitar gastos adicionais decorrentes de eventuais mudanças, reformas ou adaptações em outro espaço. A medida contribui para a continuidade ininterrupta das atividades educacionais essenciais em um ambiente consolidado e já ajustado às especificidades operacionais da educação infantil.

A **permanência da Creche do Bairro Manoel Novo** no atual imóvel locado permite a **conservação da infraestrutura** existente e previne dispêndios financeiros com adaptações estruturais ou relocações. O espaço foi gradualmente ajustado às normas técnicas exigidas para funcionamento da educação infantil, estando em conformidade com os padrões operacionais vigentes. Intervenções futuras, se necessárias, serão pontuais e com impacto orçamentário reduzido, tendo em vista que o ambiente já se encontra compatível com os critérios pedagógicos, técnicos e funcionais.

O contrato de locação será firmado por um **período inicial de 12 (doze) meses**, com possibilidade de prorrogação automática por iguais períodos, em conformidade com as necessidades da Administração Pública. Tal previsão possibilita uma avaliação contínua da adequação do imóvel à evolução da demanda por serviços educacionais na localidade e à necessidade de futuras melhorias na estrutura.

Com o intuito de garantir que o imóvel continue atendendo aos critérios técnicos, funcionais e sanitários exigidos para o funcionamento da Creche no bairro, a Administração Municipal realizará inspeções periódicas com foco na análise das condições estruturais e operacionais do espaço. Essas vistorias serão conduzidas por profissionais qualificados das áreas de engenharia, arquitetura e gestão pública, assegurando que eventuais adequações sejam feitas de maneira tecnicamente fundamentada, eficiente e com responsabilidade fiscal, garantindo a qualidade e a continuidade do serviço educacional.

Dessa forma, a **renovação do contrato de locação com o atual proprietário do imóvel se consolida como a alternativa mais eficiente e vantajosa**, uma vez que **promove a continuidade dos serviços educacionais essenciais**, racionaliza a aplicação de recursos financeiros e operacionais do Município, e assegura o atendimento ininterrupto da população em espaço adequado e estrategicamente localizado.





PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A possibilidade de fracionamento do objeto da presente contratação não se aplica, em razão das características técnicas e da natureza indivisível do bem a ser contratado. **Trata-se da locação de imóvel único**, destinado exclusivamente ao funcionamento **da Creche no Bairro Manoel Novo**, cuja estrutura física deve contemplar integralmente os requisitos exigidos para a prestação do serviço público de educação infantil, não sendo viável sua fragmentação sem prejuízo à finalidade contratual.

A justificativa para a unicidade da contratação reside na impossibilidade técnica de segmentação dos elementos essenciais ao pleno atendimento da demanda, considerando aspectos como infraestrutura consolidada, localização estratégica e adequações já executadas no imóvel. A tentativa de parcelamento comprometeria a funcionalidade do espaço e a eficiência da gestão pública, contrariando os princípios da economicidade, da continuidade do serviço e da otimização dos recursos públicos.

Diante disso, conclui-se que o parcelamento do objeto não se configura como alternativa tecnicamente viável ou economicamente vantajosa, sendo imprescindível que a contratação ocorra de forma integral e unificada, de modo a garantir a eficácia da prestação do serviço educacional ofertado pela Creche do Bairro Manoel Novo.



RÉSULTADOS PRETENDIDOS

Ao optar por permanecer no **mesmo imóvel** e realizar as adaptações necessárias, a Prefeitura Municipal de Balsas visa alcançar resultados substanciais e eficazes, alinhados à necessidade de continuidade no atendimento à população, otimização de recursos e segurança jurídica. Os principais resultados esperados são:

Otimização de Recursos e Maximização de Investimentos:

- **Redução de Custos:** A decisão pela não aquisição ou edificação de novo imóvel constitui medida estratégica de gestão voltada à racionalização dos recursos públicos, ao evitar encargos elevados com aquisição patrimonial, obras de construção e adequações estruturais. Além dos custos com compra ou execução de serviços de engenharia, a opção em questão previne gastos acessórios com transporte de bens móveis, logística de transferência, adaptações dos espaços internos e eventual contratação de serviços complementares para viabilizar o pleno funcionamento da Creche do Bairro Manoel Novo.
- **Aproveitamento de Investimentos Passados:** O imóvel atualmente utilizado para funcionamento da unidade encontra-se plenamente compatível com os parâmetros técnicos, pedagógicos e estruturais exigidos para unidades de educação infantil. A permanência neste local configura-se como aproveitamento racional dos investimentos públicos previamente aplicados em sua adequação, evitando novos dispêndios com adaptações em outro imóvel. Tal medida está alinhada aos princípios da eficiência, economicidade e continuidade do serviço público, permitindo à Administração concentrar recursos apenas em ajustes pontuais, caso se façam necessários, sem prejuízo à funcionalidade e à qualidade da prestação do serviço educacional.



Agilidade na Manutenção da Qualidade do Atendimento:

- **Continuidade dos Serviços sem Interrupções:** A permanência da unidade educacional no endereço atualmente utilizado assegura a continuidade ininterrupta das atividades pedagógicas, preservando a regularidade e a qualidade dos serviços públicos ofertados. Mudanças de local, ainda que planejadas, podem acarretar impactos operacionais relevantes, afetando a organização interna, a logística institucional e o atendimento contínuo à comunidade. A manutenção da unidade no imóvel já estruturado garante maior estabilidade funcional, reduz riscos de descontinuidade e evita transtornos à população decorrentes de eventuais processos de deslocamento e readaptação.
- **Evita Perda de Tempo e Recursos em Adaptações de Novo Imóvel:** A eventual transferência da unidade para outro imóvel implicaria a necessidade de prazos ampliados para planejamento, realização de adequações estruturais e adaptação funcional, o que poderia comprometer a eficiência administrativa e pedagógica da Creche do Bairro Manoel Novo. A manutenção das atividades no endereço atual elimina esses obstáculos, permitindo intervenções pontuais com maior agilidade, promovendo respostas mais céleres e eficazes por parte da gestão pública frente às necessidades identificadas.

Estabilidade Jurídica e Segurança Contratual:

- **Estabilidade na Ocupação do Imóvel:** A prorrogação do contrato de locação garante a continuidade da utilização do imóvel de forma juridicamente segura, afastando riscos de desocupação forçada ou eventuais litígios. Essa estabilidade contratual assegura à Administração Pública um cenário favorável para o planejamento estratégico das ações educacionais, com previsibilidade, segurança institucional e sem imposição de medidas emergenciais para relocação da unidade.
- **Clareza nas Obrigações e Responsabilidades:** A renovação do contrato, aliada à atualização de suas cláusulas, viabiliza o reequilíbrio contratual necessário, assegurando que o imóvel continue atendendo aos requisitos operacionais da Administração. Tal medida permite estabelecer de forma clara e precisa as responsabilidades do locador, mitigando riscos de descumprimento contratual e prevenindo eventuais litígios administrativos ou judiciais futuro.

Vantagens Estratégicas no Atendimento à População:

- **Manutenção da Localização Estratégica:** O imóvel atualmente utilizado pela Creche do Bairro Manoel Novo está situado em região central, com ampla acessibilidade à comunidade atendida, o que constitui elemento essencial para a efetividade do serviço público educacional e a universalização do acesso à educação infantil. A eventual transferência da unidade para outro local comprometeria a facilidade de deslocamento dos usuários, gerando impactos negativos na logística institucional e na continuidade dos serviços prestados à população.
- **Eficiência Operacional com Mínimos Ajustes:** Eventuais intervenções no imóvel poderão ser realizadas de maneira pontual, em consonância com o planejamento orçamentário do Município, sem ocasionar impactos relevantes na distribuição dos recursos públicos. Tendo em vista que a estrutura física existente já contempla os parâmetros técnicos indispensáveis ao funcionamento da Creche no referido bairro, as adequações futuras serão de pequena escala, alinhadas às demandas operacionais que porventura venham a surgir.





PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Antes de iniciar o processo de contratação da locação, a Prefeitura Municipal de Balsas deve tomar algumas providências prévias para garantir a legalidade, a transparência e a eficiência do processo:

1. **Verificar a documentação do imóvel:** É imprescindível verificar se o imóvel destinado à Creche do Bairro Manoel Novo possui documentação regularizada, incluindo matrícula atualizada e registro no cartório competente, a fim de garantir a segurança jurídica da contratação.
2. **Realizar vistoria no imóvel:** Deve-se proceder à realização de vistoria técnica no imóvel para apurar suas condições físicas e estruturais, identificando eventuais inconformidades que demandem correções, assegurando a adequação ao uso educacional proposto.
3. **Definir o valor estimado da locação:** É necessário realizar levantamento de preços no mercado imobiliário local, com o objetivo de estimar valor de locação compatível com os parâmetros praticados na região, resguardando a Administração contra sobre preço.
4. **Garantir a disponibilidade orçamentária:** A contratação deve estar condicionada à existência de dotação orçamentária específica e suficiente no orçamento municipal, visando assegurar a viabilidade financeira da locação pretendida.
5. **Elaborar o Termo de Referência:** O Termo de Referência é um documento que define as condições da contratação, incluindo as características do imóvel, o prazo de locação, o valor do aluguel e as obrigações do locador e do locatário.
6. **Definir o valor estimado da locação:** É indispensável a construção do Termo de Referência contendo os requisitos técnicos e operacionais, especificações do imóvel, período contratual, valor estimado e obrigações das partes envolvidas no contrato de locação.
7. **Cálculo do valor locatício estimado:** Deve-se fundamentar o valor estimado da locação com base em pesquisa de mercado, considerando imóveis com características semelhantes, visando assegurar equidade e racionalidade na despesa pública.

A adoção dessas providências prévias contribui para a segurança jurídica da contratação e garante que o processo seja conduzido de forma transparente e eficiente, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

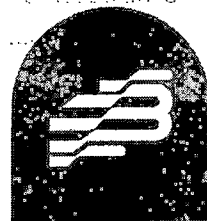


CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Com o objetivo de assegurar a adequada operação da Creche do Bairro Manoel Novo, torna-se necessário considerar, além da locação do imóvel, a contratação de serviços essenciais complementares. Esses serviços, classificados como correlatos e interdependentes, são indispensáveis para garantir a continuidade e a qualidade das funções administrativas e pedagógicas, devendo ser contemplados em planejamento técnico e estratégico.

Serviços de apoio à gestão da unidade:

- **Serviços de higienização e conservação predial:** A prestação contínua de serviços de limpeza e manutenção do espaço físico é essencial para assegurar condições



sanitárias e ambientais compatíveis com as normas vigentes, preservando a integridade física dos servidores e usuários da unidade educacional;

- **Serviços de controle sanitário ambiental:** *A realização periódica de dedetização e desratização é medida preventiva indispensável, conforme regulamentação da vigilância sanitária, com vistas a manter o ambiente escolar livre de pragas urbanas e riscos biológicos.*

Serviços com interdependência funcional:

- **Intervenções estruturais pontuais no imóvel:** *A depender das características do imóvel locado, poderão ser requeridas pequenas obras de adaptação, tais como readequação de instalações elétricas, ajustes hidráulicos ou instalação de equipamentos de climatização, com o intuito de garantir conformidade técnica às demandas operacionais da unidade educacional.*

Ao contemplar de forma estruturada a contratação de serviços correlatos e interdependentes, a Administração Pública Municipal de Balsas assegura o pleno funcionamento da Creche do Bairro Manoel Novo no imóvel locado, promovendo a eficiência na oferta do serviço público e assegurando a correta alocação dos recursos financeiros disponíveis.

IMPACTOS AMBIENTAIS

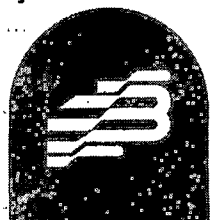
No âmbito da instrução para celebração de novo contrato de locação referente ao imóvel atualmente utilizado pela Creche do Bairro Manoel Novo, localizada no município de Balsas/MA, verifica-se a inexistência de impactos ambientais significativos que demandem medidas corretivas. Essa constatação decorre do fato de que a edificação já se encontra em pleno uso, sem previsão de obras estruturais ou ampliações que venham a interferir no meio ambiente natural ou construído.

As eventuais adaptações necessárias restringem-se ao interior do imóvel, com foco em melhorias funcionais e operacionais na infraestrutura existente, direcionadas ao aperfeiçoamento da prestação dos serviços educacionais. Tais intervenções são de caráter pontual e não envolvem alterações externas, tampouco afetam o ecossistema ou a vizinhança urbana. Além disso, a continuidade no imóvel já estruturado elimina a necessidade de novas edificações, colaborando com a redução de impactos ambientais e promovendo a sustentabilidade.

Dessa maneira, a alternativa de manter a unidade em funcionamento no endereço atual, mediante formalização de nova contratação, apresenta-se como a solução de menor impacto ambiental. Trata-se de uma escolha que alia viabilidade técnica, racionalidade administrativa e compromisso com a preservação ambiental, não demandando a adoção de ações compensatórias ou medidas de mitigação.

CONCLUSÃO

Após análise minuciosa das alternativas disponíveis para o atendimento da demanda da Creche do Bairro Manoel Novo, conclui-se que a medida mais eficiente consiste na formalização de novo



instrumento contratual de locação com o atual proprietário do imóvel já utilizado, com eventuais adequações que assegurem o pleno funcionamento da unidade conforme suas particularidades.

A adoção dessa solução reafirma o compromisso da Administração Pública com os princípios da economicidade, da eficiência administrativa e da valorização da infraestrutura previamente consolidada. As intervenções planejadas trarão benefícios expressivos, a saber:

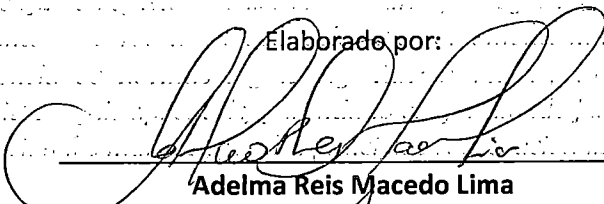
- **Aprimoramento da gestão documental:** A implementação de sistema padronizado para controle e arquivamento de documentos permitirá maior celeridade e eficácia nos procedimentos internos, garantindo agilidade na recuperação e uso das informações.
- **Reforço nas condições de segurança:** A instalação de mecanismos de proteção física e digital contribuirá para salvaguardar documentos institucionais e a integridade do patrimônio público, prevenindo acessos não autorizados ou perdas de dados relevantes.
- **Melhoria na alocação dos recursos públicos:** A permanência no local atual, combinada à execução de ajustes técnicos necessários, assegura o aproveitamento das estruturas existentes, favorecendo o uso racional do orçamento municipal.
- **Aderência às normas legais vigentes:** A renovação da contratação atende aos preceitos legais aplicáveis, garantindo conformidade jurídica, continuidade do serviço educacional e manutenção dos princípios constitucionais da Administração Pública.

Diante dos benefícios apresentados, conclui-se que a contratação em questão é plenamente viável e trará resultados positivos para a administração municipal e para a população de Balsas. Portanto, com base no que foi apresentado, podemos DECLARAR que a contratação em questão é **PLENAMENTE VIÁVEL**.

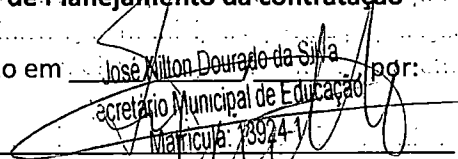
Anexo a este estudo, encontra-se o laudo elaborado pela equipe técnica especializada, contendo a avaliação e verificação das condições estruturais dos imóveis identificados, assegurando a compatibilidade com os parâmetros exigidos para o pleno exercício das atividades da educação pública.

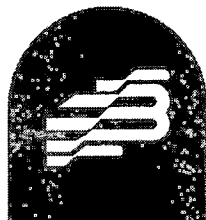
Balsas - MA, 11 de março de 2025.

Elaborado por:


Adelma Reis Macedo Lima
Equipe de Planejamento da contratação

Aprovado em:

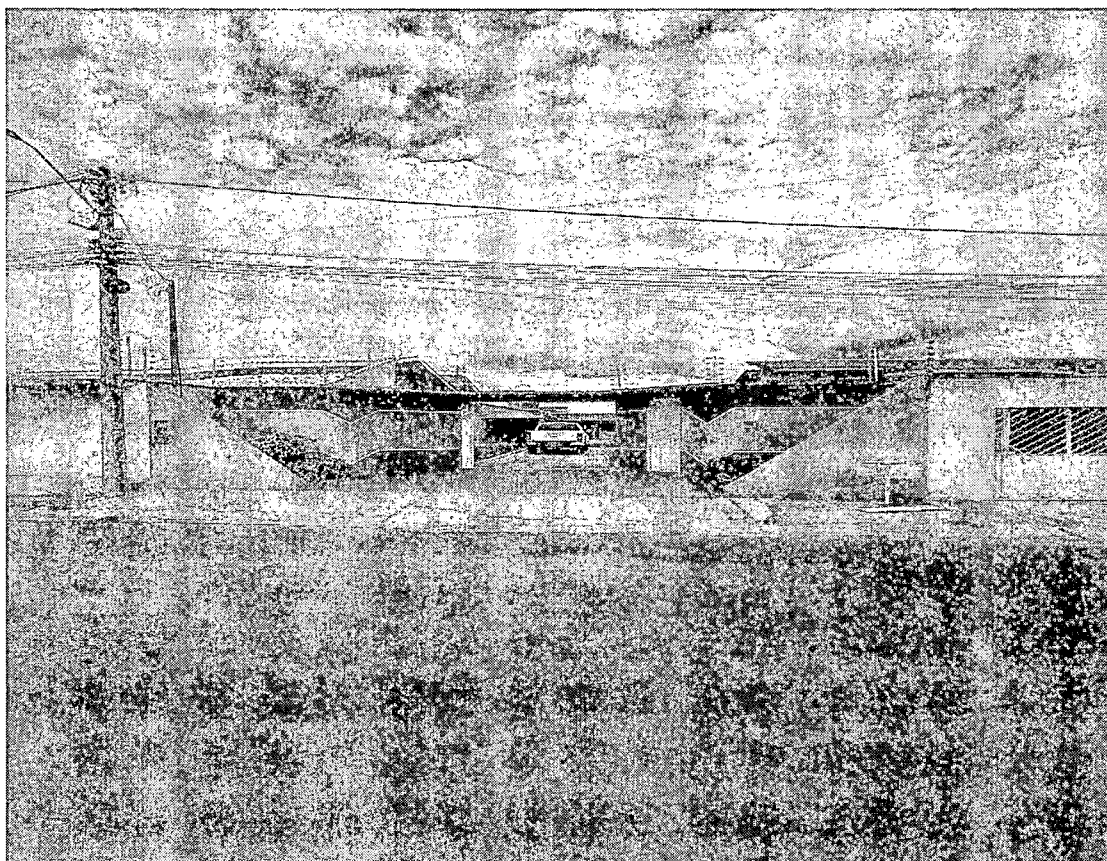

José Nilton Dourado da Silva
Secretário Municipal de Educação



SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS
PROPRIETÁRIO (A): DULCE COLEHO CASTRO
REF.: DETERMINAÇÃO DE VALOR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Data: março / 2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO



LOCALIZAÇÃO: BAIRRO MANOEL NOVO
BALSAS - MA

Laudo de Avaliação

000023

Solicitante

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS

1 - IDENTIFICAÇÃO

Proprietário DULCE COLEHO CASTRO	Objetivo Determinação de Valor de Locação de imóvel
Endereço do Imóvel RUA ISSAC MARTINS, QUADRA 300, LOTE 09, Nº 100	Outros Complementos PERTO DA AABB
Bairro MANOEL NOVO	Cidade Balsas
Município Balsas	UF MA

2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura urbana	Serviços públicos e comunitários
☒ Comercial	☒ Água	☒ Coleta de lixo
☐ Industrial	☐ Esgoto sanitário	☒ Escola
☐ Residencial multifamiliar	☐ Esgoto pluvial	☒ Saúde
☐ Residencial unifamiliar	☒ Energia elétrica	☒ Segurança
	☒ Telefone	☐ Rede Bancária
	☒ Iluminação pública	☒ Lazer

3 - TERRENO

Forma REGULAR	Cota/Greide Acima do greide da rua	Inclinação Plano / semiplano	Situação ESQUINA	Superfície Seco
Área 765,00 m²	Frente 11,00 m	Fundos 16,00 m	Lado Esquerdo 60,00 m	Lado Direito 60,00 m
Fração Ideal				%

4 - AVALIAÇÃO

Valor da avaliação R\$ 6.500,00	Extensão seis mil e quinhentos reais.
Global	Itemizada
Área (m²) 350,00	Terreno
Valor/m² 6.500,00	Edificação
Valor total (R\$) 6.500,00	Benfeitorias
Precisão/Fundamentação Precisão I e Fundamentação II	Metodologia Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Desempenho de mercado Normal	Absorção pelo mercado Rápida
Número de ofertas Médio	Nível de demanda Médio
Função Estimativa	
Valor Total = 1/(+1,682516632E-005+2,800151673E-006*ln(Frente)+0,005137581619/Área Total-1,577317664E-005*Localização)	

5 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

d) A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente:

Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, explicitar:

☒ Valorizantes ☐ Desvalorizantes ☐ Nenhum

6 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula no RGI	Ofício	Comarca
Outros documentos		
TÍTULO DE AFORAMENTO: 5.989, Nº DA FICHA: 27.278, Nº DO LIVRO: 215, Nº DA FOLHA: 178, DATA: 06/11/2009		
As informações constantes da documentação apresentada, apresentam conformidade com a realidade do imóvel vistoriado? ☒ Sim ☐ Não		
Se a opção não for assinalada, citar a divergência aparente:		

7 - OBSERVAÇÕES

Para a avaliação do imóvel em questão foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme NBR 14.653-2, baseado em processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão linear múltipla.

10.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos 18 elementos, sendo 18 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a aluguéis de imóveis com características assemelhadas ao imóvel em questão, localizados na Zona Urbana do Município de Balsas-MA, contemplando o período de 02/01/2025 a 10/01/2025. Coordenada de Localização do Imóvel: S 07°31'01,97" W 46°02'17,18"

AURELIO NICARETTA NETO

Local/data

Balsas - MA, 14 de março de 2025

AURELIO NICARETTA NETO
Responsável Técnico
CREA-MA: 1116214806

Laudo de Avaliação - Unidade Isolada

000024

1 - IDENTIFICAÇÃO

I Proprietário

DULCE COLEHO CASTRO

Logradouro

Determinação de Valor de Locação de imóvel

Endereço do Imóvel

RUA ISSAC MARTINS, QUADRA 300, LOTE 09, Nº 100

Outros Complementos

PERTO DA AAB

Bairro

MANOEL NOVO

Cidade

Balsas

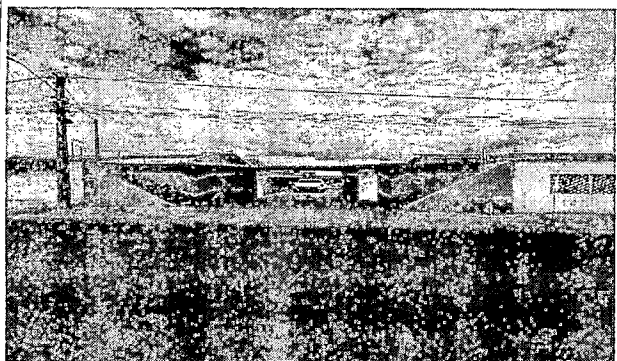
Município

Balsas

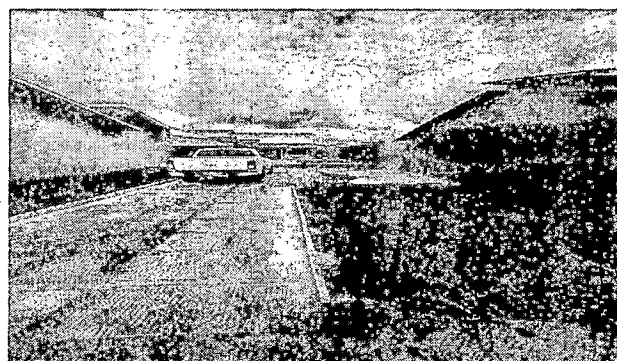
UF

MA

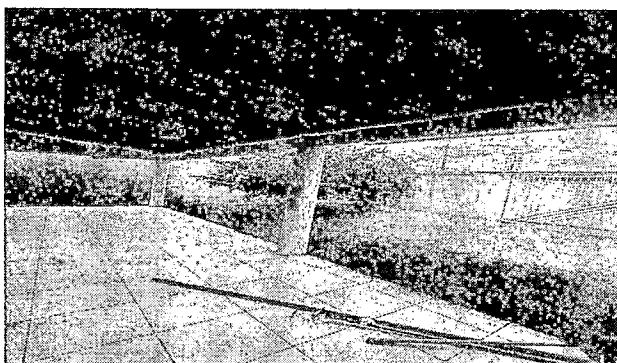
Levantamento Fotográfico



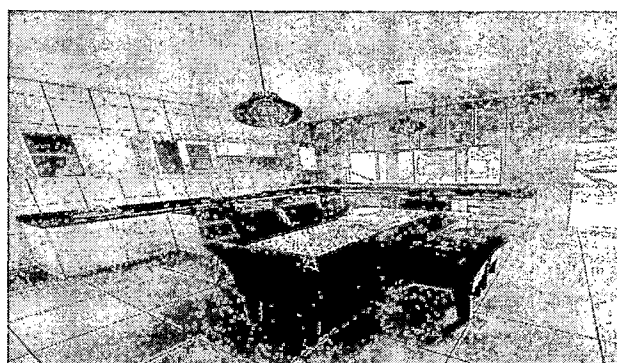
RUA ISAAC MARTINS



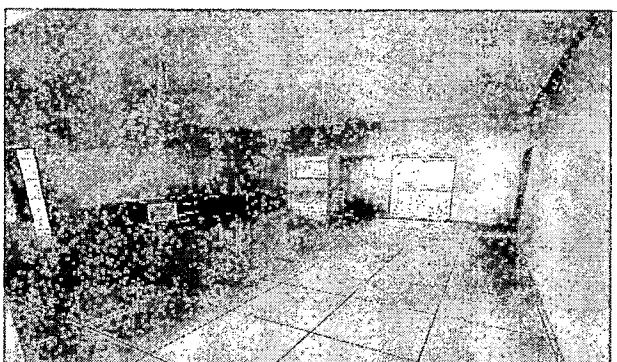
RUA ISAAC MARTINS



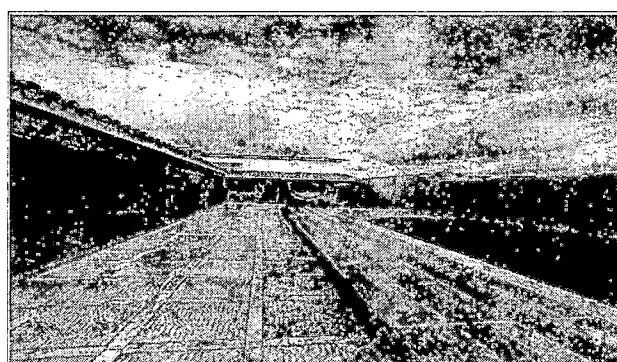
FRENTE DO TERRENO



ÁREA DO TERRENO



ÁREA DO TERRENO



ÁREA DO TERRENO

Empresa/CNPJ: AURELIO NICARETTA NETO

Local/data

Balsas - MA, 14 de março de 2025

AURELIO NICARETTA NETO

Responsável Técnico