

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade pública afim de identificar a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública, em especial atenção aos princípios da eficiência e da economicidade.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 18, §1, inciso I, da Lei nº 14.133/2021)

A presente contratação tem por objetivo a locação de um imóvel destinado ao funcionamento da Creche Municipal Adamo Klinger, visando assegurar um espaço físico adequado para o atendimento de crianças na primeira infância, em conformidade com as diretrizes educacionais e normativas vigentes.

A necessidade da contratação decorre da inexistência ou insuficiência de imóvel próprio do município que atenda plenamente às demandas da educação infantil, especialmente no que se refere à capacidade de atendimento, localização acessível à comunidade, segurança, salubridade e condições estruturais adequadas ao desenvolvimento das atividades pedagógicas.

Ressalta-se que a Creche Municipal Adamo Klinger já se encontra instalada e em pleno funcionamento no imóvel em questão, o qual, ao longo do tempo, demonstrou atender satisfatoriamente às necessidades da unidade escolar, tanto em termos de infraestrutura quanto de localização, sendo amplamente reconhecido pela comunidade atendida.

A disponibilização de um espaço apropriado é essencial para garantir o direito à educação de qualidade, promovendo um ambiente seguro, acolhedor e estimulante para as crianças, além de proporcionar condições adequadas de trabalho para os profissionais da educação. O imóvel deverá comportar salas de aula, espaços para recreação, áreas administrativas, sanitários adaptados e demais ambientes necessários ao pleno funcionamento de uma unidade de educação infantil.

Adicionalmente, a contratação visa atender à crescente demanda por vagas na rede municipal de ensino, contribuindo para a ampliação da oferta de educação infantil e para o cumprimento das políticas públicas educacionais, em especial aquelas voltadas à universalização do atendimento na faixa etária correspondente à creche.

Dessa forma, a locação do imóvel configura-se como medida necessária para assegurar a continuidade e a qualidade dos serviços já prestados à comunidade, evitando prejuízos ao calendário escolar, descontinuidade do atendimento e impactos negativos ao desenvolvimento educacional das crianças atendidas.

2. ALINHAMENTO COMO O PAC (art. 18, §1, inciso II da Lei nº 14.133/2021)

O Plano de Contratações Anual (PCA), conforme estabelecido no art. 18, §1º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, é um instrumento essencial para o planejamento das aquisições e contratações da Administração Pública. Ele tem como objetivo organizar, de forma estratégica as demandas de bens, serviços e obras para o exercício subsequente, possibilitando maior eficiência na gestão dos recursos públicos e aprimorando a governança das contratações.

Atualmente, o Município de Cabedelo ainda não possui um Plano de Contratações Anual formalmente instituído, razão pela qual este item não se aplica ao presente Estudo Técnico Preliminar. No entanto, a Secretaria de Educação, em conjunto com os demais órgãos municipais, já está em processo de elaboração do PCA para o próximo exercício, com vistas a garantir que as futuras contratações sejam devidamente planejadas e compatíveis com as necessidades da Administração.

Embora este Estudo Técnico Preliminar não esteja vinculado a um PCA vigente, a identificação da necessidade descrita neste documento poderá servir como subsídio para sua inclusão no plano do próximo exercício, quando este for formalmente implementado pelo município.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 18, §1, inciso III, da Lei nº 14.133/2021)

A presente contratação tem por finalidade viabilizar a adequada instalação e funcionamento da Creche Municipal Ádamo Klinger, garantindo condições estruturais, operacionais e administrativas compatíveis com a natureza das ações executadas e com

atendimento ao público beneficiário.

Para atendimento da demanda administrativa, o imóvel a ser locado deverá apresentar características compatíveis com o funcionamento de unidade de educação infantil, contemplando, no mínimo, 04 (quatro) quartos para instalação de salas de aula adequadas à faixa etária atendida, espaços para recreação e atividades lúdicas, área administrativa, cozinha e refeitório, sanitários adaptados para crianças e adultos e ambientes arejados, iluminados e em condições adequadas de salubridade.

Adicionalmente, deverá possuir localização em área que atenda à demanda da comunidade já assistida pela creche, considerando a facilidade de acesso para alunos, responsáveis e servidores e preferencialmente situado em região com infraestrutura básica (água, energia elétrica, esgotamento sanitário e vias de acesso adequadas).

Também constitui requisito indispensável para a contratação a regularidade jurídica e documental do imóvel, devendo o mesmo possuir documentação apta à formalização de contrato de locação com a Administração Pública, observando-se a legislação vigente aplicável às contratações públicas.

Destaca-se, ainda, que esta Secretaria elaborou Declaração de Inexistência de Imóveis Públicos disponíveis, na qual foi verificada a inexistência de imóvel público vago ou disponível que apresente características estruturais e funcionais capazes de atender às necessidades da Creche, resta justificada a necessidade de locação de imóvel pertencente a particular, como medida necessária para garantir a continuidade e a adequada execução das atividades do referido projeto.

A contratação pretendida fundamenta-se, portanto, no interesse público, na necessidade administrativa devidamente caracterizada e na inexistência de alternativa patrimonial própria, observando-se os princípios da eficiência, economicidade e continuidade da prestação dos serviços públicos.

4. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (art. 18, §1, inciso IV da Lei nº 14.133/2021)

O imóvel foi avaliado pela Secretaria de Receita, levando-se em consideração a base de lançamento de ITBI e pode ter uma variação para mais ou para menos de 15%.

Para fins de locação, o setor de ITBI, utilizou a regra base e mais utilizada para calcular o aluguel, onde pesquisas de mercado apontam que, em média, imóveis comerciais tem o valor do aluguel atribuindo entre 0,50% a 1% do seu valor de mercado.

Embora existam muitas variáveis que compõem o cálculo de aluguel. O próprio mercado imobiliário autorregula a si mesmo e precifica o valor da locação dos imóveis por oferta e procura. Conforme o método apresentado, vamos optar pela média dos valores utilizados pelo mercado que será de 1,00% que servira de base para o cálculo do valor do aluguel, que usara a seguinte formula.

Valor do imóvel * 0,01 = valor do aluguel mensal

R\$ 913.636,35 * 0,01 = R\$ 9.136,36

É do entendimento deste avaliador que o valor locativo do imóvel, objeto desta Análise tem o valor de **R\$ 9.136,36** (nove mil cento e trinta e seis reais e trinta e seis centavos). Admitindo-se uma variação de 30% sendo 15% para mais e 15% para menos.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO (art. 18, §1, inciso V da Lei nº 14.133/2021)

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado pela Secretaria de Receita deste município levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade pra a administração, sob os prismas da conveniência, economicidade e eficiência. Em tese, para a solução da necessidade em debate, abre o leque de opções:

5.1 – Aquisição

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, seja de construção, reforma ou manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, que a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o

funcionamento.

Esta Secretaria analisou a possibilidade de adquirir o imóvel. Entretanto, além de ser uma alternativa cujo custo é extremamente elevado, não haveria tempo hábil, tendo em vista que é um procedimento dispendioso. Sendo assim, por ora, esta Secretaria declina da aquisição do imóvel, o que não impede a reanálise da questão, desde que sanada a necessidade mais urgente.

5.2 Locação

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.

Este é o modelo até então escolhido por esta Secretaria pra suprir a necessidade em questão, tendo em vista que já havia contrato de locação vigente referente ao imóvel onde funciona a unidade de ensino atualmente.

5.3 Análise da Solução

Desta feita, em atenção às particularidades do caso, concluímos pela seguinte solução:

Solução: Locação de imóvel, destinado ao funcionamento da Creche Municipal Ádamo Klinger, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério da singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela.

No mais, declaração emitida por esta Secretaria atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades da Unidade Escolar.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (art. 18, §1, inciso VII da Lei nº 14.133/2021)

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isto porque uma das principais vantagens apresentada por este modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a

aquisição de imóvel. Além disto, no caso em questão, existem particularidades quais sejam: a urgência e acolher os alunos já matriculados; o fato de a unidade de ensino já se encontrar devidamente instalada no imóvel, tendo em vista que já havia contrato de locação prévio.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser um imóvel que atende aos interesses da Administração e possui a estrutura física necessária para o funcionamento da unidade de ensino, tanto que nele já funciona já pelo menos 07 (sete) anos.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021.

7. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO (art. 18, §1, inciso VIII da Lei nº 14.133/2021)

Nos termos do art. 18, §1º, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021, cumpre apresentar a justificativa acerca do parcelamento do objeto da contratação.

No caso em análise, não se mostra tecnicamente viável o parcelamento do objeto, tendo em vista que se trata da locação de 01 (um) imóvel destinado ao funcionamento da Creche Ádamo, cuja natureza é indivisível.

A locação de imóvel constitui objeto unitário, pois o pleno desenvolvimento das atividades pedagógicas requer espaço físico único, integrado e exclusivo, com estrutura adequada para atendimento das crianças e realização de atividades práticas e administrativas.

Dessa forma, justifica-se a contratação em lote único, considerando a inviabilidade técnica e econômica do parcelamento, bem como a necessidade de garantir a continuidade, a qualidade e a eficiência dos serviços prestados.

8. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (art. 18, §1º, inciso IX da Lei nº 14.133/2021)

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Garantir o acolhimento aos 152 alunos já matriculados na Creche Municipal Ádamo Klingner;

- b) Garantir a continuidade do serviço público oferecido, tendo em vista que no imóvel já está instalada a unidade educacional há pelo menos 07 anos;
- c) Garantir a estrutura necessária e compatível com o funcionamento de uma unidade de ensino que forneça o mínimo estrutural para os alunos da rede municipal;
- d) Manutenção da economicidade gerada pelo contrato, tendo em vista ser pago por esta municipalidade valor abaixo do valor de mercado, conforme acordado com a proprietária do imóvel;
- e) Preservar-se de gasto exorbitante que decorreria da mudança de sede da unidade de ensino, obedecendo aos princípios da economicidade e da eficiência;

9. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO (art. 18, §1, inciso X da Lei nº 14.133/2021)

Emissões de todas as Certidões Negativas de débitos da proprietária e do imóvel, bem como Certidão de inteiro teor do imóvel e documentações necessárias para formalização do Contrato, que ficam sob a responsabilidade da proprietária de fornecer à esta Secretaria.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES (art. 18, §1, inciso XI da Lei nº 14.133/2021)

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralização da Creche.

A locação do imóvel constitui medida essencial para viabilizar a execução das atividades da Creche, podendo demandar, de forma correlata, contratações complementares, tais como, serviços de fornecimento de energia elétrica, água e saneamento, serviços de internet e telefonia; aquisição de mobiliário e equipamentos pedagógicos, serviços de limpeza, manutenção predial e segurança.

Ressalta-se, contudo, que tais contratações possuem objetos distintos e poderão ser realizadas por meio de procedimentos próprios, conforme planejamento administrativo e disponibilidade orçamentária, não configurando interdependência que impeça a formalização da locação pretendida.

Assim, conclui-se que a presente contratação apresenta caráter principal e autônomo, sendo eventuais contratações correlatas de natureza acessória, destinadas a assegurar o pleno funcionamento das atividades desenvolvidas no âmbito da Creche.

11. IMPACTOS AMBIENTAIS (art. 18, §1, inciso XII da Lei nº 14.133/2021)

A presente contratação refere-se à locação de imóvel já edificado, destinado ao funcionamento da Creche Ádamo Klinger, não envolvendo, em regra, execução de obras ou intervenções estruturais de grande porte que possam gerar impactos ambientais significativos.

Os impactos ambientais potenciais relacionam-se, principalmente, ao consumo de recursos naturais e à geração de resíduos decorrentes da utilização cotidiana do espaço, tais como consumo de energia elétrica, água e produção de resíduos sólidos.

Como medidas mitigadoras, a Administração adotará, sempre que possível, incentivo ao uso racional de energia elétrica e água, práticas de consumo consciente no ambiente escolar, destinação adequada de resíduos sólidos, com estímulo à coleta seletiva, priorização de materiais e equipamentos com maior eficiência energética, orientação aos alunos e colaboradores quanto à educação ambiental.

Dessa forma, conclui-se que a contratação apresenta baixo potencial de impacto ambiental, sendo plenamente possível a adoção de medidas de sustentabilidade e boas práticas ambientais compatíveis com o interesse público e com os princípios da Administração Pública.

12. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 18, §1, inciso XIII da Lei nº 14.133/2021)

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

- A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável, por estar abaixo do valor de mercado, levando também em consideração a estrutura do imóvel, que possui as características estruturais necessárias para o funcionamento da unidade de ensino;
- Os requisitos relevantes para a contratação foram adequadamente levantados e analisados.

- Existente previsão orçamentária para a contratação, e em sendo contrato de locação de imóvel que atenda as necessidades da Secretaria, vislumbra-se a viabilidade de firmar contrato.

Consideranto os pontos listados acima, declaro viável esta contratação.

13. RESPONSÁVEIS

JONATA FREITAS TORQUATO
Assessor Jurídico - Matrícula nº 41.135-8

Cabedelo, 18 de março de 2026.



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: D40A-937C-7943-9700

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



JONATA FREITAS TORQUATO (CPF 074.XXX.XXX-05) em 18/03/2026 15:25:12 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://cabedelo.1doc.com.br/verificacao/D40A-937C-7943-9700>