

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

1.1. Diante da necessidade de regulamentação do planejamento, execução e gestão de atas e contratos firmados pela Prefeitura Municipal de Caruaru, com o objetivo de assegurar os atributos finalísticos do processo de contratação pública, como os da eficácia, eficiência, efetividade, celeridade, economicidade, através de procedimentos que salvaguem os princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da probidade administrativa, da publicidade, da igualdade, do planejamento, da transparência, da segregação de funções, da motivação, da segurança jurídica, desenvolvimento nacional sustentável e da competitividade, de modo proporcional e razoável, foi publicado o Decreto nº 009, de 17 de janeiro de 2024, que regulamenta o artigo 18 e seguintes da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e dispõe sobre a Fase Preparatória das contratações públicas no âmbito da Administração Pública do Município de Caruaru e dá outras providências.

1.2. Inicialmente, destaca-se que a fase de planejamento tem como escopo a otimização da performance das operações e dos projetos, considerando o macroprocesso da logística pública e todas as suas diretrizes norteadoras. Nessa senda, considerando que as aquisições governamentais produzem impacto significativo na atividade econômica do órgão e que um planejamento bem elaborado propicia aquisições potencialmente mais eficientes, a realização de estudos previamente delineados conduz ao conhecimento de novas modelagens/metodologias ofertadas pelo mercado, resultando na melhor qualidade do gasto e uma gestão mais eficiente dos recursos públicos.

1.3. O presente documento apresenta estudos preliminares que objetivam assegurar a viabilidade técnica e econômica de solução para a **necessidade administrativa de um imóvel com fito em dar continuidade a capacidade administrativa do Município e abrigar os serviços e atividades realizadas pela Secretaria de Educação e Esportes** para atendimento da educação pública dos moradores de Caruaru. Considerando a importância do adequado dimensionamento da rede municipal, de modo a compatibilizar a estrutura física disponível com a demanda social existente

1.4. O estudo pretende evidenciar a necessidade a ser resolvida, apontando a melhor solução para a administração pública, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação.

1.5. Para tanto, o estudo buscou organizar a forma de apresentação dos itens considerados obrigatórios, seguindo, dentro do possível, como referência, a ordem disposta no parágrafo primeiro do art. 18 da Lei 14.133 de 1º de abril de 2021.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Prefeitura Municipal de Caruaru, por meio da Secretaria de Educação e Esportes, tem como diretriz permanente a busca pela elevação dos padrões de qualidade da educação pública ofertada no município. Com esse propósito, a Secretaria desempenha papel estratégico na implementação de políticas públicas educacionais que garantam o pleno desenvolvimento das atividades escolares, o que inclui não apenas a qualificação contínua dos profissionais da educação e o fornecimento de transporte escolar, mas também a disponibilização de estruturas físicas adequadas ao processo de ensino-aprendizagem, assegurando a integridade, a acessibilidade e o bem-estar de alunos e professores.

2.2. No âmbito de suas atribuições, a Secretaria de Educação e Esportes atende, atualmente, cerca de 1.163 (mil, cento e sessenta e três) crianças, por meio do funcionamento da **ESCOLA MUNICIPAL MARGARIDA MIRANDA**, localizada na Rua Antônio Carlos da Silva, nº 100 – bairro Loteamento Parque Real José Carlos de Oliveira (antiga Via do Contorno 07,00100, Maria Auxiliadora) - Caruaru/PE. Essa unidade escolar encontra-se instalada em imóvel locado, tendo em vista a inexistência, na localidade, de edificação própria do Município com infraestrutura mínima necessária à prestação do serviço educacional de forma segura, eficaz e digna.

2.3. O imóvel em referência encontra-se locado por meio do Contrato nº 063/2018, que vem sendo sucessivamente renovado, tendo sua última prorrogação estabelecido prazo de vigência até 31 de dezembro de 2025. O valor mensal atualmente pactuado é de **R\$ 14.098,77 (quatorze mil, noventa e oito reais e setenta e sete centavos)**, totalizando, para o período de 12 meses, o montante de **R\$ 169.185,27 (cento e sessenta e nove mil, cento e oitenta e cinco reais e vinte e sete centavos)**.

2.4. Registra-se que o proprietário do imóvel comunicou, formalmente, a defasagem do valor contratual, em razão do decurso temporal e da variação dos índices de mercado, tendo em vista que, alguns anos o valor continuou o mesmo, não sendo reajustado nem mesmo pelo índice contratual do IPCA, o que demonstra a necessidade de reavaliação das condições atuais, de modo a garantir a continuidade da oferta do serviço educacional de forma adequada.

2.5. Além disso, no decorrer da vigência contratual descrita no tópico 2.3, o proprietário realizou benfeitorias no imóvel para o melhoramento do serviço educacional oferecido aos alunos, constando na planta do projeto, tais como:

- Realização da reforma da quadra, bem como, a construção da coberta;
- Construção de quatro banheiros (dois masculinos e dois femininos);
- Sala de estoque.

2.6. Nesse contexto, o proprietário formalizou o pedido de reajuste do valor do aluguel, o que motivou uma realização de uma nova avaliação técnica, no qual, a referida avaliação constatou-se que:

O **Intervalo de Predição Inferior** é de **R\$ 14.368,00** (quatorze mil, trezentos e sessenta e oito reais);

O **Intervalo de Predição Superior** é de **R\$ 19.027,78** (dezenove mil, vinte e sete reais e setenta e oito centavos).

Diante disso, em comum acordo com o proprietário, o valor atualizado do aluguel será de **R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais)**.

2.7. Dessa forma, justifica-se a renovação por meio de novo ajuste, nos moldes da legislação vigente.

2.8. Ressalta-se que a manutenção das atividades escolares no endereço mencionado é de relevante interesse público, uma vez que o imóvel apresenta condições estruturais adequadas e

localização estratégica para o atendimento da comunidade estudantil, de modo a garantir a continuidade e a eficiência do serviço público educacional.

2.9. Ressalta-se que a manutenção de espaço físico que comporte adequadamente o funcionamento da **Escola Municipal Margarida Miranda** é condição indispensável para assegurar o direito constitucional à educação. A ausência de um local apropriado comprometeria gravemente a continuidade do atendimento educacional, gerando prejuízos irreparáveis ao processo formativo das crianças atendidas.

2.10. Dessa forma, a presente iniciativa busca atender à necessidade de um espaço físico compatível com as demandas operacionais e pedagógicas, garantindo condições adequadas para a execução das atividades educacionais e assegurando o acesso à educação pública de qualidade para a população de Caruaru, mais precisamente no bairro José Carlos de Oliveira, por sua localização estratégica possibilitando que os alunos permaneçam em área de fácil acesso, sem necessidade de deslocamento para outros bairros, sendo acolhidos em ambiente amplo, funcional e conforme demonstram as fotografias constantes do laudo imobiliário.

2.11. Diante do exposto, justifica-se a elaboração do presente estudo técnico preliminar para identificar a alternativa mais vantajosa para a funcionamento da **Escola Municipal Margarida Miranda**, garantindo um processo licitatório fundamentado na eficiência, economicidade e no atendimento ao interesse público.

3. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO

3.1. A presente demanda foi devidamente incluída no Plano de Contratações Anual (PCA) para o exercício de 2025, em conformidade com o disposto no art. 18, caput e §1º, II, da Lei nº 14.133/2021, considerando que a unidade escolar já está em funcionamento. Tal inclusão reflete o planejamento estratégico da Administração, considerando-se os princípios da eficiência, economicidade e alinhamento às diretrizes governamentais estabelecidas.

3.2. O atendimento a esta necessidade foi identificado como essencial no planejamento setorial, sendo avaliado com base em critérios objetivos que reforçam sua prioridade para o alcance das metas institucionais previstas para 2025.

3.3. Dessa forma, a contratação proposta segue rigorosamente os parâmetros traçados pelo PCA 2025, garantindo transparência e previsibilidade, conforme exigido pela legislação vigente.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos basilares para a presente contratação são divididos da seguinte forma:

4.1. REQUISITOS LEGAIS

4.1.1. Lei Federal 14.133/2021 – Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências;

4.1.2. Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

4.1.3. Lei 10.406/2002 – Código Civil.

4.1.4. Decreto Municipal nº 059, de 14 de agosto de 2023 – Regulamenta procedimentos de dispensa de licitação, previstos nos artigos 72 a 75 da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021, no âmbito da administração direta e indireta do Município de Caruaru.

4.2. REQUISITOS DE NEGÓCIO

4.2.1. Locação de imóvel para continuidade do funcionamento da **Escola Municipal Margarida Miranda**, localizada na Rua Antônio Carlos da Silva, nº 100 – bairro Loteamento Parque Real José Carlos de Oliveira (antiga Via do Contorno 07,00100, Maria Auxiliadora) - Caruaru/PE, em atendimento às necessidades da Secretaria de Educação de Esportes.

4.3. REQUISITOS TÉCNICOS

4.3.1. Atendimento às especificações contidas na Especificação Técnica contidas na Justificativa e no Termo de Referência, em anexo.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. Em atendimento à necessidade descrita no item 2 deste Estudo Técnico, foi realizado levantamento de mercado com vistas à identificação de soluções viáveis para garantir a disponibilização de imóvel apto a abrigar de forma satisfatória as atividades desenvolvidas na **Escola Municipal Margarida Miranda**, localizada na Rua Antônio Carlos da Silva, nº 100 – bairro Loteamento Parque Real José Carlos de Oliveira (antiga Via do Contorno 07,00100, Maria Auxiliadora) - Caruaru/PE.

5.2 Avaliação de Alternativas:

5.2.1. Considerando a urgência da demanda e o interesse público na continuidade ininterrupta do serviço educacional, a Administração Municipal, por meio da Secretaria de Educação e Esportes, procedeu à avaliação das soluções possíveis para a instalação da **Escola Municipal Margarida Miranda**, localizada na Rua Antônio Carlos da Silva, nº 100 – bairro Loteamento Parque Real José Carlos de Oliveira (antiga Via do Contorno 07,00100, Maria Auxiliadora) - Caruaru/PE.

5.2.2. Foram consideradas, principalmente, as alternativas de construção de imóvel próprio e de locação de imóvel de terceiros. No âmbito da contratação de locação de imóvel, devem ser previamente analisadas as seguintes possibilidades:

- **utilização de imóveis próprios da Administração;**
- **construção de imóvel próprio;**
- **modelos de locação, quais sejam:**

A) locação do imóvel sem adequações, da forma que se encontra, sendo reformado posteriormente às custas do Poder público, caso haja necessidade; ou

B) locação de imóvel sob medida (built to suit), compreendida dentro deste modelo a locação de imóvel com reforma encomendada, contendo suas possibilidades:

B.1) podendo ser o valor da reforma reembolsado ao locador ou:

B.2) incorporado ao valor pago mensalmente no aluguel.

5.3. UTILIZAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS DA ADMINISTRAÇÃO E POSSIBILIDADE DE REFORMA E CONSTRUÇÃO:

5.3.1. A solução menos onerosa, em tese, seria a utilização de um imóvel próprio da Administração Pública. Contudo, considerando que o Município de Caruaru não dispõe de imóvel público na localidade do bairro José Carlos de Oliveira com infraestrutura adequada para abrigar uma unidade escolar, tal alternativa revela-se inviável no presente caso.

5.3.2. A construção de um novo imóvel, por sua vez, além de demandar elevado investimento inicial, envolveria um extenso prazo para planejamento, licitação e execução da obra, o que se mostra incompatível com as necessidades urgentes e estratégicas da Secretaria de Educação e Esportes, especialmente no que diz respeito à continuidade dos serviços educacionais já prestados à população local.

5.3.3. A disponibilidade imediata de um espaço funcional, com condições mínimas de segurança, conforto e acessibilidade, é imprescindível para assegurar o pleno funcionamento da Escola Municipal Margarida Miranda. Ainda que, hipoteticamente, a construção de um imóvel próprio pudesse representar uma vantagem patrimonial futura, tal possibilidade é remota frente à urgência e à necessidade de atendimento educacional já existente.

5.3.4. Ademais, os custos iniciais elevados e a incerteza quanto ao tempo necessário para a entrega da obra reforçam que a locação de um imóvel já disponível na localidade constitui a solução mais adequada, eficiente e proporcional para garantir a continuidade das atividades escolares, atendendo de forma célere ao interesse público e à política educacional do Município de Caruaru. Portanto, diante da avaliação realizada, é possível destacar os seguintes aspectos relacionados à alternativa de construção de imóvel próprio:

Desvantagens:

- Elevado custo inicial, com aquisição de terreno e construção da edificação.
- Inexistência de imóveis públicos disponíveis na localidade e dificuldade de encontrar terrenos adequados no bairro Indianópolis, inviabilizando a solução.
- Demora excessiva no trâmite, dado o tempo necessário para elaboração de projetos, licitações e execução da obra.
- Incompatibilidade com a urgência da demanda, comprometendo a continuidade do serviço público essencial.

VANTAGEM (TEÓRICA):

- Potencial incremento patrimonial, caso o imóvel venha a ser construído e incorporado ao acervo público municipal.

Conclusão: Embora, em tese, a construção de imóvel próprio possa representar uma vantagem econômica a longo prazo, essa alternativa revela-se inviável no cenário atual. Não apenas pelo seu alto custo e morosidade, mas também por não atender ao princípio da eficiência, previsto no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, e o dever de planejamento e

continuidade dos serviços públicos (arts. 11 e 18 da mesma lei) tampouco ao interesse público imediato envolvido na prestação da atividade educacional à população do bairro Indianópolis.

5.4. MODELOS DE LOCAÇÃO

5.4.1. Locação do Imóvel Atual como Estratégia de Manutenção do Serviço Educacional

1. Adequação Comprovada ao Uso Escolar: O imóvel já se encontra adaptado à realidade educacional da comunidade atendida, com estrutura compatível à rotina pedagógica, sem necessidade de reformas ou intervenções estruturais. Isso elimina incertezas quanto à funcionalidade do espaço.

2. Eficiência Administrativa: A manutenção do mesmo imóvel evita a abertura de novo processo para busca, avaliação, contratação e/ou reforma de outro espaço. Isso reduz significativamente o tempo e a carga burocrática da contratação, além de mitigar riscos administrativos e operacionais.

3. Continuidade do Serviço Público: A permanência no imóvel garante a manutenção ininterrupta do atendimento educacional às crianças do bairro José Carlos de Oliveira, protegendo o calendário letivo e evitando prejuízos ao processo de aprendizagem.

4. Economia de Recursos Públicos: Ao evitar custos com obras, mudanças logísticas, reestruturação física e novas contratações, a Administração preserva recursos financeiros, em consonância com o princípio da economicidade.

5. Segurança Jurídica: A contratação direta encontra respaldo no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, dada a inviabilidade de competição decorrente das características singulares do imóvel e da sua localização, além do cumprimento dos requisitos do §5º (avaliação, inexistência de imóvel público disponível e justificativa de singularidade).

6. Rapidez na Formalização e Execução: Dado que não há necessidade de adequações, a formalização contratual e a continuidade do uso são imediatas, o que é essencial diante da demanda da localidade.

7. Relação Comunitária Estabilizada: O imóvel já é reconhecido pela comunidade local como unidade educacional, o que favorece o vínculo da população com o espaço e fortalece o papel social da escola no território.

Desvantagens:

1. Limitações para Expansão ou Novas Demandas: O imóvel, por não passar por adequações, pode apresentar limitações futuras caso haja crescimento da demanda, exigências normativas novas ou alterações no modelo pedagógico adotado.

2. Dependência da Estrutura Atual: A permanência está condicionada à boa manutenção da infraestrutura existente. Caso surjam necessidades futuras de melhorias, será necessário avaliar a viabilidade dessas intervenções durante a vigência contratual.

3. Impossibilidade de Customização: Ao optar por um imóvel já pronto e ocupado, a Administração renuncia à possibilidade de personalização do espaço para novas práticas pedagógicas ou exigências específicas de acessibilidade ou inovação educacional.

Conclusão: A locação do mesmo imóvel atualmente ocupado pela unidade educacional representa a alternativa mais racional e vantajosa diante do cenário apresentado, da necessidade de continuidade e da adequação já comprovada do espaço à prestação do serviço público educacional. Essa opção conjuga segurança jurídica, viabilidade técnica, responsabilidade fiscal e compromisso com o interesse público. A adoção desse modelo reafirma o dever da Administração em garantir o pleno funcionamento da escola e o direito à educação, de forma segura, regular e eficiente.

5.4.2. Locação de Imóvel sob medida (*built to suit*)

Built to suit retrata uma forma de locação personalizada, em uma tradução livre, significa “construído para adequar/servir”. Essa personalização do imóvel diz respeito tanto à construção como à reforma substancial, surgida pela encomenda do futuro locatário. É um modelo de locação de longo prazo onde o imóvel é construído/reformado especificamente para as necessidades do Poder Executivo Municipal, sendo encomendada a construção ou uma reforma do imóvel, para posteriormente, alugá-lo.

Mesmo inexistindo na Nova Lei de Licitações previsão acerca da operação da *built to suit*, é juridicamente possível a formulação desse ajuste pela administração pública municipal, podendo utilizar como fundamento a Lei do Inquilinato (Lei Federal 8.245/1990), e ainda como parâmetro, as deliberações contidas no Acórdão nº. 1.301/2013, Plenário TCU).

Segue abaixo as modalidades possíveis para essa espécie de locação:

5.4.3.1. Locação de Imóvel com reforma encomendada e reembolso ao locador

Vantagens:

1. Adequação Imediata às Necessidades Específicas: O principal benefício dessa modalidade é a personalização do imóvel para atender diretamente às necessidades da Administração Pública, garantindo que o espaço seja adequado para a funcionalidade desejada e cumprindo todos os requisitos técnicos e legais.

2. Imóvel Pronto para Uso: Ao final da reforma, o imóvel será entregue de acordo com as especificações desejadas, sem a necessidade de ajustes futuros, o que possibilita a utilização imediata do espaço para o desempenho das atividades do órgão, sem interrupções ou reformas adicionais durante a vigência do contrato.

3. Garantia de Conformidade e Acessibilidade: Reformas específicas podem garantir que o imóvel atenda aos requisitos de acessibilidade, segurança e outros aspectos que não estariam garantidos em um imóvel sem modificações, atendendo às regulamentações e normas aplicáveis.

4. Redução de Custos com Adequações Futuras: Como a reforma será feita logo após a assinatura do contrato, o imóvel já estará adequado às necessidades do órgão, evitando custos adicionais durante a locação para ajustes ou modificações posteriores.

5. Redução do Risco de Inadaptação: A reforma encomendada permite que o imóvel seja projetado de forma que atenda às especificações exatas do projeto, reduzindo o risco de inadequação do espaço ao longo da locação.

Desvantagens:

1. Aumento dos Custos Iniciais: A locação com reforma encomendada implica em custos adicionais relacionados às obras, que, embora sejam reembolsados ao locador, podem resultar em um valor total mais alto ao longo do contrato, devido à inclusão de custos de reforma no valor do aluguel ou como reembolso direto.

2. Maior Tempo de Espera para Ocupação: O imóvel só poderá ser ocupado após a conclusão da reforma, o que pode gerar atrasos no início das atividades. Esse fator é uma desvantagem quando há uma necessidade urgente de ocupar o espaço para a continuidade do funcionamento da Escola Municipal Margarida Miranda..

3. Complexidade Administrativa: A gestão de reformas implica em maior complexidade administrativa para o Poder Executivo, incluindo o acompanhamento do progresso das obras, verificações de qualidade, fiscalização e ajustes nos projetos de reforma. Isso pode resultar em um aumento na carga de trabalho dos departamentos envolvidos.

4. Incerteza nos Custos Finais: Embora a reforma seja planejada com base em um orçamento estimado, há sempre o risco de custos imprevistos durante a execução das obras, como ajustes nos projetos, mudanças no mercado de materiais ou necessidade de modificações adicionais, o que pode impactar o orçamento e o valor final da locação.

5. Risco de Interrupções durante a Reforma: Durante a execução da reforma, pode haver contratemplos ou atrasos, o que prejudicaria o cronograma de entrega do imóvel. Isso pode levar a situações em que o imóvel não esteja pronto para uso na data acordada, afetando a operacionalização do serviço.

6. Possibilidade de Inadequação ao Longo do Contrato: Caso a reforma não seja bem planejada ou se as necessidades da Administração mudarem ao longo do tempo, o imóvel reformado pode se tornar inadequado para as funções do órgão, gerando necessidade de novas adequações, o que implica em custos adicionais.

Conclusão: A locação de imóvel com reforma encomendada e reembolso ao locador oferece a vantagem de fornecer um espaço totalmente adequado às necessidades da Administração Pública, mas apresenta desafios significativos em termos de custos, tempo de espera e complexidade administrativa. Essa solução é mais adequada quando as necessidades específicas de funcionalidade e adequação do imóvel são altas e quando é possível gerenciar os riscos financeiros e temporais envolvidos na reforma.

5.4.3.2. Locação de Imóvel com reforma encomendada e custo incorporado ao valor do aluguel

Vantagens:

1. Solução Imediata e Comodidade: A incorporação do custo da reforma ao valor do aluguel permite que a Administração tenha uma solução completa e imediata para as suas

necessidades, sem a necessidade de desembolsos extras para a realização das obras. O imóvel estará adequado para uso após a reforma, sem custos adicionais durante o período de locação.

2. Previsibilidade Financeira: Como o custo da reforma está embutido no valor do aluguel, a Administração tem maior previsibilidade dos custos totais, facilitando o planejamento orçamentário e evitando surpresas financeiras com custos imprevistos durante o período de locação.

3. Entrega do Imóvel Pronto para Uso: Ao contratar a locação com reforma, o imóvel será entregue com todas as adequações já realizadas, prontas para uso imediato. Isso elimina o risco de interrupções ou necessidade de novas reformas durante o período de locação.

4. Maior Flexibilidade para o Locatário: A reforma encomendada e o custo incorporado ao aluguel permitem que o locatário tenha um imóvel completamente personalizado, adequado às suas necessidades específicas, sem as limitações de um imóvel "genérico" que não atenda aos requisitos técnicos.

5. Menor Complexidade Administrativa: Ao assumir que o custo da reforma será pago como parte do aluguel, a Administração evita o processo burocrático de reembolso ou negociação separada para a execução de reformas, simplificando a gestão do contrato e evitando etapas adicionais.

Desvantagens:

1. Custos Elevados: A principal desvantagem dessa modalidade é o custo total de locação ser maior, devido à inclusão do custo da reforma no valor do aluguel. Embora a reforma possa ser necessária para atender às necessidades do locatário, isso resulta em um aluguel mensal mais alto do que seria em um imóvel não reformado, impactando o orçamento a longo prazo.

2. Impossibilidade de Renegociar o Valor do Aluguel: Como o custo da reforma já está embutido no valor do aluguel, há menos flexibilidade para renegociar o preço durante a vigência do contrato. Se os custos do aluguel forem altos devido às reformas, o locatário ficará limitado a esse valor acordado, mesmo que as condições do mercado ou as necessidades mudem.

3. Risco de Modificações Inadequadas: Há o risco de as reformas não atenderem perfeitamente às necessidades do locatário ou de as condições do imóvel mudarem ao longo do tempo, fazendo com que o imóvel reformado se torne inadequado. Caso o imóvel precise de novas reformas, não há a possibilidade de ajuste do contrato para incorporar esses custos adicionais.

4. Dependência da Locadora: O processo de reforma está sob responsabilidade da locadora, o que implica que o locatário depende da execução das obras por parte do locador. Se houver atrasos, falhas ou inadequações nas reformas, o locatário poderá ser impactado negativamente e ter que lidar com um imóvel que não atenda às suas expectativas ou necessidades.

5. Imprevisibilidade em Relação ao Prazo de Entrega: Embora a reforma seja encomendada, o prazo de entrega do imóvel pode ser afetado por imprevistos na execução das obras. Isso pode atrasar a ocupação do imóvel e afetar a operacionalização das atividades do órgão público.

6. Possibilidade de Dificuldades na Reversão de Alterações: Se houver necessidade de devolver o imóvel em suas condições originais ao final da locação, as adequações realizadas durante a reforma poderão precisar ser revertidas, gerando custos adicionais. Isso pode aumentar a complexidade e o custo de finalização do contrato de locação.

Conclusão: A locação de imóvel com reforma encomendada e custo incorporado ao valor do aluguel pode ser uma solução prática para atender às necessidades imediatas da Administração Pública, proporcionando um imóvel adequado sem a necessidade de desembolsos adicionais. No entanto, essa modalidade implica em custos mais elevados e menor flexibilidade financeira, além de depender da boa execução das reformas por parte do locador. O modelo é ideal quando a personalização do imóvel é essencial e a Administração está disposta a assumir os custos adicionais para garantir a adequação do espaço.

5.5. ANÁLISE DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

Diante das análises técnicas e jurídicas realizadas, conclui-se pela realização de nova contratação direta, via inexigibilidade de licitação, para a **Locação do Imóvel Atual como Estratégia de Manutenção do Serviço Educacional**, destinado a continuidade do funcionamento da Escola Municipal Margarida Miranda, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

A opção pela manutenção do imóvel já ocupado fundamenta-se na singularidade de suas características físicas e locacionais, que o tornam indispensável à continuidade do serviço público educacional naquela comunidade. Desde 2018, o espaço vem sendo utilizado de forma satisfatória pela Secretaria de Educação e Esportes, atendendo com segurança e funcionalidade às necessidades pedagógicas da unidade escolar.

A contratação encontra amparo legal no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que dispõe ser inexigível a licitação para a locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha, diante da inviabilidade de competição. No presente caso, foram devidamente atendidos todos os requisitos do §5º do referido artigo, conforme a seguir demonstrado:

- Avaliação prévia do imóvel, considerando seu estado de conservação e a ausência de custos com adaptações;
- Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam atender à finalidade pretendida;
- Justificativa técnica detalhada, comprovando a singularidade do imóvel, sua adequação ao uso escolar e a vantagem da contratação para a Administração.

Ressalta-se ainda que a adoção de outra solução — como a busca por um novo imóvel — implicaria riscos operacionais significativos, entre os quais se destacam a interrupção das atividades escolares, deslocamento de estudantes e servidores, e custos adicionais com reformas e adequações, contrariando os princípios da continuidade do serviço público, da eficiência e da economicidade.

Dessa forma, a locação do mesmo imóvel, sem necessidade de reformas, configura a medida mais racional, segura e vantajosa, assegurando à Administração Pública celeridade na contratação e plena regularidade jurídica, com vistas à manutenção ininterrupta das atividades educacionais e ao atendimento efetivo do interesse público.

6. DA ESTIMATIVA DO QUANTITATIVO

6.1. Conforme descrição da necessidade, estima-se a contratação de apenas 01 (um) imóvel que seja suficiente para atender as demandas, os serviços e atividades realizados pela Secretaria de Educação e Esportes nas condições elencadas anteriormente.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. Considerando as informações contidas no Laudo de Avaliação realizado pelo setor de Avaliações Imobiliárias da Secretária da Fazenda do Município de Caruaru (Memorando 1doc- 50.745/2025), estima-se um valor **máximo mensal de R\$ 19.027,78 (dezenove mil, vinte e sete reais e setenta e oito centavos)**, sendo o valor global para 12 (doze) meses de **R\$ 228.333,36 (duzentos e vinte e oito mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e seis centavos)**, com o valor acordado juntamente com o proprietário de **R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais)**, sendo o valor global para 12 (doze) meses de **R\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais)**.

8. DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

8.1. Considerando o levantamento de mercado realizado e a análise comparativa entre as alternativas disponíveis — como a construção de imóvel próprio, a locação de imóvel sem adequações, a locação sob medida em suas diversas modalidades e, especialmente, a locação do imóvel atualmente utilizado pela Administração — restou demonstrado que a celebração de novo contrato de locação do imóvel onde já funciona a Escola Municipal Margarida Miranda, com atualização do valor locatício conforme laudo técnico vigente, configura-se como a solução mais eficiente, econômica e juridicamente segura para a Administração Pública Municipal.

8.2. Essa solução garante um imóvel plenamente adequado às especificações técnicas da Secretaria de Educação e Esportes, possibilitando continuidade das atividades educacionais, sem necessidade de reformas adicionais ou adaptações que comprometeriam a continuidade dos serviços públicos.

8.3. O imóvel possui área aproximada de 572,44 m² (quinhentos e setenta e dois metros quadrados e quarenta e quatro décimos quadrados) e está localizada na Rua Antônio Carlos da Silva, nº 100 – bairro Loteamento Parque Real José Carlos de Oliveira (antiga Via do Contorno 07,00100, Maria Auxiliadora) - Caruaru/PE, com instalações necessárias para acomodar os agentes públicos e a população. A locação desse imóvel elimina a necessidade de adaptações, tendo em vista que já está em funcionamento, não correndo risco de paralisação das atividades do Poder Público.

8.4. A escolha baseia-se em fundamentos técnicos e legais sólidos, especialmente à luz da Lei nº 14.133/2021, que orienta que as contratações públicas devem atender aos princípios da vantajosidade, eficiência, economicidade, sustentabilidade e continuidade dos serviços públicos (art. 5).

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

9.1. Não aplicável, em razão das características do contratado. Por ser item único indivisível não há a que se falar de parcelamento de objeto.

10. PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

10.1. Para assegurar o êxito na contratação de locação do imóvel, algumas providências devem ser adotadas previamente à formalização dos contratos. Essas ações visam preparar a equipe da **Prefeitura de Caruaru** para a execução, gestão e fiscalização dos serviços contratados, garantindo o cumprimento do objeto e a obtenção de resultados alinhados ao interesse público. Portanto, para realização da contratação, faz-se necessário proceder:

- 1. Elaboração e Assinatura do Contrato de Locação:** O contrato de locação deve ser redigido com base nas condições acordadas entre as partes, respeitando as disposições legais e o objeto contratual. Esse documento precisa ser formalizado com a assinatura tanto da locadora quanto do locatário (representante da administração pública).
- 2. Vistoria do Imóvel:** Antes da assinatura do contrato, é essencial realizar uma vistoria no imóvel para assegurar que as condições físicas e estruturais atendem às necessidades especificadas no Termo de Referência e para documentar o estado do imóvel. Isso deve ser registrado em relatório, que deve ser assinado pelas partes.
- 3. Comprovação da Regularidade Fiscal do Locador:** A Administração deve verificar e exigir a comprovação de que o locadora está regular perante a Fazenda Nacional, Estadual e Municipal, além de solicitar o certificado de regularidade do CNDT e do FGTS, se aplicável. Essas informações devem constar nos documentos anexados ao processo de contratação.
- 4. Acompanhamento e Fiscalização:** Deve ser designado um responsável ou comissão para acompanhar a execução do contrato, fiscalizando o cumprimento das cláusulas contratuais, principalmente a qualidade da prestação do serviço e o cumprimento dos prazos e valores acordados.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1. Em razão da solução escolhida no presente estudo, não há necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes.

12. RESULTADOS PRETENDIDOS

12.1. Com a continuidade da locação do imóvel onde já funciona a Escola Municipal Margarida Miranda, espera alcançar uma série de resultados estratégicos e operacionais, diretamente vinculados à melhoria da qualidade do ensino na Rede Municipal. Os principais resultados esperados são:

- **Manter a expansão da rede:** acomodando adequadamente o funcionamento dos serviços, atendimentos e as necessidades da Rede Escolar Municipal, em tamanho e estrutura adequada.
- **Promoção a acessibilidade:** maior acessibilidade e comodidade a população, disponibilizando aumento na Rede de Ensino Público Municipal.
- **Permitir a prestação eficiente dos serviços e atividades desenvolvidas pela Secretaria de Educação e Esportes:** uma vez que uma escola de Tempo Integral instalada em um ambiente confortável e com estrutura adequada, possibilita maior atenção e presteza as suas crianças nas atividades de ensino/pedagógicas.

- **Continuidade e regularidade da prestação do serviço educacional:** o imóvel já abriga, de forma satisfatória, as atividades escolares, garantindo ambiente apropriado e seguro para alunos, professores e servidores, sem necessidade de interrupções ou deslocamentos que poderiam afetar negativamente o processo pedagógico.
- **Ausência de custos com adaptação:** o imóvel já se encontra plenamente adequado às necessidades da Secretaria de Educação e Esportes, não sendo necessária a realização de reformas, projetos técnicos ou intervenções que demandariam tempo e recursos;
- **Atendimento à urgência da demanda:** diante da impreterível necessidade de garantir espaço físico para a continuidade das atividades escolares, a permanência no imóvel atual assegura solução imediata e tempestiva, evitando lacunas na prestação dos serviços educacionais;
- **Evita riscos operacionais e incertezas:** alternativas como novas construções ou reformas em outros imóveis apresentam alto grau de risco, seja pelo prazo necessário à sua conclusão, seja pela possibilidade de sobrecustos, atrasos ou até mesmo inviabilidade técnica de execução.

12.2. Dessa forma, a locação do imóvel busca garantir o funcionamento eficiente da Escola Municipal Margarida Miranda, garantindo um espaço adequado para o pleno funcionamento de suas atividades.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

13.1. A contratante deve conduzir suas ações em conformidade com os requisitos legais e regulamentos aplicáveis, observando também a legislação ambiental para a prevenção de adversidades ao meio ambiente e à saúde dos trabalhadores e envolvidos na prestação dos serviços.

13.2. Possíveis impactos ambientais da contratação e medidas de tratamento em razão dos impactos ambientais devem ser observadas pela contratada conforme o estabelecido nas seguintes legislações: Instrução Normativa nº 01, de 19 de janeiro de 2010, art. 7º da Lei nº 12.305, de 02 de agosto de 2010 e Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

13.3. Ressalta-se ainda que, a escolha da solução considerou as boas práticas de otimização de recursos, redução de desperdícios e menor poluição, optando, portanto, pela alternativa que não irá precisar de recursos naturais, tendo em vista que o imóvel já estará pronto e não necessitará de reformas.

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

14.1. O presente Estudo Técnico Preliminar apresenta fundamentação técnica para a manutenção da locação do imóvel atualmente utilizado pela Escola Municipal Margarida Miranda, mediante novo contrato com atualização do valor locatício, conforme laudo técnico vigente. Dessa forma, a contratação deverá ser conduzida sob a modalidade de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, diante das características específicas do imóvel, especialmente localização e infraestrutura indispensáveis ao adequado funcionamento da unidade escolar.

14.2. O novo procedimento contemplará, a atualização do valor locatício conforme laudo técnico vigente, assegurando a compatibilidade do preço com as condições de mercado e

atendendo às demandas pedagógicas da Secretaria de Educação e Esportes de Caruaru, em consonância com as diretrizes curriculares e os objetivos estratégicos da Rede Municipal de Ensino.

14.3. Considerando que a presente pretensão contratual está de acordo com as reais necessidades com o Poder Público Municipal, o Secretário de Educação e Esportes, julga como **procedente e viável** a presente demanda, devendo-se dar prosseguimento a locação do imóvel atualmente utilizado pela Escola Municipal Margarida Miranda, mediante novo contrato com atualização do valor locatício, conforme laudo técnico vigente para atender às necessidades da Secretaria de Educação e Esportes da Prefeitura Municipal de Caruaru conforme especificações e quantitativos descritos no tópico 6 deste documento, em consonância com o art. 74, V da Lei 14.133/2021.

14.4. As informações apresentadas neste Estudo Técnico Preliminar permitiram a identificação clara da necessidade, a análise das alternativas de solução, a estimativa de custos, o levantamento de mercado e a definição dos resultados pretendidos, garantindo, assim, a fundamentação técnica e legal do futuro processo de contratação.

Caruaru, na data da assinatura.

LUCIANO GONZAGA DOS SANTOS

Gerente Geral de Rede Física

Matrícula nº 56.019-6



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 578A-B42F-9333-DA8A

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



LUCIANO GONZAGA DOS SANTOS (CPF 045.XXX.XXX-93) em 11/12/2025 12:33:11 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://caruaru.1doc.com.br/verificacao/578A-B42F-9333-DA8A>