



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

www.umbauba.se.gov.br

Umbaúba/SE, 19 de fevereiro de 2025



ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INFORMAÇÕES

Este Estudo Técnico Preliminar – ETP tem como objetivo assegurar a viabilidade técnica e a razoabilidade da contratação estratégica de imóvel adequado para o funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Educação de Umbaúba/SE, servindo como base para a elaboração do Termo de Referência, de acordo com a Lei nº 14.133, art. 18 e seus incisos.

2. NECESSIDADE

2.1. Descrição da necessidade

A Secretaria Municipal de Educação de Umbaúba necessita de um imóvel adequado para o funcionamento de sua sede, visando atender de forma eficiente às demandas administrativas e operacionais da educação municipal. A contratação deste imóvel é essencial para garantir um ambiente estruturado, que proporcione condições adequadas de trabalho para gestores, servidores e demais profissionais envolvidos na gestão educacional do município.

A necessidade de um novo espaço se justifica pelo crescimento das atividades administrativas da Secretaria e pela falta de infraestrutura suficiente na unidade atual para acomodar de maneira adequada os setores, servidores e serviços prestados. A ausência de um espaço adequado compromete a eficiência dos trabalhos administrativos, a organização dos departamentos e o suporte às unidades escolares, impactando diretamente na qualidade da educação municipal.

A contratação de um imóvel permitirá que a Secretaria Municipal de Educação disponha de uma sede com infraestrutura apropriada para suas funções, garantindo conforto, segurança e acessibilidade aos servidores e ao público atendido. Além disso, um espaço adequado possibilita a melhor organização das atividades administrativas e o aprimoramento da gestão educacional, contribuindo para a otimização dos serviços prestados às escolas e à comunidade escolar.

Ademais, a necessidade de locação do imóvel decorre da inexistência de um espaço próprio que atenda plenamente às exigências da Secretaria Municipal de Educação. O imóvel a ser contratado deve atender aos critérios estabelecidos pela Administração, garantindo que sua finalidade principal seja cumprida: proporcionar um ambiente adequado para a coordenação e gestão da educação no município.

www.umbauba.se.gov.br



O imóvel deve estar localizado em área de fácil acesso na cidade de Umbaúba/SE, de modo a garantir a acessibilidade dos servidores e do público atendido. Além disso, deve apresentar características estruturais adequadas ao uso administrativo, como salas amplas e bem ventiladas, banheiros adequados, acessibilidade para pessoas com deficiência, segurança e espaços apropriados para reuniões e atendimento ao público.

Antes da locação, é fundamental realizar a avaliação prévia do imóvel, considerando seu estado de conservação, possíveis necessidades de adequação, custo-benefício e conformidade com as exigências legais. Ainda, deve-se certificar a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam atender à demanda antes de proceder com a locação.

Diante do exposto, conclui-se que a contratação do imóvel para a sede da Secretaria Municipal de Educação de Umbaúba se faz imprescindível para garantir a continuidade e a eficiência dos serviços administrativos educacionais, assegurando um espaço adequado para o desenvolvimento das atividades da Secretaria e contribuindo para a melhoria da educação no município.

2.2. Área Requisitante

a) Secretaria Municipal de Educação – DFD/FMAS nº 115/2025 Responsável: MOISES AUGUSTINHO DOS SANTOS – Secretário de Educação

3. SOLUÇÃO

3.1 Levantamento de Mercado:

Para resolver a necessidade da Secretaria Municipal de Educação, temos as seguintes alternativas:

- **Comprar um imóvel:**
 - **Vantagens:** O imóvel se torna um ativo do município, possibilitando investimentos de longo prazo e adequações conforme necessidade.
 - **Desvantagens:** Alto custo inicial de aquisição e possíveis despesas de manutenção e reformas.
- **Locar um imóvel:**
 - **Vantagens:** Flexibilidade de mudança em caso de necessidade, menores custos iniciais comparado à compra, manutenção geralmente a cargo do proprietário.
 - **Desvantagens:** Despesas recorrentes com aluguel, possível dependência de contratos e reajustes anuais.
- **Utilizar um espaço municipal já existente:**
 - **Vantagens:** Redução de custos com aluguel ou compra, utilização de recursos já disponíveis no município.

www.umbauba.se.gov.br



o **Desvantagens:** Necessidade de adequação do espaço, possibilidade de indisponibilidade de imóveis adequados às necessidades específicas do centro.

3.2 Solução como um todo:

A opção de locação de imóvel é a mais adequada para atender à necessidade de funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Educação de Umbaúba. Essa escolha oferece maior flexibilidade, permitindo que o município possa, caso necessário, ajustar a localização da Secretaria conforme a evolução das demandas administrativas e operacionais, sem grandes complicações e despesas.

A locação também apresenta menores custos iniciais quando comparada à compra de um imóvel, uma vez que não exige um investimento significativo em aquisição. Além disso, a manutenção estrutural do imóvel, em muitos casos, fica a cargo do proprietário, reduzindo as despesas adicionais para o município. Dessa forma, os recursos financeiros disponíveis podem ser direcionados para investimentos na infraestrutura educacional, modernização dos serviços administrativos e qualificação dos profissionais da educação.

Outro ponto relevante é a agilidade no processo de locação, que é consideravelmente mais rápido do que a aquisição de um imóvel. Isso possibilita a implementação imediata das ações planejadas pela Secretaria Municipal de Educação, garantindo um espaço adequado para seus servidores e o público atendido, sem comprometer o funcionamento da gestão educacional. Além disso, a locação permite a escolha de um imóvel que já esteja adaptado às normas de acessibilidade e segurança, fatores indispensáveis para a garantia de um ambiente funcional e inclusivo.

A viabilidade da locação do imóvel é evidenciada diante da inexistência de um espaço próprio que atenda às necessidades específicas da Secretaria Municipal de Educação. Essa decisão estratégica se destaca como a melhor solução, considerando diversos fatores que convergem para benefícios substanciais à administração pública.

As vantagens da locação de imóvel para a administração pública são inúmeras, pois evitam gastos elevados antes da utilização do empreendimento e concentram os esforços na atividade-fim da Secretaria Municipal de Educação. Além disso, destacam-se os seguintes fatores:

- Ausência de investimento inicial elevado;
- Flexibilidade para realocação do espaço, conforme necessário;
- Início do pagamento somente após a utilização do imóvel;
- Possibilidade de utilizar edificações já adaptadas às necessidades administrativas;
- Redução da carga administrativa e burocrática em relação à aquisição e manutenção de imóveis próprios;
- Facilidade na obtenção de dotação orçamentária para a locação;



- Redução do tempo de planejamento e execução, permitindo uma resposta mais ágil às demandas da Secretaria;
- Priorização dos recursos públicos para investimentos na educação e na modernização da gestão educacional;
- Transferência do risco de manutenção e investimento inicial para o particular, garantindo maior eficiência na utilização dos recursos públicos.

Assim, a locação emerge como a escolha mais adequada para atender à necessidade da sede da Secretaria Municipal de Educação de Umbaúba. Além da economicidade e da flexibilidade, essa solução permite que o município continue aprimorando a gestão educacional, sem comprometer sua capacidade financeira e operacional.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para garantir que o imóvel a ser contratado atenda adequadamente às necessidades da sede da Secretaria Municipal de Educação de Umbaúba, alguns requisitos fundamentais devem ser observados. A empresa ou entidade que fornece o imóvel deve apresentar as seguintes características:

Localização: O imóvel deve estar situado em uma área de fácil acesso para servidores, gestores e o público atendido, preferencialmente em uma região central ou em local estratégico que facilite a mobilidade e a acessibilidade dos cidadãos que necessitam dos serviços da Secretaria.

Tamanho e Espaço: O imóvel deve possuir um tamanho adequado para acomodar todas as atividades administrativas da Secretaria, incluindo setores de gestão, atendimento ao público, salas de reunião, espaços para arquivos e armazenamento de documentos, banheiros e uma recepção estruturada para atender às demandas da comunidade educacional. O espaço físico deve permitir a organização eficiente dos serviços, garantindo conforto e funcionalidade no desempenho das atividades administrativas.

Infraestrutura: O imóvel deve contar com infraestrutura adequada para o funcionamento de uma unidade administrativa, incluindo redes elétrica e hidráulica em bom estado, acessibilidade para pessoas com deficiência, ventilação e iluminação apropriadas, além de instalações sanitárias compatíveis com o uso administrativo.

Segurança: O imóvel deve oferecer condições de segurança para servidores e público atendido, incluindo saídas de emergência, sistemas de prevenção contra incêndios, sinalização adequada, estrutura física segura e demais requisitos normativos de segurança patrimonial e estrutural.



Documentação: A empresa ou entidade locadora deve apresentar toda a documentação necessária para comprovar a regularidade do imóvel, incluindo registro de propriedade, certidões negativas, alvarás e demais licenças exigidas para o funcionamento de uma repartição pública.

A observância desses critérios garantirá que o imóvel locado atenda plenamente às necessidades da Secretaria Municipal de Educação de Umbaúba, proporcionando um ambiente seguro, funcional e adequado para a gestão educacional do município.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DOS CONTRATOS

O Termo de Referência elaborado a partir das recomendações deste Estudo Técnico Preliminar deverá prever a inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel com fim não residencial, destinado ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Educação de Umbaúba.

No caso em questão, verificamos que, conforme já mencionado, trata-se de uma situação pertinente à Inexigibilidade, uma vez que a escolha do imóvel deve atender a requisitos específicos de localização, infraestrutura e adequação ao uso administrativo, sem concorrência de mercado que viabilize a realização de um processo licitatório competitivo.

A contratação encontra ainda fundamento no art. 75 incisos V da Lei 14133/2023.

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

[...]

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

O processo de contrato de locação deverá ser instruído com a seguinte documentação:

I - Identificação do locador, através da apresentação dos seguintes documentos:

- a) Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), se pessoa física;
- b) Registro comercial, no caso de microempresário individual;
- c) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, em se tratando de sociedades por ações, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores.
- d) comprovante de inscrição do ato constitutivo, em se tratando de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação da diretoria em exercício, ou, em caso de diretor pessoa jurídica, acompanhados dos documentos comprobatórios desta e de seu representante legal.
- e) Documentação da imobiliária com identificação do responsável legal e documentação comprobatória, incluindo contrato de prestação de serviço com o proprietário do imóvel.



II - Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que identifique o terreno registrado em nome do proprietário e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do art. 167, inciso II, item 4, da Lei Federal no 6.015, de 31 de dezembro de 1973:

a) caso a edificação não esteja averbada na matrícula/transcrição do imóvel e não seja localizado na região outro imóvel com edificação averbada que atenda às necessidades do órgão ou entidade, poderá ser efetivada a locação do imóvel nestas condições desde que devidamente justificada e comprovada tal circunstância;

b) no caso previsto na alínea "a", em caso de prorrogação de contrato, previamente a formalização do termo aditivo, o locador deverá apresentar a averbação da edificação, sob pena de rescisão do contrato.

III - documentação comprobatória de regularidade fiscal e trabalhista em nome do locador;

IV- Instrumento de mandato contendo poderes para celebrar e firmar contrato em nome do representado, em caso de procurador;

V - Formulário contendo a descrição das condições gerais do imóvel, preenchido e assinado por profissional habilitado, pelo locador e pelo representante legal da PMU;

VI - Documentação comprobatória da disponibilidade financeira e orçamentária para fazer frente a despesa prevista para o exercício financeiro em que foi iniciado o período locatício;

VII - minuta do contrato de locação;

VIII - parecer jurídico sobre a minuta do contrato, do edital de licitação ou de sua dispensa ou inexigibilidade.

A Contratada, durante toda a execução do contrato, deverá manter todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

Constatada a situação de irregularidade em quaisquer das certidões da Contratada, a mesma será notificada, por escrito, sem prejuízo do pagamento pelo objeto já executado, para, num prazo de 05 (cinco) dias úteis, regularizar tal situação ou, no mesmo prazo, apresentar defesa, em processo administrativo instaurado para esse fim específico.

O prazo para regularização ou encaminhamento de defesa de que trata o subitem anterior poderá ser prorrogado uma vez e por igual período, a critério da Contratante.

Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a Contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal e trabalhista quanto à inadimplência do fornecedor, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado pela Administração, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

Persistindo a irregularidade, a Contratante, em decisão fundamentada, deverá aplicar a penalidade cabível nos autos do processo administrativo correspondente.

A referida contratação terá vigência de 12(doze) meses a contar da assinatura do contrato ou documento similar. O contrato ou documento similar deverá ser executado fielmente pelas



partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, a execução será prorrogada automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, caput).

O fiscal do contrato anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração para representá-lo na execução do contrato. (Lei nº 14.133/2021, art. 118).

O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

As comunicações entre o órgão e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6. ESTIMATIVA DE QUANTIDADE

DEMANDANTE	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE
Secretaria Municipal de Educação	Locação de Imóvel	12 meses



7. ESTIMATIVA DO VALOR

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO				
DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO ESTIMADO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
Locação de Imóvel	Mensal	12	R\$ 2.695,00	R\$ 32.340,00
TOTAL				R\$ 32.340,00

Para contratação estratégica de **imóvel adequado para funcionamento da Sede da Secretaria Municipal de Educação**, o valor estimado é de aproximadamente **R\$ 32.340,00** (trinta e dois mil trezentos e quarenta reais).

No entanto, por se tratar apenas de uma estimativa, não pode o mesmo ser considerado como preço transacional, haja vista que no preço transacional devem ser levados em consideração outros fatores. O preço estimado obedeceu aos requisitos do art. 23, da Lei nº 14.133/2021. Ainda, devendo ser observado à época da elaboração do Termo de Referência deste ETP, se a avaliação utilizada para estimar o valor da referida contratação ainda se faz atualizada e se poderá ser aplicada como base para elaboração do mesmo.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Analisando a necessidade de locação de um imóvel para a sede da Secretaria Municipal de Educação, podemos considerar que a solução pode ser parcelada. Isso se deve ao fato de que a locação de um imóvel envolve pagamentos periódicos, geralmente mensais, que podem ser previstos e alocados no orçamento da Secretaria.

O parcelamento do pagamento da locação facilita a gestão financeira do município, permitindo uma distribuição mais equilibrada dos custos ao longo do tempo. Além disso, essa abordagem oferece flexibilidade para ajustes no contrato, caso haja necessidade de renovação ou mudança do imóvel no futuro. Outro ponto a considerar é a possibilidade de negociação de condições favoráveis no contrato de locação, como prazos de reajuste e manutenção do imóvel.

Considerando ainda que a contratação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, proporcionando celeridade e economicidade ao processo, esse procedimento maximiza o princípio da eficiência, garantindo que a Secretaria Municipal de Educação disponha de um espaço adequado para o desempenho de suas atividades administrativas sem comprometer a saúde financeira do município.



9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Não há a necessidade de contratação correlata.

10. Planejamento

10.1 Resultados pretendidos:

Ao final da aplicação da solução encontrada, que é a locação de um imóvel com fim não residencial para o funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Educação de Umbaúba, espera-se alcançar diversos resultados positivos. Primeiramente, o novo espaço permitirá que a Secretaria amplie sua capacidade de atendimento, proporcionando um ambiente mais organizado, seguro e adequado para a realização das atividades administrativas.

Além disso, a nova sede facilitará a gestão eficiente das políticas educacionais do município, promovendo a melhoria na qualidade dos serviços prestados à comunidade escolar. A adequação da infraestrutura contribuirá para um ambiente de trabalho mais confortável e funcional para os servidores, favorecendo a produtividade e a otimização dos processos administrativos.

Por fim, a solução encontrada garantirá que a Secretaria Municipal de Educação de Umbaúba atenda às exigências legais e regulamentares, assegurando a adequação das instalações e o cumprimento das normas de acessibilidade e segurança. Isso fortalece a credibilidade da administração pública e reafirma o compromisso com a oferta de um serviço educacional eficiente e de qualidade para a população.

11. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O alinhamento desta necessidade corrobora com a Lei nº 876 de 16 de dezembro de 2024 – LOA, para o exercício financeiro 2025, com a previsão orçamentária e financeira para despesas correntes para custeio da máquina pública e com indicação no Plano Anual de Contratações (PCA), conforme Decreto nº 2342 de 06 de dezembro de 2024, oriundo do Documento de Formalização de Demandas (DFD), devidamente expedido pela área demandante.

A demanda está em consonância com o Plano de Contratações Anual – PCA 2025, conforme abaixo apresentado:

Nº	OBJETO	MÊS DESEJADO	MODALIDADE PREVISTA	VALOR ESTIMADO
71	SUPRIR A NECESSIDADE DO MUNICIPAL DA AUSÊNCIA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS PARA FUNCIONAMENTO DE	Janeiro/2025	INEXIGIBILIDADE	R\$ 997.709,20



TODOS OS DEPARTAMENTOS E SECRETARIAS MUNICIPAIS			
--	--	--	--

Fonte: PCA/2025 – Umbaúba/SE.

Nesse sentido em atenção ao disposto no art. 12, inciso VII da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que dispõe sobre licitações e contratos administrativos no âmbito da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, que determina a necessidade de comprovação da inclusão do objeto da licitação no Plano de Contratações Anual (PCA), expomos que:

O objeto desta contratação, conforme descrito acima, está devidamente contemplado no Plano de Contratações Anual da **Secretaria Municipal de Educação** para o **exercício de 2025**, conforme **página 105 do PCA, publicado em 06/12/2024, edição nº 2584, do Diário Oficial** e na Lei Orçamentária Anual nº 876 de 16 de dezembro de 2024 – LOA, para o exercício financeiro 2025, logo o seu alinhamento com os instrumentos de planejamento do município, em consonância com o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, corroborando com o disposto no art. 12, inc. VII da Lei Federal nº 14.133/2021 e Decreto Federal nº 10.947/2002, resta evidente.

12. IMPACTO AMBIENTAL

A locação de um imóvel, por si só, geralmente não causa um impacto ambiental significativo. No entanto, a natureza do uso do imóvel pode gerar impactos ambientais que precisam ser considerados.

Para a sede da Secretaria Municipal de Educação, alguns fatores devem ser analisados. O descarte inadequado de resíduos pode levar à poluição do solo e da água, enquanto o uso intensivo de energia e água pode resultar no esgotamento desses recursos e no aumento da pegada de carbono. Além disso, o aumento do tráfego de veículos pode gerar emissões de poluentes atmosféricos e congestionamento na área. As atividades administrativas podem causar poluição sonora, afetando a qualidade de vida dos vizinhos, e a transformação de uma área para uso institucional pode impactar negativamente a vegetação local e o habitat de espécies nativas.

Para mitigar esses impactos, é essencial implementar programas de reciclagem e reutilização de materiais, estabelecendo pontos de coleta seletiva e promovendo a redução de resíduos. A instalação de sistemas de captação de água da chuva, o uso de iluminação LED e equipamentos de baixo consumo energético, além da adoção de medidas de eficiência energética, como isolamento térmico e controle automatizado de iluminação e climatização, podem contribuir para a redução do consumo de energia e água.



Além disso, a Secretaria pode incentivar o uso de transporte público e sustentável, promovendo a instalação de bicicletários e medidas para compartilhamento de veículos. Para minimizar a poluição sonora, pode-se adotar barreiras vegetais, definir horários de funcionamento que reduzam ruídos em períodos sensíveis e utilizar materiais de isolamento acústico nos espaços internos. Quanto às alterações no uso do solo, é importante preservar áreas verdes, adotar práticas de jardinagem sustentável e priorizar o uso de plantas nativas, além de monitorar continuamente o impacto ambiental da sede.

Essas ações contribuem para minimizar os impactos ambientais e promover um funcionamento mais sustentável da Secretaria Municipal de Educação de Umbaúba, alinhando-se a boas práticas de gestão ambiental e eficiência institucional.

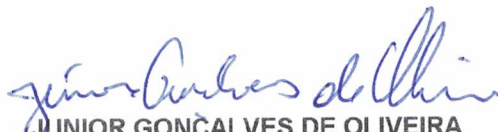
13. VIABILIDADE

13.1. Declaração de viabilidade

Declaramos, para os devidos fins, que a presente contratação é **VIÁVEL** e essencial para atender à demanda da Secretaria Municipal de Educação de Umbaúba, referente à necessidade de um imóvel adequado para a instalação e funcionamento de sua sede. A locação fundamenta-se no artigo 75, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, considerando a inexistência de imóvel público disponível que atenda às especificações exigidas para o pleno funcionamento das atividades administrativas da Secretaria.

Dessa forma, reafirmamos a viabilidade e razoabilidade da presente inexigibilidade, garantindo que a solução adotada atende aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público. A contratação contribuirá para a melhoria da gestão educacional no município, assegurando um ambiente estruturado e adequado para o desempenho das atividades da Secretaria Municipal de Educação de Umbaúba.

Umbaúba (SE), 19 de fevereiro de 2025.


JUNIOR GONÇALVES DE OLIVEIRA
Coordenador de Formação

www.umbauba.se.gov.br