



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 funcionamento do Anexo da Escola Municipal Raimundo Barreto Nascimento**, com vistas a atender a 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 do anexo da Escola Municipal Raimundo Barreto Nascimento, visando atender à crescente demanda por espaço físico para a realização das atividades educacionais. A contratação deste imóvel é essencial para garantir um ambiente adequado ao aprendizado, proporcionando infraestrutura apropriada para alunos, professores e demais profissionais da educação.

A necessidade de um novo espaço se justifica pelo aumento da demanda escolar e pela falta de infraestrutura suficiente na unidade atual para acomodar de maneira adequada todos os estudantes e atividades pedagógicas. A ausência de um espaço complementar compromete a qualidade do ensino, a organização das turmas e o desenvolvimento pleno das atividades escolares, impactando diretamente na aprendizagem dos alunos.

A contratação de um imóvel permitirá que a Escola Municipal Raimundo Barreto Nascimento amplie sua capacidade de atendimento, assegurando um ambiente estruturado para atividades educacionais, garantindo segurança, conforto e acessibilidade aos alunos e profissionais. Além disso, um espaço adequado possibilita o melhor desenvolvimento das práticas pedagógicas, otimizando a qualidade do ensino ofertado pela rede municipal.

Ademais, a necessidade de locação do imóvel decorre da ausência de um espaço próprio que atenda plenamente às exigências específicas da Secretaria Municipal de Educação. O imóvel a ser contratado deve atender aos critérios estabelecidos pela Administração, garantindo que a finalidade principal seja suprida: proporcionar um ambiente adequado para a formação educacional dos estudantes.

O imóvel deve estar localizado em área de fácil acesso na cidade de Umbaúba/SE, de modo a garantir a acessibilidade dos alunos e profissionais da educação. Além disso, deve apresentar características estruturais adequadas ao uso educacional, como salas amplas, boa



ventilação, banheiros adequados, acessibilidade para pessoas com deficiência, segurança e espaços apropriados para atividades pedagógicas.

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 o anexo da Escola Municipal Raimundo Barreto Nascimento se faz imprescindível para garantir a continuidade e a qualidade do ensino municipal, assegurando um espaço adequado para o desenvolvimento das atividades escolares e contribuindo para a melhoria da educação em Umbaúba.

2.2. Área Requisitante

a) Secretaria Municipal de Assistência Social – DFD/FMAS nº 116/2025 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.
 - **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 do anexo da Escola Municipal Raimundo Barreto Nascimento, vinculada à Secretaria Municipal de Educação de Umbaúba. Essa escolha oferece maior flexibilidade, permitindo que o município possa, caso necessário, ajustar a localização do espaço escolar conforme a evolução da demanda educacional, 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 melhorias na infraestrutura educacional, aquisição de materiais pedagógicos 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 os alunos e profissionais da escola sem comprometer o andamento do ano letivo. 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 inclusivo e funcional.

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 para a instalação do anexo da Escola Municipal Raimundo Barreto Nascimento. 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 educacionais;
- 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 educacionais;
- Priorização dos recursos públicos para a melhoria da qualidade do ensino e investimentos pedagógicos;
- 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 do anexo da Escola Municipal Raimundo Barreto Nascimento. Além da economicidade e da flexibilidade, essa solução permite que o município continue garantindo um ensino de qualidade, sem comprometer sua capacidade financeira e operacional.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para garantir que o imóvel a ser contratado atenda adequadamente às necessidades do anexo da Escola Municipal Raimundo Barreto Nascimento, vinculado à 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 alunos, professores e demais funcionários, preferencialmente em uma região central ou em local estratégico que facilite a mobilidade e a acessibilidade da comunidade escolar.

Tamanho e Espaço: O imóvel deve possuir um tamanho adequado para acomodar todas as atividades pedagógicas e administrativas, incluindo salas de aula, áreas para atividades lúdicas e recreativas, espaços administrativos, banheiros e um ambiente apropriado para recepção dos alunos. O espaço físico deve permitir a organização funcional das atividades escolares, garantindo conforto e eficiência no ensino.

Infraestrutura: O imóvel deve contar com infraestrutura adequada para o funcionamento de uma unidade escolar, 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 escolar.

Segurança: O imóvel deve oferecer condições de segurança para alunos, professores e demais funcionários, 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 instituição de ensino.

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 o desenvolvimento das atividades pedagógicas.



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 do anexo da Escola Municipal Raimundo Barreto Nascimento, vinculado à Secretaria Municipal de Educação de Umbaúba.

No caso em questão verificamos, como já foi dito, trata-se de situação pertinente a Inexigibilidade.

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 anotará 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 anexo da Escola Municipal Raimundo Barreto Nascimento, 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

Analizando a necessidade de locação de um imóvel para o anexo da Escola Municipal Raimundo Barreto Nascimento 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 Municipal de Educação.

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 licitação inexigibilidade, proporcionando celeridade e economicidade ao processo de compra dos serviços supracitados, procedimento maximiza o princípio da eficiência.

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 do anexo da Escola Municipal Raimundo Barreto Nascimento, espera-se alcançar diversos resultados positivos. Primeiramente, o novo espaço permitirá que a escola amplie sua capacidade de atendimento, proporcionando um ambiente mais organizado, seguro e adequado para a aprendizagem dos alunos.

www.umbauba.se.gov.br



Além disso, a nova unidade facilitará o acesso à educação de qualidade, promovendo a eficiência e a eficácia das atividades pedagógicas desenvolvidas. A melhoria da infraestrutura também contribuirá para um ambiente mais confortável e motivador tanto para os alunos quanto para os profissionais da educação, refletindo diretamente no desempenho acadêmico e na qualidade do ensino.

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 educacionais e de acessibilidade. Isso fortalece a credibilidade da administração pública e reafirma o compromisso com a oferta de uma educação inclusiva e de qualidade para a comunidade.

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 TODOS OS DEPARTAMENTOS E SECRETARIAS MUNICIPAIS	Janeiro/2025	INEXIGIBILIDADE	R\$ 997.709,20

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 ter impactos ambientais que precisam ser cuidadosamente considerados.

Para o funcionamento do anexo da Escola Municipal Raimundo Barreto Nascimento, vinculada à Secretaria Municipal de Educação de Umbaúba, alguns fatores a serem analisados incluem o descarte inadequado dos resíduos gerados, o que pode levar à poluição do solo e da água. O uso intensivo de energia e água pode resultar no esgotamento desses recursos e no aumento da pegada de carbono. O aumento do tráfego de veículos pode resultar em emissões de poluentes atmosféricos e congestionamento. Além disso, as atividades da escola podem gerar poluição sonora, afetando a qualidade de vida dos vizinhos. A transformação de uma área para uso educacional também 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 utilizando compostagem para resíduos orgânicos. A instalação de sistemas de captação de água da chuva, o uso de iluminação LED e equipamentos de baixo consumo energético, além da implementação de medidas de eficiência energética como isolamento térmico e uso de termostatos inteligentes, podem ajudar a minimizar o consumo de energia e água.

Além disso, deve-se promover o uso de transporte público, bicicletas e caminhadas, criando estacionamentos para bicicletas e incentivando o uso compartilhado de veículos. A implementação de um sistema de transporte escolar eficiente pode reduzir o impacto no tráfego e mobilidade. Utilizar vegetação como barreira sonora, estabelecer horários de funcionamento que minimizem a poluição sonora em horários sensíveis e usar materiais de isolamento acústico nas construções são medidas eficazes para combater a poluição sonora.

www.umbauba.se.gov.br



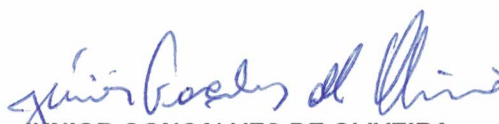
13. VIABILIDADE

13.1. Declaração de viabilidade

Declaramos, para os devidos fins, que a presente contratação é VIÁVEL e fundamental para atender à demanda encaminhada pela Secretaria Municipal de Educação de Umbaúba, referente à necessidade de um imóvel para o funcionamento do anexo da Escola Municipal Raimundo Barreto Nascimento. A contratação 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.

Dessa forma, reafirmamos a viabilidade e razoabilidade da presente inexigibilidade, garantindo que a solução adotada atende aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público, promovendo melhores condições para o ensino e assegurando um ambiente adequado para a comunidade escolar.

Umbaúba (SE), 19 de fevereiro de 2025.


JUNIOR GONÇALVES DE OLIVEIRA
Coordenador de Formação

www.umbauba.se.gov.br