



30
000003

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAPELA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Rua Coelho e Campos, nº 1201, bairro Centro, Capela – Sergipe – CEP: 49.700-000
Site: www.capela.se.gov.br E-mail: educacao@capela.se.gov.br
FONE: 079 3263-1707 CNPJ Nº 13.119.961/0001-61

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
(art. 6º, inciso XX, da Lei nº 14.133/2021)

O presente documento visa analisar a viabilidade da presente contratação, bem como levantar os elementos essenciais que servirão para compor o **Termo de Referência**, de forma a melhor atender às necessidades da Administração.

1. DADOS DO PROCESSO

Processo nº: 12/2025

Setor Requisitante (Unidade/Setor/Depto): Secretaria Municipal de Educação

Objeto: Locação de imóvel residencial, com área construída de 280,00 m² e área total de terreno de 280,00 m², localizado na Rodovia Manoel Dantas, nº 1003, Centro, Capela/SE. O imóvel será utilizado, de forma provisória, para o recebimento de materiais de limpeza, higiene pessoal e mobiliário, destinados a atender às demandas da Secretaria Municipal de Educação do município de Capela/SE, conforme descrito no Projeto Básico, parte integrante dos autos do processo.

2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, I da Lei nº 14.133/2021):

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel residencial, com área construída de 280,00 m² e área total de terreno de 280,00 m², situado na Rodovia Manoel Dantas, nº 1003, Centro, Capela/SE, destinado, de forma provisória, ao armazenamento de materiais de limpeza, higiene pessoal e mobiliário adquiridos para suprir as demandas da Secretaria Municipal de Educação do Município de Capela/SE;

A contratação se mostra necessária e urgente, tendo em vista a inexistência, no momento, de espaço físico disponível e adequado nas instalações da Secretaria ou das unidades escolares para a guarda dos referidos itens. A armazenagem apropriada é indispensável para garantir a integridade dos materiais adquiridos, evitando perdas, extravios, deteriorações ou comprometimento da sua funcionalidade, além de assegurar a correta organização e posterior distribuição dos bens às unidades de ensino do município;

O imóvel em questão apresenta localização central e estratégica, com fácil acesso viário e compatibilidade com as especificações técnicas exigidas, conforme verificado no Projeto Básico, parte integrante do presente processo. Trata-se, portanto, da solução mais viável e eficiente diante da urgência e da limitação de espaços próprios do ente público;

Dessa forma, a locação temporária do referido imóvel justifica-se como medida necessária à continuidade das ações administrativas e operacionais da Secretaria Municipal de Educação, assegurando a regularidade e eficiência na gestão dos recursos e bens públicos, bem como o atendimento às necessidades das escolas e demais setores vinculados à pasta.



000004

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAPELA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Rua Coelho e Campos, nº 1201, bairro Centro, Capela – Sergipe – CEP: 49.700-000

Site: www.capela.se.gov.br E-mail: educacao@capela.se.gov.br

FONE: 079 3263-1707 CNPJ Nº 13.119.961/0001-61

3. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO ANUAL (Art. 18, §1º, II da Lei nº14.133/2021):

- A contratação sugerida está prevista no orçamento Anual do exercício de 2025.

4. SOLUÇÕES EXISTENTES NO MERCADO:

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

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO (Art. 18, §1º, V da Lei nº 14.133/2021):

Em atendimento ao disposto na legislação vigente e visando à adequada instrução do processo de contratação, foi realizado levantamento de mercado com o objetivo de identificar imóveis disponíveis para locação provisória, com características compatíveis com as necessidades da Secretaria Municipal de Educação do Município de Capela/SE, especificamente para fins de armazenamento de materiais de limpeza, higiene pessoal e mobiliário.

Foram consideradas as seguintes exigências mínimas para o imóvel:

- Localização dentro do perímetro urbano do município de Capela/SE, preferencialmente em área central;
- Área construída compatível com o volume de materiais a serem armazenados (mínimo de 280 m²);
- Boa acessibilidade para carga e descarga;
- Condições estruturais adequadas (segurança, ventilação, cobertura, piso resistente);
- Disponibilidade imediata para uso.

Com base nesses critérios, foram consultados três imóveis com potencial para atender à demanda. Abaixo, as informações coletadas:

Imóvel	Endereço	Área Construída	Valor Mensal	Observações
1	Rodovia Manoel Dantas, nº 1001, Centro	280 m²	R\$ 3.500,00	Atende a todos os requisitos. Disponibilidade imediata.
2	Rua das Flores, nº 450, Centro	260 m²	R\$ 3.800,00	Valor acima da média; acesso com restrição para veículos de carga.
3	Avenida João Pessoa, nº 789, Bairro Novo Horizonte	300 m²	R\$ 4.500,00	Localização mais afastada; dificuldade de logística.



000005

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAPELA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Rua Coelho e Campos, nº 1201, bairro Centro, Capela – Sergipe – CEP: 49.700-000

Site: www.capela.se.gov.br E-mail: educacao@capela.se.gov.br

FONE: 079 3263-1707 CNPJ Nº 13.119.961/0001-61

Após análise comparativa, o imóvel localizado na Rodovia Manoel Dantas, nº 1003, Centro, foi considerado o mais adequado em termos de custo-benefício, localização estratégica, estrutura física e facilidade de acesso, atendendo plenamente aos requisitos estabelecidos no Projeto Básico.

Conclusão:

Diante das informações apuradas e com base na economicidade, viabilidade e adequação do espaço, justifica-se a locação do imóvel situado na Rodovia Manoel Dantas, nº 1003, como a opção mais vantajosa para a Administração Pública.

6. ESCOLHA DA SOLUÇÃO MAIS ADEQUADA:

Considerando a necessidade emergente da **Secretaria Municipal de Educação do Município de Capela/SE** em dispor de um local apropriado para o armazenamento provisório de **materiais de limpeza, higiene pessoal e mobiliário**, e diante da inexistência de espaço físico disponível nas unidades próprias da administração pública municipal, optou-se pela **locação de imóvel** como solução mais viável e eficiente.

Dentre as alternativas analisadas — como utilização de espaços públicos compartilhados, construção de estrutura provisória (galpões) ou adaptação de ambientes escolares — verificou-se que **nenhuma delas apresenta viabilidade técnica, econômica e operacional imediata**. A construção de estrutura demandaria tempo, recursos financeiros elevados e processo licitatório específico, o que tornaria a solução incompatível com a urgência da demanda. Já a utilização de prédios escolares esbarra na falta de espaço e risco de comprometimento das atividades pedagógicas.

Após realização de **levantamento de mercado**, foram identificados três imóveis com potencial para atender à necessidade, tendo o imóvel localizado na **Rodovia Manoel Dantas, nº 1003, Centro, Capela/SE**, se destacado por:

- Apresentar **localização estratégica**, com fácil acesso para a recepção e futura distribuição dos materiais;
- Estar **disponível para uso imediato**, fator essencial diante da urgência da demanda;
- Possuir **estrutura física compatível** com o volume e a natureza dos materiais a serem armazenados;
- Apresentar o **menor valor de locação mensal** entre os imóveis analisados.

Dessa forma, a locação do referido imóvel revela-se como a **solução mais adequada, econômica e eficiente** para o atendimento à necessidade da Secretaria Municipal de Educação, garantindo a correta guarda dos bens adquiridos e a continuidade dos serviços públicos essenciais.



000006

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAPELA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Rua Coelho e Campos, nº 1201, bairro Centro, Capela – Sergipe – CEP: 49.700-000
Site: www.capela.se.gov.br E-mail: educacao@capela.se.gov.br
FONE: 079 3263-1707 CNPJ Nº 13.119.961/0001-61

7 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, III da Lei nº 14.133/2021):

Para atender às necessidades da **Secretaria Municipal de Educação do Município de Capela/SE**, a contratação deverá observar os seguintes requisitos mínimos:

1. **Objeto da contratação:**
 - Locação de imóvel residencial, com área construída de **280,00 m²** e área total de terreno de **280,00 m²**, localizado na **Rodovia Manoel Dantas, nº 1003, Centro, Capela/SE**, destinado ao **armazenamento provisório** de materiais de limpeza, higiene pessoal e mobiliário.
2. **Finalidade:**
 - A utilização do imóvel tem caráter **temporário** e exclusivo para fins de armazenamento, conforme demanda operacional da Secretaria Municipal de Educação.
3. **Condições estruturais mínimas do imóvel:**
 - Imóvel em **bom estado de conservação** (estrutura, cobertura, piso e paredes);
 - Boa ventilação e proteção contra intempéries;
 - Condições adequadas de segurança física;
 - Facilidade de acesso para entrada e saída de cargas;
 - Disponibilidade de energia elétrica e iluminação interna;
 - Regularidade fundiária e documental.
4. **Localização:**
 - O imóvel deverá estar localizado **dentro do perímetro urbano do município de Capela/SE**, preferencialmente em região central, de fácil acesso logístico para os veículos de transporte da Administração.
5. **Prazo de locação:**
 - A locação terá prazo **determinado**, conforme necessidade da Secretaria e cronograma de uso dos materiais.
6. **Valor de referência:**
 - O valor mensal da locação deverá estar **compatível com os preços de mercado**, conforme levantamento prévio constante nos autos do processo.
7. **Documentação exigida do locador:**
 - Comprovação de propriedade ou posse legítima do imóvel;
 - Certidões negativas de débitos federais, estaduais, municipais e trabalhistas;
 - Comprovação de regularidade junto ao FGTS;
 - Certidão de regularidade fiscal com a Receita Federal e Dívida Ativa da União;
 - Certidão de uso do solo (se aplicável);
 - Conta bancária para recebimento dos pagamentos;
 - Declaração de inexistência de impedimentos legais para contratação com o Poder Público.
8. **Forma de pagamento:**
 - O pagamento será realizado **mensalmente**, mediante apresentação de nota fiscal/fatura e após atesto do setor competente.
9. **Vigência contratual:**
 - A vigência será definida de acordo com a duração da necessidade do uso do espaço, podendo ser prorrogada conforme previsto na legislação vigente.

8. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, IV da Lei nº 14.133/2021):



000007

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAPELA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Rua Coelho e Campos, nº 1201, bairro Centro, Capela – Sergipe – CEP: 49.700-000

Site: www.capela.se.gov.br E-mail: educacao@capela.se.gov.br

FONE: 079 3263-1707 CNPJ Nº 13.119.961/0001-61

Considerando a necessidade identificada pela **Secretaria Municipal de Educação do Município de Capela/SE**, estima-se a contratação da **locação de 01 (um) imóvel residencial** que atenda aos critérios estabelecidos no Projeto Básico, com as seguintes características:

- **Quantidade de imóveis:** 01 (um) imóvel;
- **Prazo estimado de locação:** 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado conforme interesse da administração pública, nos termos da legislação vigente;
- **Valor mensal estimado:** R\$ 3.934,00 (três mil novecentos e trinta e quatro reais), conforme média de preços obtida no levantamento de mercado;
- **Valor total estimado para 12 meses:** R\$ 47.200,00 (quarenta e sete mil e duzentos reais).

Observação: O valor acima é uma **estimativa orçamentária**, podendo sofrer ajustes após negociação, vistoria técnica ou aplicação de eventual processo de dispensa/inexigibilidade, conforme o caso.

1. **Pesquisa de mercado local**

Foi Consultado imobiliárias da região, portais de aluguel (OLX, Zap Imóveis, VivaReal)

- O valor **estimado** da contratação foi obtido com base em **levantamento de mercado realizado no município de Capela/SE**, considerando imóveis com características similares quanto à metragem, localização, estrutura e finalidade de uso. Foram coletadas cotações de **três ofertas mensais distintas**, cujos valores variaram entre **R\$ 3.500,00 e R\$ 4.500,00 mensais**, resultando em uma média de **R\$ 3.934,00**. Diante disso, adota-se como valor estimado para a contratação o montante de **R\$ 3.934,00**, totalizando **R\$ 47.200,00** (quarenta e sete mil e duzentos reais), para o período de 12 (doze) meses.

09. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, VI da Lei nº 14.133/2021):

- O valor estimado total da contratação no período de 12 (doze) meses é de aproximadamente: **R\$ 47.200,00** (quarenta e sete mil e duzentos reais).

10. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, VIII da Lei nº 14.133/2021):

No presente caso, trata-se da **locação de um único imóvel**, a ser utilizado de forma contínua e integral como **unidade para o recebimento de materiais de limpeza, higiene pessoal e mobiliário, destinados a atender às demandas da Secretaria Municipal de Educação do município de Capela/SE**.

Dessa forma, o **parcelamento da contratação não é aplicável**, pelos seguintes motivos:

- A locação exige **continuidade e exclusividade de uso do espaço físico**, inviabilizando a divisão do objeto entre vários contratos ou fornecedores.



000008

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAPELA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Rua Coelho e Campos, nº 1201, bairro Centro, Capela – Sergipe – CEP: 49.700-000

Site: www.capela.se.gov.br E-mail: educacao@capela.se.gov.br

FONE: 079 3263-1707 CNPJ Nº 13.119.961/0001-61

- Não é possível a utilização de imóveis distintos para atender a uma mesma estrutura educacional, sem prejuízo ao funcionamento e à organização pedagógica.
- O imóvel deve ser **contratado de forma integral**, respeitando sua unidade física e jurídica.

Assim, a contratação será realizada de forma única e indivisível, sendo esta a alternativa mais eficiente, técnica e juridicamente viável, atendendo plenamente ao interesse público.

11. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (Art. 18, §1º, IX da Lei nº 14.133/2021):

A presente contratação tem como principal objetivo atender, de forma imediata e eficiente, à necessidade da Secretaria Municipal de Educação do Município de Capela/SE quanto à guarda provisória de materiais de limpeza, higiene pessoal e mobiliário, adquiridos para abastecer as unidades escolares da rede pública municipal. Com a efetivação da locação do imóvel situado na Rodovia Manoel Dantas, nº 1003, Centro, Capela/SE, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

1. **Garantir a adequada conservação e integridade dos materiais adquiridos**, evitando perdas, deteriorações ou extravios por armazenamento inadequado;
2. **Assegurar condições logísticas favoráveis para o recebimento, organização e posterior distribuição dos itens**, otimizando os fluxos operacionais da Secretaria Municipal de Educação;
3. **Evitar a sobrecarga de espaços físicos em prédios escolares ou da própria sede da Secretaria**, prevenindo prejuízos ao funcionamento regular das atividades educacionais;
4. **Atender com economicidade, eficiência e legalidade à demanda emergencial da Administração Pública**, utilizando um espaço compatível com a finalidade proposta, pelo melhor custo-benefício identificado no levantamento de mercado;
5. **Contribuir para a manutenção da qualidade dos serviços educacionais prestados à população**, ao garantir que os materiais de apoio cheguem às escolas em perfeitas condições de uso.

Dessa forma, espera-se que a contratação resulte em **efetiva melhoria na gestão dos recursos logísticos da Secretaria de Educação**, fortalecendo a capacidade da Administração de organizar, distribuir e aplicar corretamente os materiais adquiridos com recursos públicos.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTE (Art. 18, §1º, XI da Lei nº 14.133/2021):

Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes, para que o objetivo desta contratação seja atingido.

13. DESCRIÇÃO DOS POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS (Art. 18, §1º, XII da Lei nº 14.133/2021):

Não se aplica



000009

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAPELA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Rua Coelho e Campos, nº 1201, bairro Centro, Capela – Sergipe – CEP: 49.700-000
Site: www.capela.se.gov.br E-mail: educacao@capela.se.gov.br
FONE: 079 3263-1707 CNPJ Nº 13.119.961/0001-61

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO (Art. 18, §1º, XIII da Lei nº 14.133/2021):

Com base nos elementos anteriores do presente documento de Estudos Preliminares realizado por esta Equipe de Planejamento, **DECLARAMOS** que:

☒ **É VIÁVEL** a contratação proposta pela unidade requisitante

☐ **NÃO É VIÁVEL** a contratação proposta pela unidade requisitante

Nos termos da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, (Lei de acesso à informação), o presente Estudo não se classifica como sigiloso. Com base nas informações levantadas ao longo do estudo preliminar verificamos que este tipo de contratação é necessário.

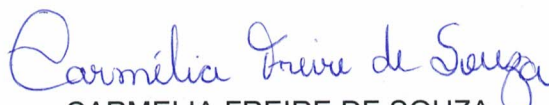
Desde modo, declaramos a viabilidade da contratação pretendida, através de Licitações Inexigibilidade, com base no artigo 75 incisos V da Lei 14133/2023, motivo pelo qual declaramos a viabilidade e razoabilidade da presente licitação.

15. RESPONSABILIDADE DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO PARA ELABORAÇÃO DE CONTEÚDO DO DOCUMENTO:

Certificamos que somos responsáveis pela elaboração do presente documento que materializa os Estudos Preliminares da presente contratação e que o mesmo traz conteúdos previstos no art. 18 da Lei nº 14.133/2023.

Encaminho ao setor competente para providências.

Capela/SE, 06 de março de 2025


CARMELIA FREIRE DE SOUZA
DIRETORA PEDAGOGICA