

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº038/2025/FMECO/TO****1. DAS INFORMAÇÕES BÁSICAS**

1.1. Este documento apresenta o estudo técnico preliminar que servirá para assegurar a viabilidade técnica e embasar o Termo de Referência, cujo objeto é a **Locação do imóvel para funcionamento de uma extensão escolar da Escola Municipal Prof. Odimar Lopes, localizado na Rua 07, nº1996, QD 19 LT 14, Setor Alvorada, nesta cidade de Colinas do Tocantins/TO**, para o período estimado de 12 (doze) meses, tomando como base a previsão de consumo e utilização provável, obtida por meio de técnicas adequadas de estimação, em atendimento ao Princípio do Planejamento.

1.2. ÁREA REQUISITANTE

1.2.1. A unidade requisitante do presente Estudo Técnico Preliminar é a Secretaria Municipal de Educação junto ao Fundo Municipal de Educação Colinas do Tocantins/TO, localizada na Av. Tiradentes, número 1635, Centro, CEP 77.760-000 e, sendo o senhor responsável requisitante, **Patrícia Castro Ferreira**, Secretária Municipal de Educação, portaria sob nº635/2025.

1.3. RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1.3.1. Equipe Técnica, nomeados através da Portaria Nº021 de 23 de outubro de 2025.

1.4. CATEGORIA DO OBJETO

1.4.1. O objeto a ser contratado enquadra-se como serviços comuns de que trata o art. 6º, inciso XIII da Lei Nº 14.133/2021 e o Decreto Nº 07, de 31 de janeiro de 2024, que regulamenta a Lei Nº 14.133/2021 no Município de Colinas do Tocantins/TO, por possuir padrão de desempenho e qualidade objetivamente definidos, mediante especificações usuais de mercado.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A locação do imóvel se faz necessária para garantir a ampliação da capacidade de atendimento da unidade escolar, possibilitando a oferta de espaço adequado e seguro para o desenvolvimento das atividades pedagógicas. O imóvel selecionado apresenta condições estruturais compatíveis com as exigências educacionais, permitindo a distribuição adequada das turmas, a realização de projetos escolares e a melhoria da qualidade do ensino. Além disso, a extensão escolar atenderá à demanda crescente da comunidade, contribuindo para a redução da superlotação e assegurando o pleno funcionamento das ações educativas previstas pela instituição.

2.2. A Secretaria de Educação identifica a necessidade de locação de um imóvel para implantação de uma extensão escolar, visando atender de forma adequada a crescente demanda por vagas na rede municipal/estadual de ensino. As instalações atualmente disponíveis não comportam o aumento do número de estudantes, o que compromete a qualidade do atendimento e limita a oferta de serviços educacionais essenciais. O imóvel proposto apresenta condições estruturais adequadas, incluindo salas amplas, boa ventilação, acessibilidade e espaços compatíveis com as exigências pedagógicas e normativas vigentes. A locação permitirá a ampliação da capacidade de atendimento, a organização das turmas de forma apropriada e a continuidade das ações educacionais, garantindo o cumprimento das metas da Secretaria de Educação relacionadas à universalização e à melhoria da qualidade do ensino.



**3. NORMATIVAS PARA SEREM UTILIZADOS NA CONTRATAÇÃO:**

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.

Lei 14.133/2021.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O artigo 51 da Lei 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis “deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários”, ressalvando, para tanto o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida Lei.

4.2. Justificada a inexigibilidade de licitação, por invalidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei 14.133/2021:

- a) Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis as necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos.
- b) Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam o objeto.
- c) Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Secretaria Municipal de Educação e que evidenciam vantagem para ela.

5. LEVANTAMENTO DAS SOLUÇÕES

5.1. O objeto destes ETP é proporcionar a escolha da melhor solução possível em termos de eficácia, efetividade e eficiência, além de economicamente viável, atendendo adequadamente as necessidades da Secretaria Municipal de Educação de Colinas do Tocantins. Para a locação de imóvel, costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são elas:

Solução 1: Aquisição do bem imóvel - No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos decorrentes, construção, reforma e manutenção, essa solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque as condições necessárias para o funcionamento, nesse caso o imóvel encontrado para locação está de acordo com as condições pretendidas por esta Secretaria Municipal de Educação de Colinas do Tocantins/TO.

Solução 2: Locação de bem imóvel - De acordo com o modelo de aquisição de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, uma vez que não haja local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo.



**5.2. Análise da solução:**

5.2.1. Desta feita, concluímos pela seguinte solução: A contratação por meio da solução apresentada é a **solução 2**, pois é a que se mostra mais vantajosa para a Administração Pública, visto que conforme a Declaração em anexo a este estudo, a Gerencia de Patrimônio declara não haver bem imóvel pertencente ao Município desocupado/disponível para atender a referida demanda. A opção apresentada pela **solução 1** é considerada inviável em função da Secretaria Municipal de Educação de Colinas do Tocantins não possuir recursos financeiro para aquisição do imóvel.

5.2.2. Uma solução é o conjunto de todos os elementos (bens, serviços e outros) necessários, para de forma integrada, gerar os resultados que atendam a necessidade que gerou a contratação.

5.2.3. Utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Secretaria Municipal de Educação, evidenciando a vantagem para ela. Foi analisado na localidade onde se pretendia locar o imóvel que pudesse atender as necessidades do que se trata o objeto; considerando como sendo de fácil acesso aos usuários, tanto pela localização geográfica, quanto pela utilização que atende as finalidades precípuas da contratação pretendida; visto que a Prefeitura Municipal de Colinas do Tocantins não possui imóvel adequado a suprir a necessidade do objeto a opção que mais se adequa é a locação do imóvel e após a realização do levantamento de mercado, restou identificado que não há outro imóvel com as mesmas condições, assim somente o imóvel aqui apresentado atende os critérios pretendidos e atestamos a inexistência de outros imóveis compatível.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

6.1. Este Departamento solicitou avaliação do imóvel para fins de aluguel para a Diretoria de Cadastro Imobiliário no qual se encontra relatório em anexo a este estudo.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:

7.1. A contratação de locação de imóvel é para o período estimado de 12 (doze) meses, conforme solicitação nº16771501, constante nos autos do processo administrativo.

7.2. O período estimado justifica em função dos serviços serem de natureza continuada e necessários, tendo como finalidade estabelecer condições para melhorar o desempenho da Secretaria Municipal de Educação do Município de Colinas do Tocantins.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:

8.1. Considerando a especificidade do objeto a ser contratado, entendemos que não cabe parcelamento do mesmo, e sim a realiza-lo em um único item referente a locação de imóvel, em razão de tratar-se de apenas 01 (um) imóvel.

8.2. Considerando a natureza do objeto e que a necessidade institucional prevê a contratação de apenas um item, a solução possui caráter indivisível, não cabendo, portanto, a previsão de parcelamento do objeto.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

9.1. O presente processo tem a finalidade de viabilizar a Locação do imóvel para funcionamento de uma extensão escolar da Escola Municipal Prof. Odimar Lopes, localizado na **Rua 07, nº1996, QD 19 LT 14, Setor Alvorada**, nesta cidade de Colinas do Tocantins/TO.

9.2. Quanto a contratação correlata não há um Processo Administrativo correlato.



**10. ALINHAMENTO ENTRE CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO ANUAL**

10.1. O alinhamento da contratação do objeto em epígrafe se torna impraticável devido à ausência da publicação do Plano Anual de Contratação. Desta forma, não é possível viabilizar o alinhamento junto ao Plano de Contratação Anual.

11. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

11.1. Em relação a viabilidade da contratação, consta-se:

11.1.1. A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável;

11.1.2. Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

11.2. Assim, considerando os pontos listados acima, entendemos ser viável e necessária a contratação da solução demandada.

12. CRITÉRIO DE SUSTENTABILIDADE:

12.1. A contratada deverá observar no que couber as práticas sustentáveis e nas orientações e preceitos voltados as sustentabilidades, em especial ao disposto na Instrução Normativa nº 01, de 22 de novembro de 2021, da Prefeitura Municipal de Colinas do Tocantins, e no concerne a:

12.2. A contratada deverá adotar na execução dos serviços, boas práticas de sustentabilidade ambiental, de otimização de recursos de redução de desperdícios e de redução da poluição.

12.3. Os possíveis impactos ambientais na locação de imóvel podem incluir alterações nas propriedades físico-químicas do ambiente, gerando resíduos, contaminação do solo e das águas, além de impactos sonoros e na vegetação. A falta de processos adequados na construção civil pode levar a uma produção excessiva de resíduos, tornando essencial um gerenciamento eficaz para minimizar danos ao meio ambiente e promover a sustentabilidade.

12.4. Além disso, a presença de áreas contaminadas pode representar um desafio no mercado imobiliário, exigindo avaliações rigorosas para evitar possíveis danos ambientais.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

13.1. Diante das informações apresentadas neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela viabilidade da contratação direta por meio de inexigibilidade de licitação, tendo em vista a natureza da contratação, a relação custo-benefício considerada favorável, os requisitos relevantes para contratação bem como os demais pontos evidenciados.

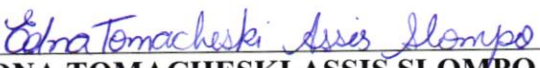




14. ANEXOS

- 14.1. Ofício N°012/2025 - Equipe Técnica;
- 14.2. Declaração do Patrimônio;
- 14.3. Ofício N°013/2025 - Equipe Técnica;
- 14.4. Relatório conclusivo de avaliação da Comissão de avaliação de Imóvel Urbano/Rural;

Colinas do Tocantins/TO, aos dois (02) dias do mês de dezembro de 2025.


EDNA TOMACHESKI ASSIS SLOMPO
Portaria N°021 de 23/10/2025


JULIA CARDOSO TAVARES
Portaria N°021 de 23/10/2025


WEDERSON FERREIRA NEVES
Portaria N°021 de 23/10/2025

