

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº009/2025/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 da Secretaria Municipal de Educação de Colinas do Tocantins/TO, localizado na Av. Tiradentes, esquina com a Avenida Delço da Fonseca, nesta cidade de Colinas do Tocantins/TO**, autuado sob nº1241/2025 pelo Fundo Municipal de Educação-FME junto à Secretaria Municipal de Educação de Colinas do Tocantins/TO.

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-FME de Colinas do Tocantins/TO, localizada na rua 23A, número 1445, Setor Aeroporto, CEP 77.760-000 e, sendo o senhor responsável requisitante, **Marcos Mota do Nascimento**, Secretário Municipal de Educação, portaria sob nº005/2025.

1.3. RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1.3.1. Equipe Técnica, nomeados através da Portaria Nº036 de 02 de janeiro de 2025.

1.4. CATEGORIA DO OBJETO

1.4.1. O objeto a ser contratado enquadra-se como serviços comuns de que trata a 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

Ao desempenhar as atividades públicas o Gestor deve tomar por base a determinação legal, mormente os preceitos lógicos que norteiam a gerencia dos bens públicos, o objeto, tem por finalidade assegurar a continuidade do funcionamento que justifica-se, em decorrência do Município de Colinas do Tocantins/TO, não dispor de prédios próprios suficiente para atender a demanda Municipal e nem de recursos para construir sedes próprias, logo tem se a necessidade da locação de um imóvel para sediar as unidades Administrativas da Secretaria Municipal de Educação de Colinas do Tocantins/TO. O imóvel definido está localizado na **Av. Tiradentes, esquina com a Avenida Delço da Fonseca, nesta cidade de Colinas do Tocantins/TO**, de boa localização e principalmente com repartições adequadas para o funcionamento da secretaria supracitada, possui também estrutura física com dimensões capazes de atender aos reclamos e interesse da Secretaria Municipal de Educação. Desta feita o imóvel acima descrito foi o que julgamos melhor atender tais necessidades, o objeto se faz necessário para atender a demanda junto ao Poder Executivo Municipal proporcionando assim a continuidade e a ampliação da prestação dos serviços públicos essenciais ao Município de Colinas do Tocantins.



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 previa 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 Secretaria Municipal de Educação 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 essa Secretaria.

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 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 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 precípua da contratação pretendida; visto que a Secretaria Municipal de Educação 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 10 (dez) meses, conforme solicitação nº16768097, 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 contrato, 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 da Secretaria Municipal de Educação, localizado na Av. Tiradentes, esquina com a Avenida Delço da Fonseca, nesta cidade de Colinas do Tocantins/TO por um período de 10 (dez) meses.

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°034/2025 - Equipe Técnica;

14.2. Declaração do Patrimônio;

14.3. Ofício N°035/2025 - Equipe Técnica;

14.4. Relatório conclusivo de avaliação da Comissão de avaliação de Imóvel Urbano/Rural;

Colinas do Tocantins/TO, aos dezoito (18) dias do mês de fevereiro de 2025.

FERNANDO BATISTA HENRIQUE

Portaria N°036 de 02/01/2025

WEDERSON FERREIRA NEVES

Portaria N°036 de 02/01/2025

