

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE (OBJETO E JUSTIFICATIVA)

Objeto:

Existe a necessidade de proceder à locação do imóvel situado na Rua Hermes Esmeraldino, Bairro São João – ME, Tubarão/SC, com a finalidade de viabilizar a extensão do CEI Pirlim Pim Pim para o atendimento das crianças da rede municipal de ensino.

A demanda decorre da necessidade de garantir a continuidade do atendimento às crianças da educação infantil em razão do anúncio de encerramento das atividades da instituição particular Educação Infantil Protege, que atualmente ocupa o referido imóvel e deixará de funcionar ao final do ano letivo de 2025. Além disso, a extensão a ser implantada no imóvel permitirá o atendimento das demais crianças do bairro e da região, ampliando a capacidade da rede municipal e suprimo a demanda existente e futura por vagas na educação infantil.

Justificativa:

A presente solicitação tem por finalidade viabilizar a locação do imóvel situado na Rua Hermes Esmeraldino, Bairro São João – ME, Tubarão/SC, com o objetivo de implementar a extensão do CEI Pirlim Pim Pim para o atendimento das crianças da rede municipal de ensino.

Atualmente, o imóvel funciona como sede da Educação Infantil Protege, instituição particular credenciada ao Município, a qual comunicou formalmente o encerramento de suas atividades ao final do ano letivo de 2025. Em razão desse encerramento, haverá a necessidade de remanejamento das crianças atendidas, o que demanda planejamento prévio para evitar interrupções no serviço educacional.

A unidade atual do CEI Pirlim Pim Pim não possui capacidade física para absorver todas as crianças que serão desligadas da instituição particular, e não existe outra unidade escolar na região capaz de atender à demanda proveniente do bairro. Soma-se a isso o fato de que o imóvel objeto da locação já dispõe de estrutura pronta e adequada para atendimento educacional, considerando que atualmente opera como unidade de educação infantil e já cumpre as exigências legais, pedagógicas, de segurança e acessibilidade.

Diante desse cenário, a locação do imóvel apresenta-se como a solução mais eficiente e econômica, assegurando a ampliação da capacidade de atendimento da rede municipal, a continuidade dos serviços educacionais em local já estruturado e a manutenção do vínculo territorial das famílias atendidas.

Assim, a medida é necessária para garantir o direito das crianças à educação, evitar descontinuidade no atendimento, suprir a demanda decorrente do fechamento da instituição particular e assegurar o adequado planejamento da rede municipal de ensino.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O presente Estudo Técnico Preliminar não contempla o inciso II, § 1º, do artigo 18, da Lei nº 14.133/2021, que prevê a necessidade de demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, em razão de que, ainda, não existe, no Município de Tubarão/SC, o referido Plano.

3 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Requisitos do imóvel

Para atendimento adequado às necessidades da educação infantil, o imóvel deverá possuir:

Condições estruturais adequadas e seguras, incluindo:

- Estabilidade estrutural comprovada;
- Cobertura, paredes, pisos e esquadrias em bom estado;
- Instalações elétricas e hidráulicas regulares e seguras.

Ambientes compatíveis com o atendimento educacional, como:

- Salas de aula com ventilação e iluminação adequadas;
- Espaço para berçário, se necessário;
- Cozinha e refeitório equipáveis para preparo e distribuição de alimentação escolar;
- Banheiros infantis adaptados à faixa etária atendida;
- Área administrativa e espaço para servidores.

Acessibilidade, nos termos da legislação vigente, incluindo:

- Rotas acessíveis;
- Sanitário acessível;
- Adequações necessárias para atender crianças com deficiência ou mobilidade reduzida.

Área externa apropriada, preferencialmente:

- Pátio ou área de recreação;
- Espaço protegido e adequado à faixa etária para atividades lúdicas.

Requisitos legais para a contratação

A locação deverá observar:

Conformidade com a Lei nº 14.133/2021, especialmente o artigo 74, inciso V, que autoriza a dispensa de licitação para a locação de imóvel cujas características de instalação e de localização tornem necessária sua escolha, desde que o valor contratado seja compatível com o preço de mercado, conforme avaliação prévia.

Observância às demais normas pertinentes à contratação pública e aos procedimentos aplicáveis à contratação direta.

Justificativa da necessidade da locação, considerando:

- Continuidade do atendimento às crianças da unidade particular que encerrará atividades ao final do ano letivo de 2025;
- Ampliação da oferta de vagas na rede municipal para atender a demanda existente no bairro São João e região;
- Demonstração de que as características específicas de localização e instalação do imóvel tornam necessária sua escolha, conforme exige o art. 74, V;
- Ausência de outro imóvel público disponível e adequado às necessidades da educação infantil.

Avaliação prévia do imóvel, incluindo:

- Laudo de vistoria inicial que comprove as condições físicas, estruturais e funcionais do imóvel;
- Avaliação de mercado realizada por profissional habilitado (engenheiro, arquiteto ou corretor de imóveis), comprovando que o valor proposto é compatível com o preço de mercado;

Verificação de regularidade documental do imóvel e de seu proprietário.

Certidões e documentos obrigatórios, como:

- Certidões negativas ou positivas com efeito de negativa, conforme exigido na legislação vigente;
- Documento que comprove a propriedade e a disponibilidade do imóvel para locação;
- Comprovação da regularidade fiscal do locador, quando aplicável;
- Demais documentos necessários à formalização da contratação direta.

Subcontratação

Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

Garantia da contratação

Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, em razão do objeto e do valor previsto para contratação.

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Para atendimento à presente demanda, estima-se a contratação da locação de 01 (um) imóvel urbano, com as seguintes características:

Área total: aproximadamente 1.300 m² (mil e trezentos metros quadrados);

Área total construída: 640 m² (seiscentos e quarenta metros quadrados);

Endereço: Rua Hermes Esmeraldino, n. 95 , bairro São João – ME – Tubarão/SC;

Finalidade: Implementar a extensão do CEI Pirlim Pim Pim para o atendimento das crianças da rede municipal de ensino, bem como para garantia da continuidade do atendimento às crianças da educação infantil atualmente matriculadas na instituição particular Educação Infantil Protege, que encerrará suas atividades ao final do ano letivo de 2025;

Período estimado da contratação: 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado conforme legislação vigente;

Valor mensal estimado da locação: R\$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais);

Valor total estimado para 12 meses: R\$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais).

A estimativa considera a necessidade de um imóvel com estrutura física adequada e localização compatível com a demanda do bairro, tendo em vista que, na região, existem apenas o CEI Pirlim Pim Pim e a Educação Infantil Protege, a qual encerrará suas atividades ao final do ano letivo. O valor da locação foi definido com base em avaliação técnica realizada por engenheiro, mediante solicitação da Fundação Municipal de Educação, em conformidade com os requisitos estabelecidos no artigo 74, §5º, da Lei nº 14.133/2021.

O imóvel objeto da locação já dispõe de estrutura pronta e adequada para o atendimento educacional, considerando que atualmente opera como unidade de educação infantil e cumpre as exigências legais, pedagógicas, de segurança e acessibilidade. Dessa forma, a locação do referido imóvel apresenta-se como a solução mais eficiente e economicamente vantajosa, garantindo a ampliação da capacidade de atendimento da rede municipal, a continuidade dos serviços educacionais em ambiente já estruturado e a preservação do vínculo territorial das famílias atendidas.

Com base nas características acima descritas, estima-se que o imóvel locado seja plenamente adequado para o atendimento das crianças e para o desempenho das atividades dos profissionais do serviço, pelo período inicial de 12 meses, prorrogável por até 5 anos, conforme disposto no artigo 106 da Lei nº 14.133/2021. Essa previsão confere segurança jurídica e operacional à contratação, assegurando a continuidade e estabilidade do serviço prestado.

Item	Descrição/especificação	CATSER	Unidade de medida	Quantidade
1	Locação do imóvel situado na Rua Hermes Esmeraldino, n. 95, Bairro São João – ME, Tubarão/SC.	4316	Locação / mensal	12

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para a elaboração do levantamento de mercado constante no Estudo Técnico Preliminar, realizou-se pesquisa detalhada de imóveis comerciais com características similares ao objeto em análise, com o objetivo de demonstrar a compatibilidade e a razoabilidade do preço proposto. Tal procedimento visa assegurar que os valores considerados estejam alinhados às práticas vigentes no mercado imobiliário local, garantindo transparência, fundamentação técnica e aderência aos princípios da economicidade e da motivação administrativa.

Conforme consignado no laudo de avaliação elaborado pelo engenheiro Fábio José da Silva, “Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias e sites especializados. No total, foram pesquisados 38 dados de locação de imóveis comerciais na mesma região do imóvel avaliado e em regiões adjacentes, dos quais utilizou-se um total de 35 dados após tratamento estatístico”. Esse volume expressivo de referências, aliado ao processo de filtragem e análise

técnica, reforça a consistência dos valores apresentados, evidenciando sua adequação ao padrão de preços praticados no mercado.

Dessa forma, o levantamento de mercado demonstra que o preço proposto encontra-se devidamente justificado e amparado em metodologia reconhecida, garantindo segurança técnica para a tomada de decisão e assegurando que a contratação observe parâmetros compatíveis com a realidade imobiliária atual.

6 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A locação do imóvel destinado à extensão do CEI Pirlim Pim Pim, para o atendimento das crianças da rede municipal de ensino, foi precedida de avaliação técnica realizada pelo Engenheiro Civil Fabio José da Silva, conforme os parâmetros estabelecidos na NBR 14.653-2, que orienta metodologias de avaliação de imóveis.

A avaliação original, elaborada em 19 de novembro de 2025, indicou o valor locatício mensal de R\$ 12.460,00 (doze mil, quatrocentos e sessenta reais) como referência de mercado para o imóvel.

Após negociações conduzidas com o proprietário, chegou-se ao valor mensal de R\$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais), quantia inferior ao valor estabelecido na avaliação técnica, representando redução significativa e assegurando economicidade ao processo de contratação.

Dessa forma, o valor pactuado garante vantagem econômica à Administração Pública, permanecendo dentro dos critérios de razoabilidade, proporcionalidade e compatibilidade com o mercado imobiliário local. A contratação encontra-se adequadamente fundamentada, demonstrando a vantajosidade da locação e atendendo aos requisitos previstos no artigo 23 da Lei nº 14.133/2021, que trata da busca pela proposta mais vantajosa.

O valor mensal acordado reflete o compromisso da Administração Pública em assegurar um ambiente seguro, adequado e devidamente estruturado para o atendimento das crianças da rede municipal de ensino, garantindo a continuidade e a qualidade do serviço prestado.

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA LOCAÇÃO, conforme itens e quantidades e valores adiante descritos, conforme Pesquisa de Preços anexa integrante deste Estudo Técnico Preliminar:

Item	Descrição/ especificação	CATSER	Unidade de medida	Quantidade	Valor unitário R\$	Valor total R\$
1	Locação do imóvel situado na Rua Hermes Esmeraldino, n. 95, Bairro São João – ME, Tubarão/SC.	4316	Locação / mensal	12	10.500,00	126.000,00
TOTAL GERAL						126.000,00

7 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na locação do imóvel situado na Rua Hermes Esmeraldino, Bairro São João – ME, Tubarão/SC, visando à implantação de uma extensão do Centro de Educação Infantil (CEI) Pirlim Pim Pim, com o objetivo de assegurar a continuidade e a ampliação do atendimento às crianças da rede municipal de ensino.

A locação do imóvel apresenta-se como a solução mais adequada e célere, uma vez que sua estrutura já se encontra adaptada ao uso educacional, reduzindo significativamente o tempo e os custos necessários para sua adequação. Além disso, a instalação da extensão do CEI Pirlim Pim Pim no local permitirá não apenas absorver as crianças atualmente atendidas pela instituição que deixará de operar, mas também ampliar a capacidade de atendimento da rede municipal, contemplando outras crianças do próprio bairro e de regiões próximas, suprimindo demandas existentes e futuras por vagas na educação infantil.

Dessa forma, a medida garante a continuidade dos serviços educacionais, otimiza recursos públicos, amplia a cobertura da educação infantil no município e atende ao interesse público ao assegurar o acesso das famílias a uma oferta de ensino adequada, segura e próxima de suas residências.

8 – JUSTIFICATIVA PARA NÃO PARCELAMENTO DO OBJETO

A locação do imóvel situado na Rua Hermes Esmeraldino, n.º 95, Bairro São João – ME, Tubarão/SC, com área construída de aproximadamente 640 m², destinado ao funcionamento do CEI Pirlim Pim Pim, será realizada pelo valor acordado de R\$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais) mensais, conforme negociação direta com o proprietário do imóvel.

A avaliação técnica elaborada pelo Engenheiro Civil Fabio José da Silva indicou o valor locatício mensal de R\$ 12.460,00 como referência de mercado para o imóvel. Assim, o valor pactuado de R\$ 10.500,00 encontra-se abaixo do valor estimado, evidenciando economicidade e demonstrando clara vantagem para a Administração Pública, em conformidade com os princípios da eficiência e da obtenção da proposta mais vantajosa.

Considerando a natureza da locação, cujo objeto envolve o uso contínuo do imóvel mediante pagamento mensal, não se justifica o parcelamento da contratação. Os pagamentos serão efetuados mensalmente ao longo da vigência do contrato, o que se mostra compatível com o orçamento público e com as necessidades operacionais da Administração, além de facilitar o acompanhamento e o controle financeiro das despesas relacionadas ao imóvel.

A locação será firmada pelo período inicial de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogada conforme a legislação vigente. A forma de pagamento mensal, dentro do valor acordado, revela-se a mais adequada e viável à estrutura financeira do Município, garantindo previsibilidade orçamentária e segurança jurídica ao contrato.

Portanto, a contratação será realizada de forma integral, com pagamentos mensais fixados no valor avençado entre as partes, assegurando regularidade, segurança, vantajosidade e adequação econômica para a Administração Pública.

9 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A presente contratação deve alcançar os seguintes resultados:

- I) Garantia da continuidade do atendimento às crianças da educação infantil atualmente matriculadas na instituição particular Educação Infantil Protege, que encerrará suas atividades ao final do ano letivo de 2025.
- II) Ampliação da capacidade de atendimento da rede municipal, por meio da implantação da extensão do CEI Pirlim Pim Pim no imóvel a ser locado.
- III) Manutenção do atendimento no próprio território, evitando deslocamentos excessivos das famílias e assegurando o vínculo comunitário das crianças.

IV) Aproveitamento imediato de estrutura já pronta e adequada, reduzindo custos com adaptações, reformas ou instalação de nova unidade.

V) Prevenção de déficit de vagas na educação infantil, garantindo o pleno cumprimento das metas e obrigações da rede municipal de ensino.

VI) Organização e planejamento eficiente da rede, evitando interrupções, instabilidade ou necessidade de soluções emergenciais no início do ano letivo subsequente.

VII) Melhoria da qualidade do serviço público prestado às famílias, assegurando ambiente seguro, adequado e já estruturado para atendimento à primeira infância.

10 - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

- Laudo de vistoria inicial que comprove as condições físicas, estruturais e funcionais do imóvel.
- Avaliação de mercado realizada por profissional habilitado (engenheiro, arquiteto ou corretor de imóveis), comprovando que o valor proposto é compatível com o preço de mercado.

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATO/INTERDEPENDENTES

Inexistem contratações correlatas e/ou interdependentes.

12 - IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação apresenta impactos ambientais mínimos, restritos ao uso cotidiano de um imóvel já existente e previamente destinado a atividades educacionais. O funcionamento da extensão do CEI implicará apenas o consumo regular de recursos como água, energia elétrica e a geração de resíduos sólidos comuns, todos passíveis de manejo adequado por meio dos sistemas municipais já disponíveis.

Não estão previstas obras civis de grande porte ou intervenções capazes de alterar o solo, a vegetação ou a dinâmica local, razão pela qual não se identifica necessidade de licenciamento ambiental específico. Ademais, o município adotará as práticas rotineiras de gestão ambiental, como a destinação correta de resíduos, o uso racional de recursos naturais e a observância das normas sanitárias e de segurança, garantindo que o impacto permaneça ínfimo e plenamente controlável.

13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação trata da locação de imóvel urbano situado na Rua Hermes Esmeraldino, n.º 95, Bairro São João – ME, Tubarão/SC, com área construída de aproximadamente 640 m², destinado ao funcionamento do CEI Pirlim Pim Pim.

A viabilidade da contratação foi confirmada a partir de avaliação técnica, jurídica e econômica, considerando os seguintes aspectos:

1. Adequação técnica e funcional:

O imóvel apresenta condições estruturais, dimensionamento e configuração adequados ao atendimento educacional infantil, incluindo salas de atividades, áreas externas compatíveis, instalações sanitárias adaptadas, acessibilidade, ventilação e segurança. Por já operar como unidade de educação infantil, o imóvel atende de imediato às exigências pedagógicas, legais e normativas aplicáveis, evitando adaptações onerosas e garantindo a continuidade do serviço sem interrupções. Essa adequação técnica é determinante para possibilitar a extensão do CEI Pirlim Pim Pim e absorver a demanda de crianças oriundas da instituição particular que encerrará suas

atividades.

2. Conformidade com a legislação:

A contratação direta, por inexigibilidade de licitação, fundamenta-se no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que admite inexigibilidade quando a escolha do imóvel é condicionada por fatores objetivos de localização e adequação, devidamente justificados. No presente caso, o imóvel selecionado é o único na região que atende simultaneamente às necessidades de estrutura física, proximidade das famílias atendidas e disponibilidade imediata, atendendo plenamente às exigências legais.

3. Compatibilidade do preço com o mercado:

A contratação foi precedida de avaliação técnica realizada pelo Engenheiro Civil Fabio José da Silva, que indicou o valor locatício mensal de R\$ 12.460,00 como referência de mercado para o imóvel (novembro/2025). Após negociação direta com o proprietário, foi acordado o valor mensal de R\$ 10.500,00, significativamente inferior ao valor estimado. Tal diferença demonstra vantajosidade econômica, preservação do erário e respeito ao princípio da economicidade.

4. Interesse público e urgência:

O encerramento das atividades da instituição particular que atualmente atende crianças da região gera necessidade imediata de remanejamento e continuidade do serviço educacional. A inexistência de outra unidade capaz de absorver essa demanda torna urgente a disponibilização de espaço adequado para o atendimento das crianças, evitando descontinuidade do serviço público essencial. A locação do imóvel garante a manutenção do atendimento no próprio território, reduzindo deslocamentos, mantendo vínculos comunitários e assegurando a proteção integral da criança, conforme preconiza o Estatuto da Criança e do Adolescente.

5. Inviabilidade de competição:

Não foram identificados outros imóveis disponíveis na região com as mesmas condições técnicas, estruturais e de localização que atendam às necessidades educativas específicas do município. A singularidade do imóvel, aliada à necessidade de atendimento imediato, inviabiliza a competição, caracterizando hipótese de inexigibilidade conforme a legislação vigente. A escolha do imóvel decorre de fatores objetivos e comprováveis, atendendo plenamente ao disposto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Diante do exposto, conclui-se que a contratação da locação do imóvel é plenamente viável, legal, economicamente justificável e socialmente necessária, atendendo aos princípios da eficiência, economicidade, legalidade e interesse público. O valor acordado e a escolha do imóvel garantem vantajosidade econômica e adequada prestação do serviço público, promovendo segurança, continuidade do atendimento e bem-estar às crianças acolhidas pela rede municipal de ensino.

Tubarão/SC, 19 de janeiro de 2026.

Vitória Maria Menegaz Guarezi
Assistente Judiciária