



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Aluguel temporário de Imóvel

1. DA UNIDADE REQUISITANTE

1.1. A Secretaria Municipal de Educação e Esportes.

2. DO OBJETO

2.1. Locação de imóvel para suprir a necessidade da Secretaria Municipal de Educação quanto ao funcionamento de uma unidade anexa à Escola Herculano Almeida Lima.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO E JUSTIFICATIVA

3.1. A Secretaria Municipal de Educação e Esportes de Senhor do Bonfim enfrenta crescente demanda por vagas na Educação Infantil, especialmente no Distrito de Igara, onde a Escola Municipal Herculano Almeida Lima atende aproximadamente 479 alunos do Ensino Fundamental (anos iniciais e finais) e da Educação de Jovens, Adultos e Idosos (EPJAI).

3.2. Conforme levantamento realizado pela Secretaria de Educação, projeta-se um aumento de aproximadamente 30% no número de matrículas para o exercício de 2026, o que demanda a ampliação imediata da oferta de vagas na Educação Infantil. A ausência de espaços adequados inviabiliza o atendimento integral dessa demanda e compromete o direito constitucional à educação.

3.3. A presente contratação tem por finalidade assegurar o regular funcionamento da educação infantil no mesmo ambiente escolar, proporcionando acesso à educação de qualidade, em consonância com os princípios constitucionais da administração pública (art. 37 da CF/88), com os dispositivos da Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional (Lei nº 9.394/1996) e com as metas estabelecidas pelo Plano Nacional (PNE) e pelo Plano Municipal de Educação (PME).

3.4. A não realização da contratação implicará:

- Impossibilidade de atender à demanda crescente por vagas na Educação Infantil;
- Aumento dos índices de evasão escolar e comprometimento da qualidade do ensino;
- Descumprimento de metas educacionais estabelecidas nos planos nacional e municipal de educação;

3.5. O imóvel a ser locado atende aos requisitos técnicos e pedagógicos exigidos pela legislação vigente, notadamente no que se refere à ventilação, iluminação natural, acessibilidade, segurança, conforto, banheiros e demais exigências da legislação educacional e sanitária.

3.6. Destaca-se ainda que a localização é estratégica e privilegiada, o que favorece o deslocamento dos alunos da comunidade atendida, contribui para a redução de índices de evasão escolar e permite que os estudantes continuem a usufruir da estrutura administrativa e de apoio da unidade escolar principal.

3.7. A ausência de imóveis públicos disponíveis e adequados na localidade também justifica a presente contratação, sendo esta a alternativa viável e eficaz para assegurar a continuidade dos serviços educacionais, enquanto se desenvolvem estudos de viabilidade para construção, aquisição ou reforma de imóvel próprio pela municipalidade.

3.8. Diante do exposto, conclui-se pela necessidade e oportunidade da locação do imóvel, como medida necessária para ampliar a oferta de Educação Infantil no Distrito de Igara e assegurar o adequado funcionamento das atividades escolares, garantindo o atendimento da demanda projetada para 2026.



4. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

4.1. O Plano de Contratações Anual (PCA) está em fase de planejamento e elaboração, sendo importante destacar que esse plano será utilizado para as aquisições/serviços de 2026, sendo assim, tal plano ainda precisa de regulamentação.

4.2. Contudo, conforme publicação da Lei Orçamentária Anual (LOA) de 2026, publicada no dia 16 de dezembro de 2025, edição 5.792/ Ano 13, foi alocado um orçamento destinado à necessidade supracitada. A presente previsão orçamentária visa proporcionar os recursos necessários para a execução e desenvolvimento das atividades. Portanto, a referida contratação está em consonância com a Lei Orçamentária Anual - LOA, através da dotação conforme ofício expedido pelo setor de contabilidade do Município que seguirá anexo a este Estudo Técnico Preliminar.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. O artigo 51 da Lei nº 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", ressaltando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

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

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

5.3. Requisitos Essenciais para Contratação via locação:

5.4. Especificações Técnicas do Imóvel

5.4.1. O imóvel a ser locado deverá apresentar as seguintes características mínimas:

- Área útil: aproximadamente 875m²;
- Distribuição dos ambientes: mínimo de cinco salas de aula, dois banheiros, uma cozinha, um refeitório e corredor coberto;
- Estrutura: paredes de alvenaria, cobertura adequada, instalações elétricas e hidrossanitárias em funcionamento;
- Condições de segurança: estrutura estável, sem riscos estruturais visíveis;
- Acessibilidade: conformidade com as normas de acessibilidade (NBR 9050);
- Instalações: As instalações em pleno funcionamento e atender às normas técnicas vigentes (NBR 5410 para instalações elétricas e NBR 5626 para instalações hidráulicas).
- Ventilação e iluminação: adequadas às normas técnicas para ambientes escolares;
- Localização: Distrito de Igara, Senhor do Bonfim/BA, preferencialmente próximo à Escola Municipal Herculano Almeida Lima.



5.5. O município deverá efetuar manutenção e possíveis reparos no imóvel decorrentes do desgaste natural do mesmo, ou quaisquer outros não relacionados ao uso devido do imóvel, especialmente pelo fato de que a estrutura será utilizada pela Unidade Escolar Municipal.

5.6. Todos e quaisquer reparos e manutenções necessários do prédio serão de obrigação do Município de Senhor do Bonfim no período da locação, de modo que o imóvel permaneça e seja devolvido ao contratado, ao fim do negócio, no mesmo estado em que foi entregue.

5.7. No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do parágrafo 5º, inciso III do artigo 74 da lei 14.133/2021, uma vez que o imóvel atende às necessidades de estrutura e localização.

6. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

6.1. Entende-se a necessidade de contratação conforme detalhamento abaixo:

Item	Especificação	Unidade	Quantidade
01	Locação de imóvel para o funcionamento de uma unidade anexa à Escola Herculano Almeida Lima.	meses	12

6.2. A definição do quantitativo (12 meses) decorre da necessidade de garantir a continuidade das atividades educacionais durante o exercício de 2026, período necessário para que a Administração Pública possa avaliar alternativas de longo prazo, tais como construção, aquisição ou reforma de imóvel próprio.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

7.1. Diante da necessidade objeto deste estudo, foi realizado um levantamento de mercado com o objetivo de prospectar e analisar soluções para a pretendida contratação, de forma a atender aos critérios de vantajosidade para a Administração Pública, considerando os aspectos de conveniência, economicidade e eficiência. Nesse sentido, foi conduzida uma pesquisa de imóveis, que atendam às necessidades para o funcionamento de unidade anexa à escola.

7.2. Não foram identificadas soluções diferentes capazes de suprir eficientemente a necessidade da Secretaria Municipal de Educação, sendo que foram consideradas as seguintes opções:

a) **Compra de imóvel.**

Tal opção seria inviável, devido ao preço de mercado e às custas na construção.

b) **Utilização de outro imóvel próprio.**

Tal opção não está disponível tendo em vista que não há, no patrimônio municipal, imóvel disponível e adequado para atender à demanda da Secretaria de Educação na localidade em questão.

c) **Utilização de outro imóvel locado.**

Tal opção não está disponível devido os outros imóveis alugados já estarem sendo utilizados.

d) **Locação de Imóvel.**

A presente contratação mostra-se a opção mais vantajosa para o Município, considerando a inexistência, no momento, de outros imóveis públicos ou privados disponíveis que atendam às necessidades do objeto, uma vez que os demais imóveis atualmente locados pela Administração já se encontram integralmente ocupados e em uso para suas respectivas finalidades. Ademais, a locação de para o funcionamento de unidade anexa à Escola Municipal Herculano Almeida Lima, garante a continuidade e a ampliação do atendimento à Educação Infantil.



7.3. Análise Comparativa

7.3.1. Conforme levantamento realizado, o valor de mercado para locação de imóveis com características semelhantes no Distrito de Igara é limitado, dada a escassez de oferta de imóveis adequados às necessidades escolares.

7.3.2. Foi identificado como referência o Contrato Administrativo nº 0880/2022, com Termo Aditivo de Prazo nº 3433/2024, ainda em vigência, cujo objeto é a locação de imóvel para atender as necessidades da Escola Municipal Herculano Almeida Lima, situado à Praça Antônio Fialho, nº 28, Centro, Distrito de Igara, no valor de R\$ 18.516,00 por 12 meses (R\$ 1.543,00/mês).

7.3.3. Bem como, foi identificado como referência o Contrato Administrativo nº 0596/2021, com **Termo** Aditivo nº 006/2025, cujo objeto é a locação de imóvel para funcionamento do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos (SCFV), pelo valor global de R\$ 118.800,00, correspondente ao período de 12 (doze) meses, com valor mensal de R\$ 9.900,00.

7.4. Justificativa Técnica da escolha do imóvel e Econômica

7.4.1. Conforme **Laudo Técnico elaborado pelo Engenheiro do Município**, o imóvel localizado à Rua Pedro Piu, nº 058, Distrito de Igara, apresenta:

- Área de aproximadamente 875m²;
- Cinco salas de aula;
- Dois banheiros;
- Uma cozinha e um refeitório;
- Corredor coberto;
- Estrutura adequada, com paredes de bloco cerâmico, cobertura com telhas cerâmicas e laje, áreas molháveis revestidas com cerâmica;
- Instalações elétricas e hidrossanitárias operacionais;
- Localização estratégica e privilegiada, que favorece o deslocamento dos alunos da comunidade atendida.

7.4.2. O laudo técnico atesta que o imóvel atende de forma satisfatória às necessidades operacionais da Secretaria Municipal de Educação, proporcionando melhores condições de conforto, segurança e funcionalidade para alunos, servidores e demais usuários.

7.4.3. O valor proposto de R\$1.621,00/mês está em consonância com os valores praticados no mercado local, considerando, a área do imóvel, as características técnicas e estruturais adequadas, a localização estratégica, a escassez de imóveis disponíveis na região.

7.4.4. O valor corresponde a um salário mínimo vigente, o que demonstra razoabilidade e proporcionalidade em relação ao benefício público a ser alcançado.

7.5. Diante das necessidades apontadas neste estudo, o atendimento à solução exige a locação do imóvel ora indicado;

7.6. Dessa forma, conforme disposto no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, a contratação direta por inexigibilidade de licitação é aplicável quando houver inviabilidade de competição, especialmente em situações em que um único imóvel seja capaz de atender às condições necessárias.



8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1. A solução consiste na locação de imóvel situado à Rua Pedro Piu, nº 058, Distrito de Igara, Senhor do Bonfim/BA, com área aproximada de 875m², para funcionamento de unidade anexa à Escola Municipal Herculano Almeida Lima, destinada ao atendimento da Educação Infantil.

8.2. O imóvel apresenta estrutura física adequada, com cinco salas de aula, dois banheiros, cozinha, refeitório e corredor coberto, atendendo aos requisitos técnicos e pedagógicos exigidos pela legislação educacional.

8.3. Justificativas Técnica e Econômica:

8.3.1. Técnica: A locação do referido imóvel é a alternativa mais viável e eficaz para assegurar a continuidade dos serviços educacionais, considerando:

- A inexistência de imóveis públicos disponíveis e adequados na localidade;
- A urgência na ampliação da oferta de vagas;
- O custo-benefício favorável em relação à construção de nova unidade escolar;
- A localização estratégica, que facilita o acesso dos alunos e reduz a evasão escolar.

8.3.2. Econômica: A locação representa solução economicamente vantajosa em relação à construção de novo imóvel, que demandaria investimentos significativamente superiores e prazos de execução incompatíveis com a urgência da demanda. Além disso, a locação permite flexibilidade na gestão dos espaços educacionais, possibilitando ajustes conforme a evolução da demanda.

8.4. Dessa forma, a proposta de aluguel do imóvel visa atender de forma eficaz às necessidades de funcionamento de uma unidade anexa a Escola Municipal Herculano Almeida Lima, garantindo segurança, conforto e qualidade para os alunos e profissionais da educação. Além disso, o modelo de locação apresenta uma solução econômica, viável e com garantia de manutenção e assistência técnica durante o período de uso, tornando-a a solução a mais adequada para o atendimento imediato das necessidades da escola, com previsibilidade de custos e a garantia de um ambiente adequado e seguro para o desenvolvimento das crianças.

9. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

9.1. A contratação refere-se a locação de imóvel, com características específicas de localização e estrutura, não sendo técnica ou economicamente viável o parcelamento do objeto, em razão da necessidade da Secretaria Municipal de Educação para o funcionamento de uma unidade anexa à Escola Municipal Herculano Almeida Lima, oferecendo educação de qualidade e a garantia de um ambiente adequado e seguro para o desenvolvimento das crianças.

9.2. Em razão do exposto e por se tratar de item único, não há qualquer viabilidade de discussão acerca do parcelamento ou não da contratação.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. O valor estimado da contratação é de R\$19.452,00 (Dezenove mil quatrocentos e cinquenta e dois reais), correspondente a 12 meses ao valor unitário de R\$1.621,00.

10.2. A regulamentação quanto à pesquisa de preços não se aplica integralmente para a locação de imóvel quando caracterizada a singularidade do bem.

10.3. Metodologia Utilizada

10.3.1. Laudo técnico: avaliação das características do imóvel e compatibilidade com valores de mercado realizada pelo Engenheiro;



10.3.2. Referência contratual: Contrato Administrativo nº 0880/2022, com Termo Aditivo de Prazo nº 003/2024, que estabelece valor de R\$ 1.543,00/mês para imóvel com finalidade similar;

10.3.3. Referência contratual: Contrato Administrativo nº 0596/2021, com Termo Aditivo de Prazo nº 006/2025, que estabelece valor de R\$9.900,00/mês para imóvel com finalidade similar.

10.4. Fontes de Pesquisa Utilizadas

10.4.1. Contrato Administrativo nº 0880/2022 e Termo Aditivo nº 003/2024 (locação de imóvel para Escola Municipal Herculano Almeida Lima);

10.4.2. Contrato Administrativo nº 0596/2021 e Termo Aditivo nº 006/2021 (locação de imóvel para Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos - SCFV);

10.4.3. Laudo Técnico de Avaliação;

10.4.4. Declaração de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos;

10.5. Análise Crítica dos Valores Encontrados

10.5.1. O valor de R\$ 1.621,00/mês apresenta-se compatível e razoável, considerando:

- A área do imóvel (875m²), superior ao imóvel referenciado no Contrato nº 0880/2022;
- As características técnicas adequadas às normas educacionais e sanitárias;
- A localização estratégica no Distrito de Igara;
- A escassez de oferta de imóveis com padrão adequado na região;
- O reajuste natural de valores em relação ao contrato de referência (celebrado em 2022);
- A correspondência com o valor de um salário mínimo, prática comum no mercado local.

10.6. Após análise técnica e econômica, verificou-se que o valor proposto está compatível com as condições de mercado para espaços com características similares, representando uma relação custo-benefício favorável para a Administração.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. A locação de imóvel para o funcionamento de unidade anexa a escola municipal de educação infantil visa proporcionar um ambiente adequado e seguro para o atendimento dos alunos do ensino fundamental anos iniciais, oferecendo educação de qualidade, conforme as diretrizes do município e a legislação vigente.

11.2. Resultados Diretos

11.2.1. Atendimento da Necessidade Pública: A locação de um imóvel para o funcionamento de anexo a uma escola municipal de educação infantil atende à demanda por espaços adequados para a educação de crianças, oferecendo um ambiente estruturado para o ensino.

11.2.2. Garantia de Infraestrutura Adequada: O imóvel alugado deve ser adaptado às necessidades da educação infantil, com segurança, acessibilidade e conforto, conforme normas regulamentadoras do Ministério da Educação (MEC).

11.2.3. Eficiência na Gestão de Recursos Públicos: O aluguel de um imóvel pode ser mais rápido e econômico do que a construção/ampliação de uma nova escola, proporcionando um atendimento mais imediato à população sem a necessidade de grandes investimentos iniciais.

11.2.4. Cumprimento das Exigências Legais: A locação deve estar em conformidade com os processos licitatórios estabelecidos pela Lei 14.133/2021, garantindo que a contratação seja feita de forma transparente, competitiva e vantajosa para a administração pública.



12.3. Resultados Indiretos

12.3.1. Desenvolvimento Social e Econômico: A instalação da unidade anexa poderá gerar impactos positivos na comunidade, como o aumento da empregabilidade local, com a contratação de profissionais da educação. Além disso, o imóvel alugado pode gerar renda para o proprietário e contribuir para o aquecimento da economia local.

11.3.2. Melhora na Qualidade Educacional: A disponibilização de mais vagas por meio da unidade anexa contribui diretamente para a expansão da educação básica no município, promovendo impactos positivos de longo prazo no desenvolvimento humano, social e educacional da comunidade.

11.3.3. Integração com o Mercado Imobiliário: A locação de imóveis para fins educacionais pode estimular o setor imobiliário local, incentivando novas construções ou adaptações de imóveis para atender à demanda do setor público.

11.3.4. Fortalecimento da Política Pública Educacional: A criação/manutenção de espaços de ensino infantil fortalece as políticas públicas voltadas à primeira infância, ampliando o acesso à educação de qualidade desde os primeiros anos de vida, o que é essencial para o desenvolvimento cognitivo e social das crianças.

11.3.4. Esses resultados pretendidos evidenciam a viabilidade econômica e operacional da solução escolhida, destacando o compromisso do município com práticas sustentáveis e eficazes na gestão de recursos públicos, ao mesmo tempo em que asseguram um atendimento de qualidade à comunidade.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO.

Providências Gerais:

12.1. A celebração de um contrato exige uma análise prévia criteriosa para garantir sua viabilidade técnica, jurídica e econômica. Inicialmente, é fundamental definir com precisão o escopo dos serviços, especificando as atividades a serem executadas, os materiais ou recursos necessários e as normas aplicáveis, assegurando que as obrigações contratuais sejam cumpridas de maneira eficaz e dentro dos padrões exigidos.

12.2. No aspecto jurídico, deve-se assegurar que o processo de contratação atenda às exigências da legislação vigente, especialmente no caso de contratações públicas, que devem observar a Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133/2021). Além disso, é essencial a indicação formal do gestor e do fiscal do contrato, responsáveis pelo acompanhamento da execução, verificação do cumprimento das cláusulas pactuadas e adoção de medidas preventivas ou corretivas, minimizando riscos de inexecução ou falhas.

12.3. Sob a ótica econômica, a elaboração de um orçamento detalhado é essencial para garantir a viabilidade financeira do contrato. Deve-se considerar os custos envolvidos, possíveis reajustes, bem como a necessidade de recursos adicionais para eventuais adequações. A previsão de um cronograma bem definido permitirá minimizar impactos operacionais e assegurar a execução dentro do prazo estipulado, evitando custos extras decorrentes de atrasos ou retrabalho.

12.4. Por fim, a adoção de boas práticas de gestão contratual, aliada a uma fiscalização eficiente, será fundamental para assegurar a qualidade da execução e o cumprimento dos objetivos estabelecidos. Com uma análise prévia bem conduzida e uma gestão estruturada, o contrato pode ser celebrado com maior segurança e eficiência, garantindo melhores resultados e mitigando riscos.

Providências específicas:

12.5. Correções pontuais nas falhas apontadas no laudo de inspeção, em anexo, podendo ocorrer em momento oportuno uma vez que não apresenta risco aos usuários, em razão do uso imediato do bem.



13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

13.1. Para o pleno funcionamento da unidade anexa, foram identificadas as seguintes contratações correlatas, cujo planejamento encontra-se em diferentes estágios de execução:

a) Mobiliário escolar (em fase de planejamento):

- Carteiras e cadeiras ergonômicas para alunos da Educação Infantil;
- Mesas e cadeiras para professores e equipe pedagógica;
- Armários e estantes para organização de materiais;
- Quadros brancos e murais didáticos.

b) Equipamentos e materiais pedagógicos (em fase de planejamento):

- Material didático-pedagógico adequado à faixa etária;
- Brinquedos educativos e recursos lúdicos;
- Computadores e tablets para atividades educacionais.

c) Equipamentos para cozinha e refeitório (em fase de planejamento):

- Utensílios de cozinha e equipamentos para preparo de alimentos;
- Mesas e cadeiras para refeitório infantil;

d) Serviços de manutenção e conservação (recursos já disponíveis no quadro municipal):

- Limpeza e conservação predial;
- Vigilância e segurança patrimonial;
- Manutenção predial preventiva e corretiva;

e) Serviços de utilidade pública (contratações em andamento ou vigentes):

- Fornecimento contínuo de água potável;
- Fornecimento de energia elétrica;
- Serviços de telefonia fixa e internet banda larga.

f) Recursos humanos (quadro funcional já estruturado):

- Professores de Educação Infantil habilitados;
- Auxiliares de sala/monitores;
- Merendeiras e cozinheiras;
- Auxiliares de serviços gerais;
- Coordenação pedagógica.

13.2. Cronograma e Interdependência.



13.2.1. As contratações em fase de planejamento (itens "a", "b" e "c") deverão ser concluídas previamente ou concomitantemente à entrega da reforma, assegurando a operacionalização imediata da unidade anexa. Há interdependência direta entre a conclusão da reforma do imóvel e a instalação dos equipamentos e mobiliários.

13.3. As contratações correlatas mencionadas serão objeto de processos administrativos específicos e independentes, observando-se rigorosamente a Lei nº 14.133/2021, os princípios constitucionais da administração pública e as normas de planejamento orçamentário.

13.4. Os recursos humanos e serviços de manutenção serão atendidos mediante remanejamento e otimização do quadro funcional já existente na rede municipal de ensino, não gerando novas despesas de custeio neste aspecto. As contratações de mobiliário, equipamentos e materiais pedagógicos estão em fase avançada de planejamento, com previsão orçamentária assegurada para o exercício corrente.

14. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

14.1. A locação de imóvel para o funcionamento de anexo escolar pode gerar alguns impactos ambientais, tanto diretos quanto indiretos.

Impactos Ambientais Potenciais:

14.2. Consumo de energia e recursos naturais: O funcionamento da escola pode gerar um aumento no consumo de energia elétrica e água, com impacto no meio ambiente.

14.3. Geração de resíduos: A escola gerará resíduos sólidos, como papel, plásticos, restos de alimentos e outros materiais descartáveis.

14.4. Poluição sonora: A movimentação de crianças e funcionários, bem como o uso de equipamentos de ensino, pode gerar poluição sonora, afetando a qualidade de vida dos vizinhos.

14.5. Poluição do ar: Dependendo da localização do imóvel, o tráfego de veículos pode causar emissões de poluentes no ar, afetando a qualidade ambiental local.

14.6. Alteração da fauna e flora local: Caso o imóvel esteja localizado em áreas verdes ou em zonas de preservação ambiental, pode haver interferência na fauna e flora locais.

14.7. Impacto no solo e drenagem: Caso o imóvel precise de ajustes ou adaptações, pode haver alteração no solo, no sistema de drenagem e na impermeabilização, aumentando o risco de alagamentos.

Medidas Mitigadoras

14.8. Eficiência energética: Implementação de sistemas de iluminação LED, aquecedores solares e equipamentos de baixo consumo energético. A contratação de fornecedores que garantam o uso de energias renováveis pode ser uma medida relevante.

14.9. Gestão de resíduos: A adoção de políticas de coleta seletiva, compostagem e reciclagem de resíduos gerados pela escola. Além disso, a escola pode implementar práticas para reduzir o uso de materiais descartáveis.

14.10. Controle de poluição sonora: Utilização de materiais acústicos adequados nas instalações da escola e no controle das atividades externas, como a limitação de ruídos provenientes de brincadeiras e jogos. O planejamento de horários de funcionamento pode ajudar a minimizar os impactos.



14.11. Promoção de mobilidade sustentável: Incentivo ao uso de transporte público, bicicletas e outras alternativas de mobilidade sustentável para funcionários e alunos, reduzindo a emissão de poluentes.

14.12. Preservação de áreas verdes e paisagismo sustentável: Caso o imóvel tenha áreas externas, promover o uso de plantas nativas e a manutenção de espaços verdes para preservar a biodiversidade local.

14.13. Adaptação de infraestrutura: Quando necessárias pinturas, e pequenos reparos, priorizar o uso de materiais sustentáveis e ecoeficientes. Além disso, é importante garantir o sistema adequado de drenagem para evitar problemas de alagamento e impermeabilização do solo.

14.14. Avaliação de Impacto Ambiental (AIA): A realização de uma AIA, mesmo que simplificada, pode ser útil para identificar os impactos potenciais da locação e as medidas para minimizá-los

15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO E ESCOLHA DA SOLUÇÃO/MODALIDADE

15.1. Considerando os levantamentos realizados para a contratação do imóvel para tal ocupação, o imóvel citado atende todos os requisitos, no que se refere à localização, capacidade e valor;

15.2. Recomenda-se a utilização da modalidade Inexigibilidade de licitação, nos termos do Art. 74, V da Lei 14.133/2021;

15.3. A inexigibilidade de licitação se justifica pelos seguintes motivos:

Singularidade do objeto: O imóvel possui características únicas de localização (Distrito de Igara, próximo à Escola Municipal Herculano Almeida Lima) e de instalações (875m², distribuição adequada de ambientes, estrutura compatível com normas educacionais);

Inviabilidade de competição: Conforme levantamento de mercado, há escassez de imóveis com características similares disponíveis para locação no Distrito de Igara;

Necessidade específica: A localização é determinante para atender à comunidade escolar já estabelecida, não sendo viável a escolha de imóvel em outra localidade;

Inexistência de imóveis públicos: Conforme declaração formal, não há imóveis públicos disponíveis e adequados para atender à demanda;

Urgência da necessidade pública: O aumento de 30% na demanda por matrículas exige solução imediata, não compatível com processos licitatórios convencionais.

15.4. Pelo exposto, declaramos a viabilidade da contratação nos termos dispostos nas solicitações e neste Estudo Técnico Preliminar.

16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO E ESCOLHA DA SOLUÇÃO/MODALIDADE

16.1. São anexos do presente ETP os seguintes documentos:

Anexo I – Laudo Técnico elaborado pelo Engenheiro Civil;

Anexo II - Declaração de Inexistência de Prédios Públicos Vagos;

Anexo III - Cópia do Contrato Administrativo nº 0880/2022 e Termo Aditivo de nº 003/2024 (referência de mercado);

Anexo IV - Cópia do Contrato Administrativo nº 0596/2021 e Termo Aditivo nº 006/2025 (referência de mercado);

Anexo V - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART;



Anexo VI - Planilha Orçamentária;;
Anexo VII - Dotação Orçamentária.

Senhor do Bonfim – BA em 07 de novembro de 2025.

Jassione Lopes Dias Rosa
Superintendente de Gestão Pedagógica
matrícula nº 1693