



SECRETARIA MUNICIPAL
DE EDUCAÇÃO



PREFEITURA DE
ARAGUARI
UM PLENTE, PRA CUIDAR DA NOSSA GENTE



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 - INFORMAÇÕES BÁSICAS

1.1. Área Requisitante: Secretaria Municipal de Educação

1.2. Descrição Sucinta do Objeto: **Locação de Imóvel para abertura de 01 Unidade de Educação Infantil por um período de 05 anos.**

2 - ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

2.1. A contratação pretendida encontra amparo no Documento de Formalização de Demanda nº 915/2024 e Documento de Formalização da Demanda em anexo a esse documento.

3 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

3.1. A contratação pretende solucionar o problema seguinte:

3.1.1. Justifica-se pela necessidade premente de novo espaço físico para abrigar novos alunos da modalidade Educação Infantil, de 0 à 5 anos, uma vez que o número de alunos nessa faixa etária cresce a cada ano, e o Município não dispõe de número de vagas e espaços suficientes para o atendimento de 100% da demanda solicitada na presente data.

3.1.2. Com a locação ora proposta, pretende-se instalar uma nova Unidade de Educação Infantil em imóvel apropriado, proporcionando a qualidade de vida nos diversos ambientes de trabalho, salas de aula adequadas, espaço amplo e melhoria na gestão por meio de locais adequados para realização de reuniões e eventos escolares, depósitos e arquivos de documentos e materiais e, ainda, para otimização das atividades técnico-administrativas desenvolvidas no âmbito da Secretaria Municipal de Educação.

3.1.3. As especificações contidas neste Estudo Técnico Preliminar (ETP) contemplam as

Cristiane Nery Pereira
Secretária Municipal de Educação



exigências mínimas necessárias, consoante às exigências inicialmente apresentadas no Chamamento Público nº 001/2025, o qual versa sobre a prospecção do mercado para a locação de imóvel para abrigar os alunos da modalidade de Educação Infantil.

4- DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Para o problema indicado acima ser solucionado, entende-se necessário que a contratação apresente os seguintes requisitos:

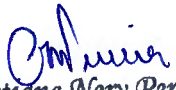
4.1.1. Considerando as necessidades de locação, após avaliação das necessidades de atendimento, o imóvel para futura locação deverá ter no mínimo as especificações a seguir:

4.1.1.1. Características do imóvel (conforme parecer técnico em anexo):

4.1.1.1.1. A locação do imóvel designado para atender a Secretaria Municipal de Educação, onde é necessário um espaço para maior acomodação das atividades educacionais, acessibilidade e ergonomia do ambiente da edificação, deverá atender as seguintes características apresentadas em parecer anexo, desta maneira, propondo uma melhor organização estrutural, melhoramento do atendimento aos alunos onde será instalada a nova Unidade de Educação Infantil.

4.1.1.1.2. Analisando a demanda da secretaria foi verificado as seguintes informações: Aproximadamente 40 funcionários, em torno de 200 alunos a serem atendidos. Espaço para reuniões, no mínimo 10 salas de aula, espaço para o atendimento ao público (secretaria), almoxarifado para armazenamento de alimentos perecíveis e não perecíveis e armazenamentos de matérias limpeza e almoxarifado para materiais pedagógicos, área administrativa com no mínimo 3 salas, Banheiros para funcionários e alunos, sendo no mínimo 4 banheiros, 02 femininos e 02 masculinos, 01 cozinha, 01 lavanderia, espaço coberto para parquinho e recreação.

4.1.1.2. Sendo assim, é necessário que o imóvel contratado tenha as seguintes condições:


Cristiane Nery Pereira
Secretária Municipal de Educação





- A contratação do imóvel deverá visar um amplo espaço externo.
- A edificação deverá conter ambientes internos amplos onde poderá realizar as divisões conforme a necessidade geral da escola.
- A estrutura da edificação deverá ser de alvenaria de blocos cerâmicos, rebocado e pintado.
- Serão vetados os imóveis que apresentarem patologias nas paredes e tetos, como fissuras, trincas, infiltrações entre outras patologias onde oferecerem riscos à saúde e à integridade dos usuários.
- A cobertura não poderá apresentar patologia existente, as esquadrias deverão estar em perfeito estado de conservação.
- O piso interno poderá ser em material porcelanato ou cerâmico,
- O sistema elétrico deverá ser embutido, não oferecendo riscos aos usuários.
- O ambiente de iluminação e ventilação deverão atender 1/6 da área da edificação, obtendo a claridade ergonômica do ambiente.
- Não poderá ter desnível acima da inclinação de 8,33%, deverá possuir condições dos ambientes internos para pessoas com deficiência física e visual.
- O imóvel deverá conter uma área total de no mínimo 1.650,00 m², para comportar a estrutura mínima necessária para o funcionamento da Unidade Escolar. Ressaltando que a edificação deverá estar instalada em local de fácil acesso.
- Onde a via deverá possuir os requisitos mínimos, como pavimentação, energia pública, água, esgoto e sistema de drenagem e limpeza urbana.
- O imóvel deverá atender às normas do corpo de bombeiros, além de conter o AVCB ou CLCB da edificação, e HABITE-SE emitido pela prefeitura municipal de Araguari. O imóvel pretendido deverá estar dentro dos Bairros: Centro, Santa Helena, Gutierrez, Brasília e Aeroporto, ambos do Município de Araguari/MG.
- Conforme análise geral a edificação deverá conter um espaço amplo, sendo necessário atender as questões de acessibilidade e ergonomia de ambiente, e estar em condições de uso.

4.2. Face ao resultado do Chamamento Público nº 001/2025, cujo objeto é a prospeção de mercado para a locação de imóvel para abrigar a Educação Infantil, por ter sido apresentado somente 1 (uma) única proposta para o certame e por ter sido verificado que o imóvel atende aos requisitos exigidos no referido certame, será utilizado a contratação por intermédio de

Cristiane Nery Pereira
Secretária Municipal de Educação



Inexigibilidade de Licitação, com fulcro no Inc. V, Art. 74, da Lei nº 14.133/21.

4.3. O presente procedimento será o de “locação tradicional”, nos termos do art. 3º da Instrução Normativa nº 103/2022 SEGES/ME, visto que se pretende locar o espaço físico sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.

4.4. Por consequência e por tal motivo, adota-se o regime de execução “prestação de serviços sem investimentos”, nos termos do art. 8º, I, da Instrução Normativa nº 103/2022 SEGES/ME.

4.5. Ressalta-se que em pesquisa ao catálogo eletrônico de padronização, não foi encontrado objeto similar ao objeto pretenso, a não ser ao do Chamamento Público vinculado à prospecção de mercado realizada.

4.6. O prazo de locação é de 05 (cinco) anos, contado da data da assinatura, podendo ser prorrogada na forma da lei, já que a Secretaria de Educação necessita de um prazo mais extenso, para que a população não sofra com constantes mudanças.

4.7. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela Secretaria Municipal de Educação, precedido de vistoria do imóvel.

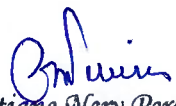
4.8. A prorrogação do contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

4.9. Caso haja interesse da Administração Pública, o Contrato de locação poderá ser rescindido pela mesma, mediante a devida justificativa e pagamento da multa caso aplicada, sem prejuízo de supostas manutenções e/ou reformas a serem realizadas.

4.10. É vedada a sublocação.

4.11. Adotar-se-á a Inexigibilidade de Licitação em razão da existência de 1 (uma) única proposta apresentada por intermédio do Chamamento Público nº 001/2025, da Secretaria Municipal de Educação, com fulcro no Inc. V, Art. 74, da Lei nº 14.133/21.

4.12. O índice de correção monetária a ser adotado será o IGP - M.


Cristiane Nery Pereira
Secretária Municipal de Educação





- 4.13. O valor referente ao IPTU, água e energia serão de responsabilidade do Locatário.
- 4.14. Em relação aos critérios de sustentabilidade, estes não se aplicam, devido ao tipo de locação realizada e para os serviços praticados por esta Secretaria.
- 4.15. Não haverá requisitos de habilitação técnica.

5 - LEVANTAMENTO DO MERCADO

- 5.1. Foi identificado ainda que o Município não possui nenhum prédio que atenda as necessidades específicas para a instalação de 01 Unidade Escolar.
- 5.2. Com base no Chamamento Público nº 001/2025, tendo por objeto a prospecção de mercado para a locação de imóvel com a finalidade de abrigar a escola de Educação Infantil, realizado no dia 12 de março de 2025, verificou-se a existência de imóvel localizado à Rua Paissandú, 815 - Santa Helena, Araguari - MG, 38440-229, cuja proposta foi apresentada com o valor de R\$ 24.000,00. Destarte, o valor superar o valor de referência do referido Chamamento Público, foi realizado no dia 15, de abril de 2025, o laudo de avaliação do imóvel por parte da Comissão de Avaliação, sendo que após o resultado da avaliação, foi identificado que a locação do imóvel na localização onde se encontra e com as características que possui, poderá ser locado pelo valor de até R\$ 24.000,00 consoante com os valores praticados no mercado da região.
- 5.3. Tendo como base o laudo de avaliação emitido, a Secretária de Educação realizou a negociação do valor da proposta apresentada, de modo que a contratação se mantenha dentro do valor de mercado de acordo com as exigências contidas no Chamamento Público nº 001/2025, primando pela vantajosidade para a Administração Pública.
- 5.4. Da negociação realizada pela Secretária de Educação junto ao proprietário do imóvel proposto, chegou-se no valor negociado de R\$ 24.000,00, o qual orbita e está contido dentro do valor de mercado e constante na variação do laudo de avaliação. O laudo de avaliação e a negociação junto ao proprietário do imóvel, seguem em anexo ao presente Estudo Técnico Preliminar.
- 5.5. Há de se ter que, após avaliação de todos os parâmetros conforme Chamamento Público nº 001/2025, foi identificado que o imóvel localizado à Rua Paissandú, 815 - Santa Helena, Araguari - MG, 38440-229, atende a todos os requisitos de habilitação exigidos no



certame que deu causa a prospecção de mercado, assim como, possui todas as estruturas necessárias para atender as necessidades emergentes da Educação Infantil da Secretaria Municipal de Educação.

5.6. Dessa forma, por ter sido verificado a existência de apenas 1 (um) imóvel na região pretendida e que atende às exigências contidas no Edital de Chamamento Público nº 001/2025, a solução viável para a contratação é portanto a Inexigibilidade de Licitação com fulcro no Inc. V, Art. 74, da Lei nº 14.133/21.

6 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.1. Diante das alternativas apresentadas pelo mercado, sopesando-se os prós e contras de cada uma delas, entende-se que a melhor solução para a satisfação do interesse público é a locação do imóvel através da Inexigibilidade de Licitação.

6.2. Tendo em vista a não disponibilidade de prédio próprio ou para compartilhar, dentre as possibilidades legais, nos resta a de locação. O modelo de locação elegido será o tradicional, sem contemplar serviços ou adequações acessórias, exceto, se houver, necessidade de adequações de ordem estrutural do imóvel.

6.3. Por ter sido apresentado somente 1 (uma) proposta de preços que atenda ao Chamamento Público nº 001/2025, opina-se pela contratação por intermédio de Inexigibilidade Licitação com base no Inc. V, Art. 74, Lei nº 14.133/21.

7- ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

7.1. Conforme Documento de Formalização de Demanda, o objeto da contratação é locação de imóvel, destinado a abrigar uma Unidade de Educação Infantil, visando a ampliação do número de vagas para alunos entre 0 e 5 anos de idade do Município de Araguari.

Nº Item	Descrição	UND	Quantidade
001	Locação de imóvel, destinado a abrigar uma Unidade de Educação Infantil, visando a ampliação do número de vagas para alunos entre 0 e 5 anos de idade do Município de Araguari.	Mês	60

Cristiane Nery Pereira
Secretária Municipal de Educação



8 - ESTIMATIVA DE VALORES

8.1. O valor da contratação será da pretensa contratação se deu em razão do resultado obtido por intermédio do Chamamento Público nº 001/2025, cujo objeto é a prospecção de mercado imobiliário para abrigar e Educação Infantil, tendo o proprietário do único imóvel participante apresentado o valor de proposta de R\$ 25.000,00. Todavia, a Comissão de Avaliação de Imóveis da Prefeitura Municipal de Araguari, realizou a avaliação do imóvel proposto, identificando que o valor máximo a ser despendido com a contratação seria de até R\$ 24.000,00.

8.2. Da avaliação realizada, a Secretária de Educação apresentou negociação de valores junto ao proprietário, o qual aceitou realizar a locação no valor negociado de R\$ 24.000,00, conforme proposta atualizada e juntada ao presente certame.

8.3. Face ao exposto, o custo estimado anual da referida contratação se dá no montante de **R\$ 288.000,00 (Duzentos e oitenta e oito mil) e R\$1.440.000,00 (Um milhão e quatrocentos e quarenta mil) para o período de 05 anos.**

9 - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

9.1. Não se vislumbra a possibilidade de parcelamento da solução em análise.

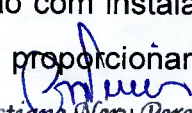
9.10. A referida contratação não poderá ser realizada em mais de um imóvel, sendo inviável o funcionamento fracionado de alunos em espaços diferentes, dificultando a rotina diária da instituição de ensino.

10 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

10.1. Não se aplica. Para a presente locação de imóvel, não existe nenhuma contratação interdependente que influencie na referida locação.

11 - RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. Pretende-se prover a Secretaria de Educação com instalações físicas e infraestrutura adequada ao desempenho de suas atividades, proporcionando aos seus servidores e


Cristiane Nery Pereira
Secretária Municipal de Educação





PREFEITURA DE ARAGUARI
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO



colaboradores um ambiente de trabalho seguro, adequado e manter a continuidade na prestação de serviços à população, atendendo mais 200 alunos na educação infantil.

12 – PROVIDENCIAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

12.1 -Previamente à celebração do contrato, será necessário:

12.1.1.O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades da Secretaria Municipal de Educação, durante a vigência do Contrato.

12.2- A administração tomará as seguintes providências previamente ao contrato: nomeação de fiscal de contrato será a servidora, LARISSA MENDES CUNHA matrícula sob o nº 90.442.

12.3- A Secretária Municipal de Educação– **Cristiane Nery Pereira** – será a gestora do contrato e deverá acompanhar a execução das atividades administrativas referentes.

12.4- Estabelecer comissão para realizar o Estudo de Leiante de que trata o art. 16 da IN 103/2022 SEGES/ME;

12.5- Verificação de todos os critérios solicitados, bem como a vistoria técnica para elucidação de algum problema ou não atendimento do imóvel à sua destinação.

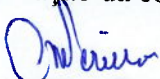
13- POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

Não se aplica.

14 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

14.1. A presente contratação se mostra viável perante a necessidade do órgão solicitante, uma vez que é a solução adequada e razoável para atender ao interesse público posto em questão.

14.2. Reforça-se que, também, o aspecto da viabilidade econômico-financeira a partir da previsão orçamentária para a realização da contratação contida na LOA.


Cristiane Nery Pereira
Secretária Municipal de Educação





PREFEITURA DE ARAGUARI
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

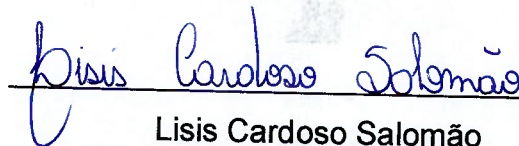


14.3. Dotação orçamentária Secretaria Municipal de Educação

Solicitação	Ficha	Fonte de Recurso	Dotação
2023	307	1500	02.08.12.122.0002.2116.3.3.90.39.00

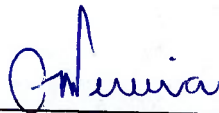
15. RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO ETP

Araguari, 16 de abril de 2025.



Lisis Cardoso Salomão
Matricula nº 63.169

Aprovo:



Cristiane Nery Pereira
Secretária Municipal de Educação

Cristiane Nery Pereira
Secretária Municipal de Educação