



GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO

Superintendência Regional de Ensino de Teófilo Otoni - Diretoria Administrativa e Financeira / Divisão de Infraestrutura Escolar

Teófilo Otoni, 16 de junho de 2025.

Justificativa nº 116080735/SEE/SRE TOTONI/INFRAESTRUTURA

Processo Nº 1260.01.0095581/2025-65

JUSTIFICATIVA PARA NÃO APRESENTAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

LEGISLAÇÃO:

A presente locação será regida pelo artigo 75, inciso X, da Lei Federal nº 14.133/2021.

A dispensa da apresentação do ETP está de acordo com o disposto no inciso I, §1º do artigo 4º da Resolução SEPLAG nº 115/2021.

OBJETO:

Locação de imóvel localizado na Estrada para Frei Gaspar, KM 58 da BR-342, s/n - Zona Rural, Teófilo Otoni/MG. CEP: 39805-999 (Povoado de Vila do Cedro), destinado ao funcionamento da Escola Estadual de Barra do Cedro.

A área a ser locada possui 1.681,86m² de área construída, sendo distribuídos em:

- **Térreo:** Pátio descoberto, refeitório, área de serviço, banheiro feminino para alunos, cozinha, banheiro masculino para alunos, 3 salas de aula, quadra coberta (em construção), corredor do externo, banheiro masculino da quadra coberta (em construção), banheiro feminino da quadra coberta (em construção), depósito para material esportivo (em construção) e depósito para uso geral (oficina - em reforma).
- **1º Andar:** 04 salas de aula, sala de informática/sala de professores/supervisão, banheiro feminino para servidores, banheiro masculino para servidores, secretária/direção/arquivo e biblioteca.

Observação: Foram disponibilizados ao Estado de Minas Gerais quase todas as áreas do imóvel, sendo a única exceção, a área onde está localizado o resfriador de leite da comunidade, conforme demonstrado no Croqui de Áreas Locadas (documento 116099656).

O prazo da locação será de 60 meses, com valor do aluguel mensal inicial de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais).

LOCADOR:

Conselho Comunitário de Desenvolvimento Rural do Cedro – ME (CNPJ 20.840.070/0001-65).

JUSTIFICATIVA:**Necessidade da contratação**

Ressalta-se que, um dos principais motivos que fomentam a nova contratação, baseia-se na realidade da região onde se situa a escola, onde não existem imobiliárias ou particulares com imóveis disponíveis para locação, naquela região específica, que possuam características satisfatórias para um ambiente educacional, e que atenda atual demanda da escola. Ademais, o educandário atende atualmente à 133 (cento e trinta e três) alunos, divididos em dois turnos: matutino com 70 alunos e vespertino com 63 alunos, onde ampara estudantes dos anos iniciais e finais do ensino fundamental.

Além disso, em visita ao local, percebemos que os espaços locados, no contrato atual (Processo SEI 1260.01.0035702/2019-20), são insuficientes para o atendimento escolar do corrente ano e, também, para os próximos anos. Desta forma, a equipe de engenharia, de inspeção escolar e pedagógica desta Regional de Ensino perceberam que, nos espaços atualmente locados ao Estado de Minas Gerais, não havia local de recreação e convívio aos estudantes, salas de aulas suficientes, biblioteca, sala de recursos, depósito e um local específico para às práticas esportivas (quadra poliesportiva). Desse modo, foi ventilado a possibilidade de uma nova contratação para que mais áreas do imóvel fossem locadas ao Estado de Minas Gerais, com o intuito de proporcionar um melhor ambiente educacional aos alunos e um bom local de trabalho aos servidores da escola.

Ademais, as novas áreas a serem locadas ao Estado de Minas Gerais trarão grandes benefícios à comunidade escolar, entre eles, está o tão desejado ensino médio, que será ofertado na escola a partir do ano de 2026. Com a oferta do ensino médio no educandário, os alunos da localidade não precisarão se deslocar para as escolas dentro da sede do município e, conseqüentemente, diminuirá quantidade de rotas do transporte escolar.

Além do mais, conforme supracitado, naquela região não existem outras escolas estaduais e/ou municipais que possam comportar o remanejamento imediato das crianças. Sendo assim, é imprescindível a celebração do novo contrato de locação do imóvel, para propício atendimento educacional de qualidade, que vem transformando vidas e formando bons cidadãos.

DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A presente contratação tem compatibilidade com o Plano Plurianual de Ação Governamental e com base na Lei Orçamentária Anual nº 24.678, de 17 de janeiro de 2024 e na Lei de Responsabilidade Fiscal nº. 101/2000.

DAS COTAÇÕES E DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO:

Foi realizada a pesquisa mercadológica imobiliária local, onde foi analisado os preços praticados no mercado imobiliário da cidade Teófilo Otoni e elaborado relatório de vistoria do imóvel, conforme orientações do Manual de Locação de Imóveis - Instrução Normativa de Trabalho 01 / 2017 / SCO.

HABILITAÇÃO JUIRÍDICA E REGULARIDADE FISCAL:

Em atendimento ao disposto no artigo 64 da Lei 14.133/2021, informamos que os proprietários do imóvel apresentam, na presente data, a regularidade fiscal e trabalhista em vigor, conforme certidões anexas no processo. Quanto a necessidade de apresentação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), o Conselho Comunitário de Desenvolvimento Rural do Cedro apresenta o CLCB (Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros, documento 116093856), o qual é expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais, cuja a finalidade é certificar que a edificação possui os requisitos necessários para a operacionalização e proporcionar segurança contra incêndio e pânico. Esse certificado se equipara ao Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), uma vez que, conforme INSTRUÇÃO TÉCNICA Nº 01, 10ª edição, ele é emitido para edificações cuja a área construída, considerando os descontos previstos na mesma norma, estejam dentro do intervalo de 930m² e 1.200,00m².

CONCLUSÃO:

Em suma, destacamos que é imprescindível a celebração do aditivo ao contrato de locação acima mencionado, cuja a vantajosidade se dá pelas seguintes condições:

- a) Pela condição de inexistência de outros imóveis disponíveis para arrendamento ou locação, com as mesmas características, dimensões, instalações e disponibilidade de carga elétrica, que possam satisfazer e comportar o remanejamento, de forma imediata, de todos os alunos e servidores da Escola Estadual de Barra do Cedro para outra localidade;
- b) O imóvel possuir área construída suficiente para comportar as novas salas de aula, sala de recursos e biblioteca para o atendimento escolar no ano de 2025;
- c) O pela declaração do proprietário do imóvel (116110649) que se compromete em finalizar a construção da quadra poliesportiva e realizar as adequações necessárias no local onde será o depósito da escola (antiga oficina) no período de 120 dias, a partir da celebração do aditivo contratual;
- d) Pelo benefício que as novas áreas locadas trarão à comunidade escolar, principalmente no que tange ao local para práticas esportivas, local recreação e convívio dos alunos e salas de aula suficientes para o atendimento à atual demanda da escola.

Sem mais para o momento e certo da compreensão de todos, nos colocamos à disposição para outros esclarecimentos.

Atenciosamente,

Tarico Barbosa de Freitas

Diretor Educacional A

Superintendência Regional de Ensino de Teófilo Otoni

Secretaria de Estado da Educação de Minas Gerais

Rua Mohamed Chaim Lauar, nº 10, Bairro Dr. Laerte Laender - CEP:39803-173



Documento assinado eletronicamente por **Patricia da Silva Camargos, Diretora da Escola**, em 16/06/2025, às 15:17, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Tarico Barbosa de Freitas, Diretor Educacional**, em 16/06/2025, às 15:22, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **116080735** e o código CRC **2863D20C**.