



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO Nº: 2026-78JC7

OBJETO PROPOSTO:

CHAMAMENTO PÚBLICO PARA CREDENCIAMENTO DE PESSOAS FÍSICAS E/OU JURÍDICAS INTERESSADAS NA DISPONIBILIZAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA CEI JOAQUIM CÉZAR, NO DISTRITO DE NOSSA SENHORA DAS GRAÇAS, IÚNA/ES

UNIDADE DEMANDANTE:

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PCA:

O MUNICÍPIO DE IÚNA NÃO POSSUI UM PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL (PCA).

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO (SERVIDOR OU EQUIPE DE PLANEJAMENTO):

ALAN MARIANO - MATRÍCULA 030295



SUMÁRIO

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO	3
2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PCA	4
3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO	5
4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES	9
5. LEVANTAMENTO DE MERCADO	11
6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO	14
7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO	16
8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO	21
9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS	22
10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO	24
11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES	26
12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS	26
13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO	28
14. ANÁLISE DE RISCOS DA CONTRATAÇÃO	29
15. ANEXOS DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR	32



1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 1.1. A presente contratação decorre da necessidade administrativa de disponibilização de imóvel adequado para a instalação e funcionamento do Centro de Educação Infantil – CEI Joaquim Cézar, unidade integrante da rede municipal de ensino do Município de Iúna/ES, localizada no Distrito de Nossa Senhora das Graças, Município de Iúna/ES.
- 1.2. A demanda surge em razão da impossibilidade de continuidade da utilização do imóvel atualmente ocupado pela unidade escolar, tendo em vista a manifestação de desinteresse do proprietário em manter a locação nas condições vigentes. Tal circunstância impõe à Administração Pública a adoção de providências para assegurar a continuidade da prestação do serviço público educacional, evitando prejuízos à comunidade escolar.
- 1.3. A educação infantil constitui direito fundamental e dever do Estado, nos termos da Constituição Federal, sendo imprescindível que sua oferta ocorra em ambiente físico adequado, seguro e compatível com as necessidades pedagógicas e operacionais da unidade escolar.
- 1.4. Nesse contexto, a contratação de imóvel que atenda às especificações mínimas exigidas pela Secretaria Municipal de Educação revela-se medida indispensável para garantir:
 - 1.4.1. a continuidade do atendimento aos alunos matriculados;



- 1.4.2. condições adequadas de infraestrutura para o desenvolvimento das atividades educacionais;
 - 1.4.3. a manutenção da regularidade e qualidade do serviço público prestado;
 - 1.4.4. o cumprimento das obrigações constitucionais e legais do Município no âmbito da educação infantil.
- 1.5. Dessa forma, a necessidade da contratação está devidamente caracterizada como essencial à manutenção de serviço público contínuo e relevante, não havendo alternativa viável no âmbito da estrutura administrativa atual que dispense a utilização de imóvel para tal finalidade.

2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PCA

- 2.1. A presente contratação não se encontra prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) do Município de Iúna/ES, tendo em vista que o referido instrumento de planejamento ainda não foi formalmente instituído no âmbito da Administração Pública Municipal.
- 2.2. Ressalta-se, contudo, que a ausência de previsão no PCA não constitui óbice à realização da contratação, uma vez que a demanda está devidamente justificada no Documento de Formalização da Demanda (DFD) e decorre de necessidade

administrativa superveniente e devidamente caracterizada, relacionada à continuidade de serviço público essencial.

- 2.3. Destaca-se, ainda, que a contratação está alinhada às diretrizes da Secretaria Municipal de Educação e ao interesse público, visando assegurar a manutenção da oferta regular da educação infantil em condições adequadas de funcionamento.
- 2.4. Por fim, registra-se que a Administração Municipal deverá adotar medidas futuras para a implementação e consolidação do Plano de Contratações Anual, em observância às boas práticas de governança e planejamento previstas na Lei nº 14.133/2021.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 3.1. A contratação deverá observar requisitos mínimos que assegurem o atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Educação, bem como o cumprimento da legislação vigente e dos princípios da Administração Pública.
- 3.2. Os imóveis a serem credenciados deverão atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

3.2.1. Requisitos jurídicos e documentais

- 3.2.1.1. Comprovação da propriedade ou posse legítima do imóvel;

- 3.2.1.2. Ausência de impedimentos legais para locação;
- 3.2.1.3. Regularidade cadastral e fiscal do proprietário;
- 3.2.1.4. Apresentação de documentação do imóvel atualizada (registro, matrícula, entre outros).

3.2.2. **Requisitos de localização**

- 3.2.2.1. Localização no Distrito de Nossa Senhora das Graças, Município de Iúna/ES;
- 3.2.2.2. Fácil acesso para alunos, responsáveis e servidores;
- 3.2.2.3. Inserção em área com condições adequadas de mobilidade e segurança.

3.2.3. **Requisitos físicos e estruturais do imóvel**

- 3.2.3.1. O imóvel deverá possuir estrutura compatível com unidade de educação infantil, atendendo, no mínimo, aos seguintes parâmetros:

3.2.3.1.1. **Área construída mínima sugerida: 450 m² e área mínima aberta de terreno, totalizando 900 m², composta por:**

3.2.3.1.2. **Quantidade mínima de ambientes:**

- 3.2.3.1.2.1. Mínimo de **03 (três) salas** utilizáveis para atividades pedagógicas;



- 3.2.3.1.2.2. **01 (uma) sala** para administração/coordenação;
- 3.2.3.1.3. **02 (dois) Sanitários/banheiros;**
- 3.2.3.1.4. **01 (uma) Cozinha:** Ambiente destinado ao preparo ou apoio à alimentação escolar;
- 3.2.3.1.5. **01 (um) pátio coberto:** Espaço interno ou externo adequado para atividades lúdicas, preferencialmente com área livre;
- 3.2.3.1.6. **Ventilação e iluminação:** Ambientes com ventilação natural e iluminação adequada;
- 3.2.3.1.7. **Condições estruturais:** Imóvel em bom estado de conservação, sem infiltrações, rachaduras estruturais ou riscos à segurança;
- 3.2.3.1.8. **Instalações básicas:** Rede elétrica e hidráulica em pleno funcionamento e abastecimento de água regular;
- 3.2.3.1.9. **Piso:** Em condições seguras de uso, preferencialmente antiderrapante em áreas molhadas;
- 3.2.3.1.10. **Cobertura:** Estrutura íntegra, sem vazamentos.

3.2.4. **Requisitos operacionais**

- 3.2.4.1. Disponibilidade imediata ou em prazo compatível com a necessidade da Administração;
- 3.2.4.2. Possibilidade de realização de adaptações, quando necessárias e previamente autorizadas;
- 3.2.4.3. Permissão para vistoria técnica prévia e durante a vigência contratual.

3.2.5. **Requisitos econômicos**

- 3.2.5.1. Aceitação do valor máximo de locação definido pela Administração, com base em laudo técnico de avaliação imobiliária;
- 3.2.5.2. Compatibilidade com os preços praticados no mercado local.

3.2.6. **Requisitos do procedimento de contratação**

- 3.2.6.1. Participação em procedimento de credenciamento, garantindo ampla concorrência;
- 3.2.6.2. Atendimento às condições estabelecidas no edital e no Termo de Referência;
- 3.2.6.3. Concordância com as cláusulas contratuais estabelecidas pela Administração.

- 3.3. A contratação deverá ser formalizada por meio de procedimento de credenciamento, garantindo a isonomia, impessoalidade e ampla participação dos interessados, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.
- 3.4. Os requisitos específicos e eventuais condições adicionais serão detalhados no Termo de Referência e no instrumento convocatório, conforme as necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

- 4.1. A estimativa das quantidades necessárias para a contratação foi definida com base na demanda apresentada pela Secretaria Municipal de Educação, considerando a necessidade de manutenção do funcionamento do Centro de Educação Infantil – CEI Joaquim Cézar.
- 4.2. A solução pretendida consiste na **locação de 01 (um) imóvel**, destinado exclusivamente à instalação e funcionamento da referida unidade escolar, localizado no Distrito de Nossa Senhora das Graças, no Município de Iúna/ES.
- 4.3. A contratação será realizada pelo período estimado de **12 (doze) meses**, podendo ser prorrogada nos termos da

legislação vigente, conforme a permanência da necessidade administrativa e a vantajosidade para a Administração Pública.

4.4. Dessa forma, a estimativa quantitativa da contratação corresponde a:

4.4.1. **01 (um) imóvel** a ser locado;

4.4.2. **12 (doze) meses** de vigência contratual;

4.5. A definição do quantitativo considera que a necessidade administrativa está relacionada à disponibilização de espaço físico único e contínuo para atendimento da demanda educacional, não havendo fracionamento ou multiplicidade de unidades.

4.6. Ressalta-se que o valor estimado da contratação foi fixado com base em **laudo técnico de avaliação imobiliária**, elaborado pelo setor competente, o qual estabeleceu o valor máximo mensal de locação em R\$ 4.700,00 (quatro mil e setecentos reais), totalizando o montante anual estimado de R\$ 56.400,00 (cinquenta e seis mil e quatrocentos reais).

4.7. As estimativas apresentadas mostram-se adequadas e suficientes para o atendimento da necessidade identificada, não havendo, no momento, previsão de ampliação ou redução quantitativa da solução.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

- 5.1. O levantamento de mercado tem por objetivo identificar as alternativas disponíveis para atendimento da necessidade de disponibilização de imóveis destinados às atividades da Secretaria Municipal de Educação, bem como avaliar a viabilidade das soluções existentes sob os aspectos técnico, econômico e administrativo.
- 5.2. No âmbito do mercado imobiliário local, a disponibilidade de imóveis destinados à locação apresenta natureza dinâmica e variável, estando sujeita às condições de mercado. Determinadas unidades podem, em alguns períodos, encontrar-se imediatamente disponíveis, enquanto em outros momentos podem estar locadas ou indisponíveis. Assim, a existência de imóveis vagos não implica ociosidade estrutural, mas decorre da própria oscilação da oferta e da demanda no mercado imobiliário. Observa-se, ainda, que os valores de locação variam de acordo com tais características, demandando a definição de critérios objetivos e compatíveis com os preços praticados no mercado.
- 5.3. Foram analisadas as seguintes alternativas para atendimento da demanda:
- 5.3.1. **Utilização de imóveis próprios do Município** - a alternativa se mostra inviável ou insuficiente, em razão da inexistência ou inadequação de imóveis disponíveis com características compatíveis com as finalidades



pretendidas. Verificamos recentemente a realização de contratos de locação de imóveis residenciais de terceiros em favor do Município, conforme se verifica das publicações constantes do Portal da Transparência: <https://iuna-es.portaltp.com.br/consultas/detalhes/contrato.aspx?id=9852924>, <https://iuna-es.portaltp.com.br/consultas/detalhes/contrato.aspx?id=9855032>, <https://iuna-es.portaltp.com.br/consultas/detalhes/contrato.aspx?id=9959209>, <https://iuna-es.portaltp.com.br/consultas/detalhes/contrato.aspx?id=9852942>.

Assim, constatamos a locação de imóveis na sede do município para funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial - CAPS, para funcionamento do Setor de Fisioterapia, dentre outros.

Destarte, além da informação já prestada pela Secretaria solicitante acerca da inexistência de imóveis residenciais da Prefeitura Municipal que possam ser utilizados para essa finalidade, constatamos inúmeras locações realizadas para as diversas finalidades, o que, em conjunto, demonstram a inexistência de imóveis públicos disponíveis para essa finalidade.

Somando a isso, a CEI Joaquim César já funciona em imóvel locado no Distrito de Nossa Senhora das Graças,

demonstrando a inexistência de imóvel público capaz de suportar a instalação da referida Creche.

Por fim, verificamos que no Distrito já existem outros imóveis locados pela Prefeitura Municipal de Iúna para funcionamento de outros setores, conforme se verifica das publicações constantes do Portal da Transparência:

<https://iuna-es.portaltp.com.br/consultas/detalhes/contrato.aspx?id=9855105>

<https://iuna-es.portaltp.com.br/consultas/detalhes/contrato.aspx?id=9854548>

- 5.3.2. **Aquisição de imóvel** - alternativa que se revela antieconômica e incompatível com a necessidade imediata da Administração nesse momento, além de demandar maior dispêndio de recursos públicos e prazo prolongado para sua efetivação.
- 5.3.3. **Locação de imóveis mediante procedimento de credenciamento**, permite a ampla participação de interessados que possuam imóveis aptos a atender às necessidades da Administração, possibilitando a seleção de proposta(s) que atendam aos requisitos técnicos previamente definidos, com base em valor de referência estabelecido por laudo de avaliação.

- 5.3.4. Após análise das alternativas, conclui-se que o **credenciamento de imóveis** se apresenta como a solução mais adequada, por proporcionar maior competitividade, transparência e eficiência, além de viabilizar a seleção de imóvel que atenda aos requisitos previamente definidos pela Administração, em conformidade com as disposições da Lei nº 14.133/2021.
- 5.4. Considerando as peculiaridades do objeto e a dinâmica do mercado imobiliário local, concluiu-se que o **credenciamento para locação de imóveis** é a solução que melhor atende ao interesse público, possibilitando a contratação de imóveis que atendam aos requisitos técnicos definidos, com valores compatíveis com o mercado e observância dos princípios da isonomia, impessoalidade e economicidade.
- 5.5. O **laudo técnico de avaliação de valores locatícios**, elaborado pelo Setor de Planejamento, subsidia a definição dos valores máximos aceitáveis e os critérios a serem adotados no procedimento de credenciamento.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

- 6.1. A estimativa do valor da contratação foi realizada com base em **Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel**, elaborado pelo setor competente da Administração Pública Municipal,

especificamente pela Secretaria Municipal de Planejamento, conforme documento referenciado no DFD (2026-59VPX7).

- 6.2. O referido laudo considerou as características do mercado imobiliário local, levando em conta fatores como localização do imóvel, metragem, estado de conservação, padrão construtivo, finalidade de uso e valores praticados na região, resultando na definição de valor compatível com a realidade mercadológica.
- 6.3. Com base na avaliação técnica, foi estabelecido o valor máximo mensal de locação em R\$ 4.700,00 (quatro mil e setecentos reais). Considerando o período estimado de contratação de 12 (doze) meses, o valor total estimado da contratação corresponde a R\$ 56.400,00 (cinquenta e seis mil e quatrocentos reais).
- 6.4. A metodologia adotada assegura que os valores estimados estejam compatíveis com os preços praticados no mercado, atendendo ao disposto na Lei nº 14.133/2021 quanto à necessidade de justificativa técnica e econômica da contratação.
- 6.5. A estimativa detalhada e os critérios objetivos para definição dos valores de locação encontram-se sistematizados no quadro abaixo:



ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR BASE	VALOR TOTAL
01	Locação de imóvel para funcionamento do CEI Joaquim César	R\$ 4.700,00	56.400,00

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

- 7.1. A solução proposta consiste na contratação de imóvel, por meio de procedimento de credenciamento, destinado à instalação e funcionamento do Centro de Educação Infantil – CEI Joaquim César, localizado no Distrito de Nossa Senhora das Graças, no Município de Iúna/ES.
- 7.2. O modelo de credenciamento será adotado com o objetivo de possibilitar a ampla participação de interessados que possuam imóveis aptos a atender às necessidades da Administração, garantindo isonomia, transparência e eficiência na contratação de imóveis previamente habilitados e aderentes às condições estabelecidas pela Administração.
- 7.3. A solução contempla, de forma integrada, os seguintes elementos:
- 7.3.1. Disponibilização de imóvel adequado, com características compatíveis com as atividades educacionais, incluindo espaço físico suficiente, localização acessível e condições estruturais apropriadas para atendimento de crianças da educação infantil;

- 7.3.2. Atendimento às exigências legais e normativas, especialmente quanto às condições de segurança, salubridade, acessibilidade e regularidade do imóvel, conforme normas urbanísticas, sanitárias e de segurança vigentes;
- 7.3.3. Realização de vistoria técnica prévia, a fim de verificar a conformidade do imóvel com os requisitos estabelecidos pela Secretaria Municipal de Educação;
- 7.3.4. Fixação de valor máximo de locação, com base em laudo técnico de avaliação imobiliária, assegurando compatibilidade com os preços praticados no mercado local e evitando sobrepreço;
- 7.3.5. Formalização contratual, estabelecendo direitos e obrigações das partes, prazo de vigência, condições de pagamento e demais cláusulas necessárias à execução adequada da contratação;
- 7.3.6. Acompanhamento e fiscalização do contrato, por servidores designados, garantindo o cumprimento das condições pactuadas e a adequada utilização do imóvel para fins públicos.

7.4. A forma de contratação do imóvel observará as seguintes etapas e critérios:



- 7.4.1. A contratação será realizada por meio de credenciamento, com fundamento na Lei nº 14.133/2021 e na regulamentação municipal aplicável, mediante chamamento público para recebimento de requerimentos de credenciamento de interessados em disponibilizar imóvel apto ao funcionamento da CEI Joaquim César.
- 7.4.2. Os interessados deverão comprovar o atendimento aos requisitos jurídicos, fiscais, documentais e técnicos previamente definidos pela Administração, bem como aderir ao valor da locação fixado com base em laudo técnico de avaliação, não havendo disputa por preço nem competição entre os credenciados.
- 7.4.3. A análise dos imóveis apresentados terá por finalidade exclusiva verificar sua conformidade com as exigências mínimas estabelecidas no ETP, no Termo de Referência e no edital, afastada qualquer sistemática de pontuação, ranqueamento, classificação ou escolha competitiva entre imóveis habilitados.

7.5. Verificação de conformidade e critério de convocação

- 7.5.1. Após o protocolo do requerimento de credenciamento e a conferência da documentação exigida, o imóvel será submetido à vistoria e à análise técnica padronizada, destinadas exclusivamente à verificação do atendimento

dos requisitos mínimos necessários à sua contratação para o funcionamento da unidade educacional.

- 7.5.2. A verificação técnica terá caráter objetivo e impessoal, restringindo-se à aferição da compatibilidade do imóvel com o interesse público e com as necessidades da Administração, sem atribuição de notas, pontos, ordem de preferência ou comparação competitiva entre imóveis credenciados.

7.6. Critérios objetivos de verificação

- 7.6.1. Para fins de verificação de conformidade, serão observados, entre outros previstos no edital e no Termo de Referência, os seguintes aspectos objetivos do imóvel:

- 7.6.1.1. área construída total compatível com a necessidade administrativa;
- 7.6.1.2. quantidade de ambientes compatíveis com a finalidade educacional;
- 7.6.1.3. existência de área de recreação coberta e/ou descoberta, observadas as dimensões mínimas exigidas;
- 7.6.1.4. estado de conservação do imóvel;
- 7.6.1.5. adequação das instalações elétricas e hidráulicas;



7.6.1.6. localização e facilidade de acesso;

7.6.1.7. necessidade de adaptações indispensáveis ao funcionamento da unidade.

7.6.2. Os critérios acima não servirão para classificação entre imóveis, mas apenas para demonstrar se o bem atende, atende com necessidade de adequação prévia ou não atende às exigências administrativas fixadas para a contratação.

7.7. Resultado da análise técnica e sorteio

7.7.1. Concluída a vistoria, será emitido parecer ou relatório técnico conclusivo quanto à conformidade do imóvel, indicando objetivamente se ele está apto à contratação, se depende de adequações previamente exigidas pela Administração ou se não atende aos requisitos mínimos estabelecidos.

7.7.2. Na hipótese de haver mais de um imóvel credenciado e considerado apto, a definição do imóvel a ser convocado para contratação ocorrerá por sorteio, a ser realizado em ato público, mediante critério objetivo, impessoal e previamente informado no instrumento convocatório, vedada qualquer escolha com base em pontuação, hierarquização, vantagem técnica ou avaliação comparativa entre os credenciados.

7.8. Condição econômica

- 7.8.1. O valor da locação será previamente fixado pela Administração com base em laudo técnico de avaliação, cabendo aos interessados aderirem ao valor máximo estabelecido, sem apresentação de proposta de preço e sem disputa econômica entre credenciados.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

- 8.1. A presente contratação não comporta parcelamento, em razão da natureza do objeto, que consiste na locação de imóvel único destinado ao funcionamento do Centro de Educação Infantil – CEI Joaquim César.
- 8.2. A necessidade administrativa exige a disponibilização de espaço físico contínuo, integrado e adequado ao desenvolvimento das atividades educacionais, não sendo tecnicamente viável a sua fragmentação em múltiplas unidades sem prejuízo à funcionalidade da solução.
- 8.3. O eventual parcelamento implicaria desarticulação das atividades pedagógicas, aumento da complexidade operacional, comprometimento da segurança dos usuários e redução da eficiência na prestação do serviço público, além de potencial elevação de custos administrativos e contratuais.



- 8.4. Ademais, a adoção de solução única encontra-se alinhada aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público, previstos na Lei nº 14.133/2021, evidenciando que a contratação integral é a alternativa mais adequada para o atendimento da demanda.
- 8.5. Dessa forma, resta devidamente justificada a inviabilidade técnica e a inconveniência econômica do parcelamento da contratação.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

- 9.1. A presente contratação tem como objetivo assegurar a continuidade e a qualidade da prestação do serviço público de educação infantil no Município de Iúna/ES, por meio da disponibilização de imóvel adequado ao funcionamento do Centro de Educação Infantil – CEI Joaquim César.
- 9.2. Com a implementação da solução proposta, espera-se alcançar os seguintes resultados:
- 9.2.1. Garantia da continuidade do serviço público educacional, evitando interrupções no atendimento às crianças matriculadas na unidade;
- 9.2.2. Melhoria das condições estruturais e operacionais, proporcionando ambiente adequado, seguro e



compatível com as atividades pedagógicas desenvolvidas na educação infantil;

- 9.2.3. Atendimento às exigências legais e normativas, especialmente quanto às condições de segurança, acessibilidade, salubridade e adequação do espaço físico;
- 9.2.4. Maior eficiência administrativa, por meio da adoção de procedimento de credenciamento que amplia a competitividade e possibilita a contratação de imóvel que atenda aos requisitos mencionados;
- 9.2.5. Racionalização dos recursos públicos, com definição de valor compatível com o mercado, evitando sobrepreço e assegurando economicidade na contratação;
- 9.2.6. Redução de riscos de descontinuidade, garantindo previsibilidade e estabilidade na oferta do serviço educacional;
- 9.2.7. Atendimento ao interesse público, especialmente da comunidade do Distrito de Nossa Senhora das Graças, que depende diretamente da unidade escolar para acesso à educação infantil.

- 9.3. Dessa forma, a contratação contribuirá diretamente para o cumprimento das obrigações constitucionais do Município no

âmbito da educação, assegurando prestação de serviço público adequado, contínuo e eficiente.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

10.1. Para a implementação da solução proposta, a Administração deverá adotar as seguintes providências, de forma sequencial e articulada, visando à regularidade, eficiência e segurança jurídica da contratação:

- 10.1.1. Formalização e consolidação da demanda, com a instrução completa do processo administrativo, incluindo o Documento de Formalização da Demanda e o presente Estudo Técnico Preliminar;
- 10.1.2. Elaboração do Termo de Referência e do instrumento de credenciamento, contendo os requisitos técnicos, legais e operacionais dos imóveis, bem como as condições de habilitação, contratação e pagamento;
- 10.1.3. Verificação da disponibilidade orçamentária e financeira, assegurando a compatibilidade da contratação com o orçamento vigente e a adequada previsão de recursos;
- 10.1.4. Publicação do edital de credenciamento, garantindo ampla divulgação, transparência e isonomia entre os interessados;



- 10.1.5. Análise da documentação e habilitação dos interessados, observando os critérios objetivos estabelecidos no edital e na legislação aplicável;
 - 10.1.6. Realização de vistorias técnicas nos imóveis credenciados, para verificação do atendimento aos requisitos mínimos e adequação às finalidades pretendidas;
 - 10.1.7. Formalização do contrato de locação, mediante celebração de instrumento contratual específico;
 - 10.1.8. Acompanhamento e fiscalização da execução contratual, assegurando o cumprimento das obrigações assumidas e a manutenção das condições adequadas do imóvel durante a vigência do contrato;
 - 10.1.9. Registro e controle da contratação realizada, para fins de gestão, transparência e eventual inserção em instrumentos de planejamento futuros.
- 10.2. Tais providências visam assegurar que a contratação atenda ao interesse público, observe os princípios da Administração Pública e esteja em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

- 11.1. Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes diretamente vinculadas à presente demanda.
- 11.2. A contratação pretendida possui caráter autônomo, sendo suficiente, por si só, para atender à necessidade administrativa de disponibilização de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Educação Infantil – CEI Joaquim Cézar.
- 11.3. Ressalta-se que eventuais contratações acessórias, como serviços de manutenção, fornecimento de energia elétrica, água, internet, mobiliário ou adequações pontuais, caso necessárias, serão tratadas em processos próprios e independentes, não configurando condição prévia ou indispensável para a efetivação da presente contratação.
- 11.4. Dessa forma, conclui-se que a contratação pode ser realizada de maneira independente, sem prejuízo à sua execução ou à consecução dos resultados pretendidos.

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

- 12.1. A contratação proposta, consistente na locação de imóvel já existente, por meio de procedimento de credenciamento, não envolve a execução de obras, intervenções estruturais

significativas ou atividades potencialmente poluidoras, razão pela qual os impactos ambientais diretos tendem a ser mínimos ou inexistentes.

- 12.2. Por se tratar da utilização de edificações previamente construídas, não se prevê supressão de vegetação, alteração de cursos d'água, geração relevante de resíduos sólidos ou emissão significativa de poluentes decorrentes da contratação em si.
- 12.3. Eventuais impactos ambientais indiretos ou de baixa relevância poderão estar associados ao uso cotidiano dos imóveis, tais como:
 - 12.3.1. Consumo de água e energia elétrica;
 - 12.3.2. Geração de resíduos sólidos comuns;
 - 12.3.3. Necessidade pontual de pequenas adequações ou manutenções.
- 12.4. Tais impactos, contudo, são inerentes à ocupação regular de imóveis urbanos e poderão ser mitigados mediante a adoção de práticas administrativas adequadas, como uso racional de recursos, correta destinação de resíduos e observância das normas ambientais e sanitárias vigentes.
- 12.5. Dessa forma, conclui-se que a contratação não apresenta impactos ambientais significativos, sendo considerada ambientalmente adequada, compatível com as diretrizes de

sustentabilidade e com os princípios da Administração Pública, não havendo necessidade de medidas mitigadoras complexas ou licenciamento ambiental específico para sua execução.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

- 13.1. Diante das análises realizadas ao longo do presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação pretendida mostra-se **adequada, necessária e plenamente viável**, sob os aspectos técnico, operacional e econômico.
- 13.2. A solução proposta, consistente no credenciamento para locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Educação Infantil – CEI Joaquim César, revela-se a alternativa mais eficiente para atendimento da demanda, considerando a inexistência de imóvel público disponível, a inviabilidade de solução imediata por meio de construção própria e as características do mercado imobiliário local.
- 13.3. A modelagem adotada atende aos requisitos legais estabelecidos na Lei nº 14.133/2021, assegurando a observância dos princípios da legalidade, impessoalidade, isonomia, economicidade e eficiência, além de proporcionar maior competitividade e transparência no processo de contratação.
- 13.4. Ademais, a estimativa de valor encontra-se devidamente fundamentada em laudo técnico de avaliação imobiliária,

garantindo compatibilidade com os preços praticados no mercado e afastando riscos de sobrepreço.

- 13.5. A contratação permitirá a continuidade da prestação do serviço público educacional, evitando prejuízos à comunidade escolar e assegurando condições adequadas para o desenvolvimento das atividades pedagógicas.
- 13.6. Dessa forma, conclui-se pela viabilidade e conveniência da contratação, recomendando-se o prosseguimento do feito com a elaboração do Termo de Referência e demais atos necessários à formalização do procedimento de credenciamento.

14. ANÁLISE DE RISCOS DA CONTRATAÇÃO

- 14.1. A análise de riscos tem por objetivo identificar, avaliar e propor medidas para mitigação de eventos que possam comprometer o sucesso da contratação e a adequada execução do objeto.
- 14.2. Considerando a natureza da contratação, foram identificados os seguintes riscos relevantes:
- 14.2.1. **Risco: Inexistência de imóveis que atendam aos requisitos estabelecidos**
- 14.2.1.1. **Probabilidade:** Média
- 14.2.1.2. **Impacto:** Alto
- 14.2.1.3. **Mitigação:**



- 14.2.1.3.1. Ampliação da divulgação do chamamento público;
- 14.2.1.3.2. Definição de requisitos técnicos compatíveis com a realidade do mercado local;
- 14.2.1.3.3. Possibilidade de adequações no imóvel por parte do proprietário, quando viável.
- 14.2.2. **Risco: Contratação de imóvel com condições inadequadas de uso**
 - 14.2.2.1. **Probabilidade:** Baixa
 - 14.2.2.2. **Impacto:** Alto
 - 14.2.2.3. **Mitigação:**
 - 14.2.2.3.1. Realização de vistoria técnica prévia por equipe qualificada;
 - 14.2.2.3.2. Exigência de documentação comprobatória de regularidade;
 - 14.2.2.3.3. Estabelecimento de critérios objetivos no Termo de Referência.
- 14.2.3. **Risco: Descontinuidade da locação durante a vigência contratual**
 - 14.2.3.1. **Probabilidade:** Baixa
 - 14.2.3.2. **Impacto:** Alto
 - 14.2.3.3. **Mitigação:**
 - 14.2.3.3.1. Previsão de cláusulas contratuais que assegurem estabilidade da relação;
 - 14.2.3.3.2. Acompanhamento e gestão ativa do contrato;

14.2.3.3.3. Planejamento antecipado para eventual substituição do imóvel.

14.2.4. Risco: Divergência entre valor de mercado e valor contratado

14.2.4.1. **Probabilidade:** Baixa

14.2.4.2. **Impacto:** Médio

14.2.4.3. Mitigação:

14.2.4.3.1. Utilização de laudo técnico de avaliação imobiliária atualizado;

14.2.4.3.2. Revisão periódica dos valores, quando cabível;

14.2.4.3.3. Observância das condições do mercado local.

14.2.5. Risco: Atraso na formalização da contratação

14.2.5.1. **Probabilidade:** Média

14.2.5.2. **Impacto:** Médio

14.2.5.3. Mitigação:

14.2.5.3.1. Planejamento prévio das etapas do processo;

14.2.5.3.2. Acompanhamento contínuo do fluxo processual;

14.2.5.3.3. Priorização administrativa da demanda.

14.2.6. Risco: Necessidade de adequações estruturais no imóvel após contratação

14.2.6.1. **Probabilidade:** Média

14.2.6.2. **Impacto:** Médio

14.2.6.3. **Mitigação:**

14.2.6.3.1. Definição clara dos requisitos mínimos no edital;

14.2.6.3.2. Vistoria detalhada antes da contratação;

14.2.6.3.3. Previsão contratual quanto à responsabilidade por eventuais adequações.

14.2.7. De modo geral, os riscos identificados são gerenciáveis e passíveis de mitigação, não representando impedimento à realização da contratação.

14.2.8. A adoção das medidas propostas contribui para a redução da probabilidade de ocorrência dos riscos e para a minimização de seus impactos, assegurando maior segurança jurídica, eficiência administrativa e sucesso na execução do contrato.

15. ANEXOS DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

15.1. Em que pese os demais Estudos Técnicos Preliminares elaborados por este órgão conterem, em regra, quantidade significativa de anexos destinados à comprovação das informações apresentadas, no presente caso, por se tratar de locação de imóveis, não se verifica essa necessidade.

Iúna/ES, 30 de abril de 2026.

Declaro que sou responsável pela elaboração colaborativa deste Estudo Técnico Preliminar.

ALAN MARIANO

ASSESSOR TÉCNICO ESPECIALIZADO

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

ALAN MARIANO
ASSESSOR TECNICO ESPECIALIZADO
ATE - SEMG - PMIUNA
assinado em 04/05/2026 09:01:03 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 04/05/2026 09:01:03 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por ALAN MARIANO (ASSESSOR TECNICO ESPECIALIZADO - ATE - SEMG - PMIUNA)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2026-RT25DH>