

SECRETARIA MUN.DE EDUCAÇÃO PRESIDENTE KENNEDY

## Estudo Técnico Preliminar 11/2025

### 1. Informações Básicas

Número do processo: 13450/2025

### 2. Descrição da necessidade

A Secretaria Municipal de Educação de Presidente Kennedy identifica a necessidade urgente de locação de um imóvel para garantir a continuidade das atividades da Equipe Multidisciplinar, bem como de suas funções administrativas e educacionais.

A locação e a disponibilização de um espaço dedicado para atender à Equipe Multidisciplinar, composta por 130 alunos da Rede Municipal de Ensino, são essenciais por diversas razões. Essas ações visam aprimorar a qualidade da educação e promover o bem-estar dos estudantes.

Considerando a natureza dos atendimentos realizados pela equipe multidisciplinar, voltados ao cuidado de crianças com dificuldades de aprendizagem, transtorno do espectro autista (TEA) e outras condições do neurodesenvolvimento, torna-se imprescindível a contratação de um imóvel que atenda plenamente aos critérios técnicos, estruturais e funcionais exigidos para a execução qualificada dessas atividades.

Atualmente, o serviço é desenvolvido em um imóvel residencial de ampla metragem, adaptado para fins terapêuticos, que dispõe de seis salas independentes, recepção estruturada para acolhimento das famílias e uma área de convivência multifuncional, incluindo uma piscina destinada às sessões de terapia aquática. O ambiente oferece condições adequadas para o funcionamento simultâneo das diversas especialidades que compõem a equipe, como psicologia, psicopedagogia, fisioterapia, terapia ocupacional, assistência social e atividades complementares, respeitando os princípios de privacidade, conforto, acessibilidade e segurança.

A distribuição dos espaços físicos permite uma organização eficaz dos atendimentos individualizados e em grupo, promovendo o desenvolvimento global das crianças assistidas. A área de convivência, além de fomentar a interação social e a criação de vínculos, desempenha papel terapêutico fundamental, sendo parte integrante das intervenções planejadas. Nesse ambiente, a piscina é utilizada de forma sistematizada nas terapias aquáticas, que contribuem significativamente para o desenvolvimento motor, sensorial, cognitivo e emocional dos usuários.

Dessa forma, a locação de um imóvel com essas características não apenas se justifica, mas também se configura como uma necessidade essencial para garantir a continuidade, a eficiência e a humanização do serviço. A estrutura física atualmente utilizada atende com excelência às demandas da prática interdisciplinar e está alinhada aos objetivos institucionais de cuidado integral, qualidade técnica e promoção do bem-estar das crianças e de suas famílias.

A implementação de um espaço dedicado para uma equipe multidisciplinar atender às crianças da Rede Municipal de Ensino não só eleva a qualidade da educação, mas também contribui de forma significativa para o desenvolvimento saudável e equilibrado das crianças, preparando-as melhor para os desafios futuros.

**Diante dessas condições, a locação será realizada de forma continuada, por meio de contratação direta, com base na inexigibilidade de licitação, conforme disposto no Art. 74, V, §5º da Lei nº 14.133/2021. A legislação vigente prevê que a licitação pode ser dispensada quando as características do imóvel e sua localização forem essenciais para o adequado atendimento das finalidades públicas, situação que se aplica plenamente à presente demanda da SEME. Equipe Multidisciplinar.**

**Portanto, a contratação direta, amparada pela inexigibilidade de licitação, está devidamente fundamentada nas peculiaridades do imóvel requerido e visa garantir a continuidade das atividades essenciais da Secretaria, sem comprometer a execução das políticas educacionais municipais.**

### 3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Equipe Multidisciplinar.	Viviani De Almeida Terra Rainha

### 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A Secretaria Municipal de Educação de Presidente Kennedy enfrenta uma situação urgente e inadiável: a necessidade de locação de um imóvel adequado para atender “**A Equipe**

**Multidisciplinar**”. A descontinuação da locação do imóvel atual implicará em um impacto significativo nas funcionalidades e nos atendimentos comprometendo a continuidade dos serviços essenciais. O público atendido é composto majoritariamente por crianças residentes no município de Presidente Kennedy, bem como por estudantes regularmente matriculados nas unidades escolares da rede municipal de ensino. O serviço também contempla, de forma complementar, alunos da Escola Estadual de Presidente Kennedy especialmente nos casos em que se identificam demandas educacionais e psicossociais compatíveis com as propostas terapêuticas desenvolvidas pela equipe.

Portanto, torna-se a locação deste imprescindível que atenda às necessidades impreterível e urgente operacionais e funcionais da Equipe Multidisciplinar, assegurando a continuidade das atividades educacionais e cognitivas.

- **Endereço do Imóvel:** Rua Jucelino Kubitschec, nº 45, centro, Presidente Kennedy.
- **Área aproximada:** Residência térrea: 57,80mz  
**Residência 1º Pavimento:** 217,87 mz  
**Área externa:** 300,00mz
- O imóvel a citado atende a uma série de características essenciais para garantir o bom funcionamento da Equipe Multidisplinar, tais como:
- O imóvel conta com uma recepção para acolhimento e direcionamento dos atendimentos, além de um setor operacional onde atuam a coordenação, setor pedagógico, monitor de informática e cuidador, responsável pelo apoio às crianças. Dispõe de seis salas destinadas aos atendimentos especializados, geralmente utilizadas de forma simultânea, o que garante a fluidez da rotina e o aproveitamento integral da carga horária da equipe. As salas são distribuídas conforme as seguintes finalidades terapêuticas: uma sala de psicopedagogia, três salas de psicologia e uma sala compartilhada entre os atendimentos de fisioterapia e psicologia.
- Há também duas áreas de convivência: uma destinada aos momentos de alimentação e socialização com os alunos, **e outra que abriga a piscina utilizada nas sessões de terapia aquática, o qual não deve ser paralisada por conta da evolução dos alunos.**
- A estrutura sanitária é composta por quatro banheiros, distribuídos da seguinte forma: um localizado dentro de uma das salas de atendimento; um voltado ao uso de profissionais e crianças durante as sessões; um específico para troca de roupa antes e após o uso da piscina; e um banheiro geral de uso comum. O espaço conta ainda com uma cozinha funcional, que atende às demandas internas da equipe e das crianças atendidas.
- Adequação para Atendimento as crianças residentes no município de Presidente Kennedy, bem como por estudantes regularmente matriculados nas unidades escolares da rede municipal de ensino.
- O imóvel precisa garantir tanto o atendimento ao público quanto o trabalho interno da Equipe Multidisciplinar, oferecendo conforto, segurança e, principalmente acessibilidade.

O imóvel proposto já atende às exigências de acessibilidade estabelecidas pela **NBR 9050**, incluindo rampas de acesso, largura adequada de portas e corredores, e banheiros adaptados. Isso é fundamental para assegurar a e a igualdade de condições de trabalho.

A não locação imediata do imóvel acarretará prejuízos irreparáveis à administração pública e aos serviços educacionais, prejudicando o atendimento aos munícipes que ali são atendidos, entre outras funções essenciais.

Portanto, a locação do imóvel é **urgente e indispensável para evitar atrasos nos atendimentos aos munícipes garantindo continuidade dos serviços prestados que não podem ser paralisados.**

Considerando a urgência da locação, a impossibilidade de competição exclusividade das características do imóvel, **a locação será realizada por inexigibilidade de licitação, conforme previsto Art. 74, I da Lei nº 14.133/2021. A contratação deste imóvel é a para atender às necessidades da Lei nº 14.133/2021 única solução viável urgentes da SEME, garantindo a continuidade das atividades educacionais.**

### **Inexigibilidade de Licitação**

- **Justificativa:** A locação do imóvel será feita por inexigibilidade de **licitação Art. 74, V, §5º da Lei nº 14.133/2021**, que prevê a contratação direta quando as características do imóvel e sua localização são essenciais ao desenvolvimento das atividades da administração pública.
- **Vantajosidade:** O prazo da contratação será de **12 meses**, o que justifica a vantajosidade para a administração.

### **Características do Imóvel**

- **Estado de Conservação:** O imóvel encontra-se em **perfeito estado de conservação** e atende aos requisitos do processo de locação, incluindo **localização, segurança, normas de incêndio e acessibilidade (NBR 9050)**.
- **Infraestrutura:** A locação não exigirá adaptações no imóvel, exceto o uso de para divisórias móveis possíveis ajustes. O imóvel conta dois banheiros com e é **acessível a pessoas com deficiência**.

### **Aspectos Legais**

- **Bens Comuns:** De acordo com o **Art. 20 da Lei nº 14.133/2021** os bens locados para a administração pública são considerados **bens comuns**, não havendo requisitos de "bens de luxo", conforme os padrões de mercado.
- **Subcontratação:** Não será permitida a **subcontratação de serviços**, conforme o Art. 122, §3º, que veda a subcontratação caso exista vínculo técnico, comercial, ou familiar com agentes da administração.

**Garantia de Proposta:** Não será exigida garantia de proposta, conforme o Art. 58, uma vez que não elevado risco para a administração pública.

### **Participação de Cooperativas e Consórcios**

- **Vedação:** Considerando a urgência e a natureza da contratação, **não será permitida a participação de cooperativas ou consórcios** no processo licitatório, conforme **os artigos 15 e 16 da Lei nº 14.133/2021**

### **Seguro-Garantia**

- **Obrigações:** O **seguro-garantia** deverá ser mantido durante todo o período de contrato, conforme **Art. 97 e seguintes da Lei nº 14.133/2021**, para garantir o cumprimento das obrigações assumidas pelo contratado.

### **Responsabilidades da Contratada**

- **Conservação do Imóvel:** A **contratada** deve garantir que o imóvel seja entregue em perfeitas condições de uso, observando toda as condições de contrato.

- **Cumprimento de Obrigações Legais:** A contratada deverá observar as leis trabalhistas, previdenciárias e fiscais e isentar a contratante de qualquer responsabilidade relacionada ao contrato.
- **Fiscalização:** A Secretaria designará fiscais de contrato para garantir o cumprimento das obrigações atestar a entrega do imóvel.

### **Prazo de Entrega e Critérios de Recebimento e Informações do proprietário.**

- **Nome:** Romário Viana Baiense
- **Contato:** (28) 999250747
- **Endereço:** Rua: Olimpio Campos Pinto Figueiredo, N°77, Apartamento: 31
- **Entrega:** "O imóvel deverá ser disponibilizado em até 03 dias úteis após a assinatura da Ordem de Serviço."
- **Recebimento:** A entrega do imóvel será acompanhada por fiscais, e os documentos fiscais serão atestados conforme o andamento da execução.

### **Penalidades**

- **Sanções:** O não cumprimento das obrigações contratuais sujeitará a contratada a penalidades, como **advertência** e **multa Responsabilidades da Contratante**.
- **Preservação do Imóvel:** A contratante será responsável pela preservação do imóvel durante a locação e deverá devolvê-lo ao locador em perfeitas condições de uso, após realizar os devidos reparos no final do contrato.

### **Considerações Finais**

A locação do imóvel, conforme descrita neste Estudo Técnico Preliminar, **visa atender às necessidades da Secretaria Municipal de Educação- EQUIPE MULTIDISCIPLINAR e no período de 12 (doze) meses, com a prorrogação com observância as normas legais vigentes. A prorrogação do contrato deverá ser de até 5 (cinco) anos conforme o Art. 106 da lei 14.133/2021 e o artigo 9º da IN 103/2022. A locação por inexigibilidade licitação, é justificada pelas características exclusivas do imóvel, como sua localização e infraestrutura, fundamentais para o desenvolvimento das atividades do órgão. Além disso, o contrato segue as normativas da Lei nº 14.133/2021, garantindo transparência e segurança jurídica para ambas as partes envolvidas.**

## **5. Levantamento de Mercado**

Diante das consultas realizadas restou constatado que a solução encontrada para atender a necessidade apresentada no DFD 91/2025, que é a LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE PRESIDENTE KENNEDY - EQUIPE MULTIDISCIPLINAR, mediante a formalização através do Procedimento administrativo de inexigibilidade de licitação, amparado pelo artigo 74, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

## 6. Descrição da solução como um todo

A solução encontrada para o atendimento da necessidade proposta é a **LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KENNEDY/ES, EQUIPE MULTIDISCIPLINAR, Procedimento administrativo de inexigibilidade de licitação, amparado pelo artigo 74, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.**

A locação deverá atender as especificações contidas neste Estudo Técnico Preliminar, bem como cumprir as regras dos órgãos que estabelecem critérios, a fim de garantir a qualidade do serviço a ser adquirido.

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Abaixo encontra-se a tabela com as informações do quantitativo de Imóvel para a ser contratado.

ITEM	SECRETARIA	SETOR	QUANTIDADE	UNIDADE
01	EQUIPE MULTIDISCIPLINAR	SEME	01	IMOVEL

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 78.675,12

O valor total estimado para a presente contratação anual é de R\$ 78.675,12 (setenta e oito mil, seiscentos e setenta e cinco reais e doze centavos), e o mensal é de R\$ 6.556,26 (seis mil, quinhentos e cinquenta e seis reais e vinte e seis centavos) para atender a secretaria Municipal de Educação- Equipe Multidisciplinar no período de 12 (doze) meses, com a prorrogação com observância as normas legais vigentes. A prorrogação do contrato deverá ser de até 5 (cinco) anos conforme o Art. 106 da lei14.133/2021 e o artigo 9º da IN 103/2022. Conforme a tabelas anexada a seguir.

Considerando os Decretos Municipais nº 072/2020 e 46/2022, na qual designou uma Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis do Município, que por sua vez tem capacidade técnica para realizar memorial de cálculo para especificar valores de imóveis através do método de renda e do método comparativo direto com homogeneização.

O presente Estudo Técnico Preliminar teve como base de cálculo a área mínima total de cada setor de acordo com a descrição no entanto o tamanho pode ser maior desde que tenha as descrição dos setores

ITEM	SERVIÇO	QUANTIDADE	VALOR ANUAL	VALOR MENSAL
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	01	R\$ 78.675,12	R\$ 6.556,26

## 9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Na solução encontrada poderá ser realizada uma única licitação, com cada parcela do objeto sendo adjudicada em lotes/itens distintos, a fim de obter o menor preço por item proposto entre as licitantes interessadas. Nesse sentido dispõe a Súmula 247 do Tribunal de Contas da União:

É obrigatória a admissão da adjudicação por item e não por preço global, nos editais das licitações para a contratação de obras, serviços, compras e alienações, cujo objeto seja divisível, desde que não haja prejuízo para o conjunto ou

complexo ou perda de economia de escala, tendo em vista o objetivo de propiciar a ampla participação de licitantes que, embora não dispondo de capacidade para a execução, fornecimento ou aquisição da totalidade do objeto, possam fazê-lo com relação a itens ou unidades autônomas, devendo as exigências de habilitação adequar-se a essa divisibilidade.

Além do mais, o objeto a ser adquirido enquadra-se na classificação de bens ou serviços comuns, podendo ser especificados de forma objetiva, **podendo ser realizada na modalidade mediante formalização através de Procedimento administrativo de inexigibilidade de licitação, amparado pelo artigo 74, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.**

## 10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não há contratações correlatas.

## 11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

**A LOCAÇÃO URGENTE DE UM IMÓVEL PARA ATENDER A SECRETARIA MUNICIPAL - EQUIPE MULTIDISCIPLINAR**, a mesma encontra-se em consonância com o Plano de Contratações Anual 2025 sob o DFD nº01 /2025, UASG 929166, em consonância com o Decreto 003/2022, **haja vista que essa contratação é de suma necessidade e urgência.**

## 12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

### Benefícios a Serem Alcançados com a Contratação

A locação do imóvel destinado à Equipe Multidisciplinar da Secretaria Municipal de Educação de Presidente Kennedy proporcionará benefícios essenciais para a continuidade e qualidade dos serviços prestados à comunidade escolar, destacando-se:

#### 1. Garantia da Continuidade dos Serviços Essenciais

A contratação assegura que os atendimentos terapêuticos, pedagógicos e psicossociais realizados pela equipe não sofram interrupções, mantendo a regularidade e a efetividade dos tratamentos e acompanhamentos oferecidos às crianças e estudantes atendidos.

#### 2. Melhoria nas Condições de Atendimento e Trabalho

A estrutura adequada do imóvel, que contempla espaços amplos e funcionais, acessibilidade, e áreas específicas para diferentes tipos de atendimento, possibilita um ambiente organizado e confortável tanto para os profissionais quanto para os alunos, contribuindo para a qualidade do serviço prestado.

#### 3. Atendimento Inclusivo e Acessível

Com a conformidade às normas de acessibilidade (NBR 9050), o imóvel garante que crianças com diferentes necessidades possam ser atendidas de forma digna e inclusiva, promovendo igualdade de oportunidades e respeito às diversidades.

#### 4. Otimização do Uso do Tempo e dos Recursos Humanos

A disponibilidade de salas simultâneas para atendimentos especializados permite a equipe trabalhar com maior eficiência, reduzindo deslocamentos internos e maximizando a produtividade dentro da carga horária contratada.

#### 5. Preservação da Saúde e Bem-Estar dos Alunos

A manutenção de áreas específicas para terapias, como a piscina para terapia aquática, contribui para o desenvolvimento físico e cognitivo das crianças, assegurando que seus tratamentos não sejam interrompidos, o que poderia comprometer sua evolução.

#### 6. Segurança Jurídica e Administrativa

A contratação por inexigibilidade de licitação, amparada na legislação vigente, proporciona transparência, legalidade e segurança para a administração pública, evitando riscos de questionamentos legais que possam comprometer a prestação do serviço.

#### 7. Valorização dos Recursos Públicos

A locação de um imóvel que atende às necessidades específicas da equipe evita gastos desnecessários com reformas ou adaptações e contribui para a melhor aplicação dos recursos públicos, resultando em benefício direto para a população atendida.

### 13. Providências a serem Adotadas

Não será necessário adotar providência urgente administrativa para a gestão desta contratação.

### 14. Possíveis Impactos Ambientais

Não se aplica.

### 15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

#### 15.1. Justificativa da Viabilidade

O estudo técnico preliminar não evidencia inviabilidade na contratação, haja vista, que os contratos de locação são celebrados corriqueiramente. Desta forma, considerando a necessidade de gerenciamento das atividades e atendimentos aos munícipes, **é necessária a contratação de locação de imóvel para sediar a Equipe Multidisciplinar.**

### 16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

**VIVIANI DE ALMEIDA TERRA RAINHA**

Equipe de apoio



*Assinou eletronicamente em 03/09/2025 às 13:09:35.*

## Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - PRODES ALUGEL.pdf (1.2 MB)