

DOCUMENTO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Bandeirantes do Tocantins, 24 de março de 2026.

Processo Administrativo nº: 854/2026

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE/ OBJETO:

1.1. A presente contratação tem por finalidade a locação de imóvel localizado na Rua Bernardino, nº 32, Centro, Bandeirantes do Tocantins – TO, destinado exclusivamente ao funcionamento das atividades de música, atividades complementares e projetos pedagógicos da Secretaria Municipal de Educação.

2. IDENTIFICAÇÃO DA NECESSIDADE NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL – PCA:

2.1. IDENTIFICAÇÃO: 3436.

2.1.1. A demanda referente à locação de imóvel está registrada sob o código nº 3436 no Plano de Contratações Anual (PCA), assegurando seu acompanhamento formal e alinhamento às prioridades da Secretaria Municipal de Educação.

3. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO:

3.1. A presente demanda decorre da necessidade de garantir espaço adequado para o desenvolvimento das atividades musicais vinculadas à Secretaria Municipal de Educação. Atualmente, as práticas musicais vêm sendo realizadas em unidades escolares, o que tem gerado interferências no ambiente pedagógico e dificuldades na organização das rotinas escolares, prejudicando tanto o andamento das aulas regulares quanto a qualidade das atividades musicais.

3.2. Além das aulas de música, o espaço será utilizado para o desenvolvimento de atividades complementares e projetos institucionais da Secretaria de Educação, voltados ao fortalecimento da formação integral dos alunos, à promoção da cultura e ao incentivo às práticas artísticas e educativas. A criação de um ambiente próprio permitirá que essas ações sejam realizadas com maior qualidade e organização, sem comprometer o funcionamento das escolas e garantindo melhores condições de ensino e aprendizagem.

3.3. A locação de imóvel específico assegura infraestrutura adequada, favorece a concentração dos alunos, promove o desenvolvimento cultural e artístico e fortalece a política educacional do município. Esta contratação observa os princípios da Lei nº 14.133/2021, art. 5º, e está fundamentada no art. 74, inciso V, que trata da inexigibilidade de licitação para locação de imóveis cuja escolha se mostre necessária em função de suas características e localização.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

4.1. Das empresas

4.1.1. A empresa deverá atender a todos os requisitos mencionados na Lei 14.133/2021 – NLLC, para ser considerada habilitada no processo licitatório. A não prestação de qualquer documento exigido poderá resultar na inabilitação da empresa.

4.1.2. As empresas interessadas do ramo, que atenderem a todas as exigências deste estudo técnico preliminar, termo de referência e edital e seus anexos, inclusive quanto à

FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE BANDEIRANTES DO TOCANTINS

documentação de habilitação, assim como a comprovação de fornecimento de itens similares ao objeto da contratação;

5. ESTIMATIVA DE QUANTIDADE DE BENS E SERVIÇOS

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL para funcionamento das atividades de música, atividades complementares e projetos pedagógicos, solicitado pelo Fundo Municipal de educação - FME do Município De Bandeirantes do Tocantins -TO.	MÊS	12	R\$ 1.000,00	R\$ 12.000,00

6. LEVANTAMENTO DO MERCADO:

6.1. Alternativas de mercado;

6.1.1. O Fundo Municipal de Educação (FME), identificou a necessidade de disponibilizar espaço físico adequado para o funcionamento das atividades de música. Após ampla pesquisa de mercado, constatou-se que o município carece há vários anos de imóveis residenciais e comerciais que atendam plenamente às demandas da comunidade. Embora existam imóveis disponíveis para locação, verificou-se que muitos deles não possuem as condições estruturais necessárias para abrigar a unidade de música, seja por limitações de espaço, acessibilidade ou adequação às atividades educacionais.

6.1.2. Alternativas possíveis para atender à demanda;

- A. **CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL PRÓPRIO** – solução definitiva, mas de alto custo e longo prazo de execução, inviável diante da urgência da demanda.
- B. **AQUISIÇÃO DE IMÓVEL** – garante patrimônio ao município, porém exige investimento inicial elevado e tempo para regularização documental.
- C. **LOCAÇÃO DE IMÓVEL** – alternativa mais viável e imediata, pois permite atender prontamente às necessidades da unidade de música, com menor custo inicial e flexibilidade contratual.
- D. **PARCERIAS INSTITUCIONAIS** – utilização de espaços cedidos por entidades públicas ou privadas, mas dependente de disponibilidade e sem garantia de continuidade.

6.2. Justificativa da escolha da solução;

6.2.1. Diante da análise das alternativas, a locação de imóvel mostra-se a solução mais adequada para atender à demanda emergencial do Fundo Municipal de Educação. Apesar das limitações encontradas no mercado local, a locação possibilita disponibilizar espaço físico em curto prazo, garantindo a continuidade das atividades de música e evitando prejuízos ao calendário educacional.

6.2.2. Essa escolha se justifica pela economicidade, agilidade e flexibilidade, permitindo que o município assegure condições adequadas para o desenvolvimento das atividades pedagógicas

sem comprometer o orçamento com investimentos de grande porte. Além disso, a locação garante que o espaço possa ser ajustado conforme as necessidades futuras da Secretaria Municipal de Educação, mantendo a regularidade dos serviços prestados à comunidade escolar.

6.2.3. Assim, conclui-se que a locação de imóvel é a solução mais viável e estratégica para atender à demanda, assegurando o funcionamento das atividades de música e fortalecendo as políticas públicas educacionais do município.

7. ESTIMATIVA DO VALOR:

7.1. De acordo com a NLLC 14.133/2021, a pesquisa de preço de ser compatível com os valores do mercado e seguindo o artigo 23 da mesma lei, inciso II.

II-contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, inclusive mediante sistema de registro de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente; § 4º Nas contratações diretas por inexigibilidade ou por dispensa, quando não for possível estimar o valor do objeto na forma estabelecida nos §§ 1º, 2º e 3º deste artigo, o contratado deverá comprovar previamente que os preços estão em conformidade com os praticados em contratações semelhantes de objetos de mesma natureza, por meio da apresentação de notas fiscais emitidas para outros contratantes no período de até 1 (um) ano anterior à data da contratação pela Administração, ou por outro meio idôneo.

7.1.1. Em caso de aquisição de bens e serviços por meio de Inexigibilidade, a NLLC prever:

I Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

II V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha;

7.2. Tabela de estimativa de preço:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL para funcionamento das atividades de música, atividades complementares e projetos pedagógicos, solicitado pelo Fundo Municipal de educação - FME do Município De Bandeirantes do Tocantins -TO.	MÊS	12	R\$ 1.000,00	R\$ 12.000,00

7.2.1. O custo estimado total da contratação é de **R\$ R\$ 12.000,00** (doze mil reais).

7.2.2. O valor estimado obtido a partir da pesquisa de preço em concordância com o **Decreto municipal Nº 002 de 03 de janeiro de 2024**, que dispõe sobre o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens e para contratação de serviços em feral no âmbito da administração pública direta, autárquica e fundacional.

7.2.3. O preço estimado, no Decreto Nº 002/2024, art. 3º e inciso I e II:

I. preço estimado, o valor obtido a partir de método matemático estipulado no

art. 7º e aplicado em série de preços coletados, devendo desconsiderar, na sua formação, os valores inexequíveis, inconsistentes e excessivamente elevados;

II. preço máximo, o valor de limite que a administração se dispõe a pagar por determinado objeto, levando-se em consideração o preço estimado, os aspectos mercadológicos próprios à negociação com o setor público e os recursos orçamentários disponíveis.

7.2.4. O cálculo do valor estimado é feito por meio da média aritmética dos valores cotados a cada item da contratação, assim temos:

$$x^- = (x_1 + x_2 + \dots + x_n) / n$$

7.2.5. Sendo x referência as cotações e n referência a quantidade de cotações obtidas;

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

8.1. O parcelamento da contratação justifica-se quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso, com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade sem perda da economia de escala.

8.2. Considerando as especificidades do presente objeto a demanda será parcelada mensais, haja visto, se comprovarem ser técnica e economicamente viável, com vistas a propiciar o melhor aproveitamento do mercado e a ampliação da competitividade..

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO:

9.1. A presente contratação tem por finalidade a locação de imóvel localizado na Rua Bernardino, nº 32, Centro, Bandeirantes do Tocantins – TO, destinado exclusivamente ao funcionamento das atividades de música, atividades complementares e projetos pedagógicos da Secretaria Municipal de Educação.

9.2. O espaço deverá garantir condições adequadas para ensaios, oficinas, apresentações e demais ações culturais e educativas, oferecendo infraestrutura apropriada para o desenvolvimento artístico e pedagógico dos alunos. A escolha do imóvel considera sua localização central e acessível, favorecendo o deslocamento da comunidade escolar e ampliando o alcance das atividades educacionais e culturais promovidas pelo Fundo Municipal de Educação.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

10.1. Para viabilizar a locação de imóvel destinado ao funcionamento das atividades de música, solicitado pelo Fundo Municipal de Educação de Bandeirantes do Tocantins – TO, deverão ser adotadas providências administrativas e técnicas que assegurem a legalidade, transparência e eficiência do processo.

10.1.1. Elaboração do Termo de Referência e Estudo Técnico Preliminar – contendo as especificações do imóvel a ser locado, como área mínima, condições de acessibilidade, segurança, ventilação e adequação às atividades pedagógicas e culturais.

10.1.2. Pesquisa de mercado – identificação de imóveis disponíveis na região e análise de sua compatibilidade com as necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

10.1.3. Definição do procedimento de contratação – escolha entre licitação ou contratação direta por inexigibilidade, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021, observando os critérios de economicidade e interesse público.

10.1.4. Publicação e habilitação – divulgação da demanda e análise das propostas apresentadas, considerando preço, localização e condições estruturais do imóvel.

10.1.5. Homologação e assinatura do contrato – formalização da contratação com o proprietário do imóvel selecionado, estabelecendo prazos, responsabilidades e condições de uso.

10.1.6. Ordem de Ocupação – emissão do documento que autoriza a utilização do imóvel, definindo cronograma e regras de funcionamento.

10.1.7. Fiscalização da execução contratual – designação de servidor responsável pelo acompanhamento da locação, garantindo que o imóvel seja utilizado conforme previsto e que as condições estruturais sejam mantidas durante o período de vigência.

10.2. Essas providências asseguram que a locação seja realizada de forma ágil e transparente, garantindo espaço adequado para o desenvolvimento das atividades de música e fortalecendo a política educacional do município..

11. APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS

11.1. Para viabilizar a locação de imóvel destinado ao funcionamento das atividades de música, solicitado pelo Fundo Municipal de Educação de Bandeirantes do Tocantins – TO, deverão ser adotadas providências administrativas e técnicas que assegurem a legalidade, transparência e eficiência do processo.

11.2. Primeiramente, será necessária a elaboração do Termo de Referência e Estudo Técnico Preliminar, contendo as especificações do imóvel a ser locado, como área mínima, condições de acessibilidade, segurança, ventilação e adequação às atividades pedagógicas. Em seguida, deve-se realizar a pesquisa de mercado, identificando imóveis disponíveis na região e verificando sua compatibilidade com as necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

11.3. Com base nessas informações, será definido o procedimento licitatório ou de contratação direta, conforme a Lei nº 14.133/2021, observando os critérios de economicidade e interesse público. Após a publicação do edital ou chamamento, ocorrerá a habilitação e análise das propostas, considerando preço, condições estruturais e localização do imóvel.

11.4. Posteriormente, será realizada a homologação e adjudicação da contratação, seguida da assinatura do contrato de locação com o proprietário do imóvel selecionado. Formalizada a contratação, será emitida a Ordem de Ocupação, estabelecendo prazos, responsabilidades e condições de uso.

11.5. Por fim, a administração deverá designar servidor responsável pela fiscalização da execução contratual, assegurando que o imóvel seja utilizado conforme previsto e que as condições estruturais sejam mantidas durante o período de vigência da locação.

11.6. Essas providências garantem que a locação do imóvel seja realizada de forma ágil, transparente e eficiente, atendendo à necessidade urgente de espaço adequado para o desenvolvimento das atividades de música e fortalecendo a política educacional do município.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1. A locação de imóvel para o funcionamento das atividades de música, solicitada pelo Fundo Municipal de Educação de Bandeirantes do Tocantins – TO, apresenta impactos ambientais mínimos, uma vez que não envolve obras de grande porte, movimentação de solo ou alteração significativa do espaço urbano.

12.2. O principal impacto está relacionado ao uso e manutenção do imóvel, que exigirá consumo de energia elétrica, água e geração de resíduos sólidos decorrentes das atividades cotidianas. Esses efeitos, contudo, são considerados de baixa relevância e podem ser mitigados por meio de práticas de gestão sustentável, como o uso racional de recursos, manutenção preventiva das instalações e incentivo à coleta seletiva.

12.3. Outro aspecto positivo é que a locação de imóvel já existente evita a necessidade de construção de nova estrutura, reduzindo impactos ambientais associados à obra civil, como emissão de poeira, ruídos e resíduos de construção. Assim, a solução contribui para a preservação ambiental, ao reaproveitar edificações disponíveis no município.

12.4. De forma indireta, o projeto pode estimular a conscientização da comunidade escolar sobre o uso responsável dos recursos naturais, incorporando práticas sustentáveis no cotidiano das atividades de música.

12.5. Portanto, conclui-se que os impactos ambientais decorrentes da locação do imóvel são mínimos, controláveis e plenamente mitigáveis, não comprometendo o equilíbrio ecológico da região e garantindo condições adequadas para o desenvolvimento das atividades educacionais.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

13.1. Diante da análise realizada, conclui-se que a locação de imóvel é a solução mais adequada para atender à demanda do Fundo Municipal de Educação de Bandeirantes do Tocantins – TO, garantindo espaço físico apropriado para o funcionamento das atividades de música.

13.2. A pesquisa de mercado demonstrou que o município possui carência histórica de imóveis residenciais e comerciais que atendam plenamente às necessidades institucionais. Embora existam opções de locação, muitas delas não apresentam condições estruturais compatíveis com as exigências da unidade educacional. Nesse contexto, a locação de imóvel representa a alternativa mais viável, por possibilitar a disponibilização imediata de espaço adequado, sem a necessidade de investimentos elevados em construção ou aquisição de patrimônio.

13.3. A escolha pela locação está fundamentada nos princípios da economicidade, eficiência e interesse público, previstos na Lei nº 14.133/2021, assegurando agilidade na implementação da solução e continuidade das atividades pedagógicas. Além disso, a medida garante flexibilidade contratual, permitindo ajustes futuros conforme as necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

13.4. Assim, posiciona-se pela aprovação da demanda e autorização da contratação por meio de locação de imóvel, considerando que esta é a alternativa mais eficaz para assegurar condições adequadas ao desenvolvimento das atividades de música, fortalecendo a política educacional e promovendo benefícios diretos à comunidade escolar.

14. NOME DA ÁREA REQUISITANTE OU TÉCNICA:

14.1. Área requisitante: Fundo Municipal de Educação-FME.

JOAS LOPES DA SILVA
Diretor de Divisão de Programas Educacionais
Responsável pela Demanda