

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

OBJETO: Locação de imóvel para instalação da Creche Subvencionada Cornelis Karel Brandwik, no bairro Jardim Ikes, Itaquaquetuba -SP, pela Secretaria Municipal de Educação, Ciência, Tecnologia e Inovação (SEMECTI).

I – INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

II – NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

A instalação da Creche Subvencionada Cornelis Karel Brandwik, no bairro Jardim Ikes, no Município de Itaquaquetuba, visa o atendimento escolar da região, refletindo na melhoria da qualidade da educação no bairro e do atendimento das crianças na faixa etária de creche, a fim de suprir a presente demanda, conforme a página 19 do processo 9943/25.

III – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

A previsão de duração do contrato é de 60 (sessenta) meses, constantes no Plano de Contratação Anual. A locação de imóvel na localidade especificada e com infraestrutura adequada ao atendimento de estudantes na faixa etária de creche configura hipótese de inexigibilidade de processo licitatório, conforme preconiza o art. 74, V, da lei nº 14.133/21.

IV – REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO

Conforme o art. 69 do Decreto Municipal 8316/23, o prosseguimento da locação do imóvel depende de juntada dos seguintes documentos:

- a) Comprovação das causas que autorizam a locação do imóvel, dispostas no art. 2º deste Regulamento (constantes no item II deste ETP);



- b) Elementos técnicos instrutores contendo, detalhadamente, os motivos que justificam a necessidade instalação, sua singularidade para atendimento do interesse público e a vantagem para a Administração com a locação, constantes nas páginas 27 a 37 do processo 9943/25;
- c) Indicação das características do imóvel, tais como localização, dimensão, tipologia da edificação e destinação, entre outros elementos físicos necessários para sua melhor caracterização, constantes nas páginas 20 a 26 do processo 9943/25;
- d) As razões pelas quais o imóvel escolhido é o único que pode satisfazer as necessidades de instalação e localização, de forma a justificar contratação por dispensa ou inexigibilidade de licitação, constantes na página 39 do processo 9943/25;
- e) Identificação do(s) locador(es), efetuado pela apresentação dos seguintes documentos:
 - e.1) Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), constante na página 48 do processo 9943/25;
- f) Certidão da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que identifique o terreno registrado em nome do Locador e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do art. 167, inciso II, item 4, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, constante nas páginas 40 a 43 do processo 9943/25;
- g) Croquis ou planta que mostre as divisões internas da edificação em que se pretende locar, constante na página 44 do processo 9943/25;
- h) Formulário contendo a descrição das condições gerais do imóvel, preenchido e assinado pelo engenheiro integrante do quadro de servidores do Município, pelo locador e pelo representante legal do órgão interessado, constante nas páginas 20 a 26 do processo 9943/25;
- i) Parecer técnico elaborado por engenheiro ou arquiteto, preferencialmente integrante do quadro de servidores Município, constantes nas páginas 27 a 37 do processo 9943/25;
- j) Aceite do locador no laudo de avaliação ou em documento próprio, quando o valor da avaliação for inferior à sua proposta inicial, constante na página 88 do processo 9943/25;

- k) Documentação comprobatória da disponibilidade financeira e orçamentária para fazer frente a despesa prevista para o exercício financeiro em que iniciado o período locatício, constante na página 89 do processo 9943/25.

V – DOCUMENTOS JUNTADOS EM OBSERVÂNCIA À INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 01/2025 – SEMUFIC

Conforme preceitua a Instrução Normativa nº 01/2025, de 04 de julho de 2025, expedida pela Secretaria Municipal de Finanças e Controle – SEMUFIC, da Prefeitura Municipal de Itaquaquetuba, fica registrada a juntada aos autos do presente processo dos seguintes documentos:

- I) Certidão Negativa de Débitos Municipais, apresentada para cumprimento do disposto no artigo 306 da Lei Complementar nº 40, de dezembro de 1998, a qual se encontra acostada à página 86 do processo 9943/25;
- II) Certificado de Conclusão de Obra (Habite-se)/Alvará de Regularização da edificação e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB, ambos dentro do prazo de validade, constantes nas páginas 87 e 47 do processo 9943/25.

VI – ESTIMATIVA DA QUANTIDADE

A quantidade exigida para locação da Creche Subvencionada Cornelis Karel Brandwik é de uma única unidade, a qual se encontra localizada na Rua Serra da Jureia, 121 – Jardim Ikes – Itaquaquetuba/SP.

VII – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Como determinado em declaração pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis e Averiguação Técnica, realizada no dia 28 de julho de 2025, o valor avaliado para fins de locação é de R\$ 13.298,74 (Treze mil, duzentos e noventa e oito reais e setenta e quatro centavos) constante na página 79 do processo 9943/25.

VIII – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O valor avaliado para fins de locação é de R\$ 13.298,74 (Treze mil, duzentos e noventa e oito reais e setenta e quatro centavos) mensais.

IX - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da Creche Subvencionada Cornelis Karel Brandwik, localizada no endereço Rua Serra da Jureia, 121 – Jardim Ikes – Itaquaquecetuba/SP, cujo terreno é de 250,00 m² e possui 347,16 m² de área construída.

X – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO (OU NÃO) DA SOLUÇÃO

Sem parcelamento, pois o imóvel será entregue para locação mediante assinatura do contrato.

XI – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A partir deste ETP e da entrega do imóvel em questão, pretende-se que o objeto seja recebido em perfeita ordem estrutural, livres de trincas, umidade, rachaduras, entre outros problemas estruturais. Espera-se que o imóvel esteja plenamente adequado para o atendimento aos estudantes, seguindo ao que estabelece a NBR 9050/2015.

XII – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Nomeia-se como Gestor do contrato o servidor Sidney Forte, RGF 86219, CPF 082.825.318-80 Departamento de Coordenação Administrativa, e-mail corporativo administracao@semecti.com.br.

Nomeia-se como Fiscal do contrato o servidor Oswaldo Gomes de Paiva Junior, RGF 7336, CPF 064.955.828-62, Departamento de Coordenação Administrativa, e-mail corporativo administracao@semecti.com.br.

XIII – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Foram realizadas contratações correlatas e anteriores a este ETP, sendo o último processo administrativo de número 5155/20, referente ao contrato 77/20.

XIV – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Tendo em vista a necessidade de instalação de Creche Subvencionada Cornelis Karel Brandwik, no bairro Jardim Ikes, Itaquaquecetuba/SP para atendimento de demanda de educação infantil, após estudos acostados aos presentes autos constatamos que a solução ideal é a locação de imóvel para instalação da unidade escolar. A Creche atenderá crianças de 0 (zero) a 3 anos e 11 meses, que se categorizam como Infantil I até o Infantil IV.

XV - RESPONSÁVEIS

Este ETP tem como responsável Ana Luiza Ramos da Silva, Departamento de Coordenação Administrativa de Educação, RGF 85322.

E-mail para contato: administracao@semecti.com.br

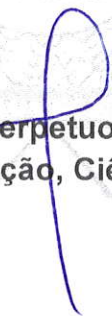
Atenciosamente,



Ana Luiza Ramos da Silva

Departamento de Coordenação Administrativa de Educação

Ciente e autorizo,



Profª Maria Cristina Perpetuo dos Santos Soares
Secretária Municipal de Educação, Ciência, Tecnologia e Inovação