



PREFEITURA MUNICIPAL DE BROTAS

Secretaria Municipal de Educação

Estudo Técnico Preliminar

Contratação de Empresa para locação de imóvel para abrigar a sede da Secretaria Municipal de Educação.

1. Objeto do Estudo

Locação de imóvel para abrigar a sede da Secretaria Municipal de Educação.

2. Motivação da Contratação

Atualmente, a Secretaria Municipal de Educação opera em um espaço insuficiente para comportar com eficiência a equipe de trabalho, que é composta por um grande número de profissionais desempenhando funções essenciais para o funcionamento do sistema educacional municipal. Além disso, há um significativo fluxo diário de munícipes que buscam atendimento no local, o que exige um espaço mais amplo e adequado para recepção e prestação dos serviços.

3. Justificativa para Inexigibilidade de Licitação

A contratação será realizada com fundamento no artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, que prevê a inexigibilidade de licitação quando houver inviabilidade de competição, como nos casos de locação de imóvel cujas características de localização e adequação justifiquem a escolha.

Justificativa da Inviabilidade de Competição:

- **Infraestrutura:** sala de espaços amplos e suficientes a acomodação dos setores administrativos;
- Diante da análise dos imóveis disponíveis, não foi identificado um número de imóveis que atendam os critérios necessários, tornando inviável a realização de um procedimento competitivo.
- **Termos de segurança:** imóvel compatível com as normas de segurança vigentes;
- **Custo-benefício :** valor do aluguel de acordo com o praticado no mercado, por meio de pesquisa detida na região.

4.Requisitos do Imóvel

1. Localização:

- imóvel situado em região central ou de fácil para acesso a população e servidores;

2. Estrutura Física:

- sala de espaços amplos e suficientes a acomodação dos setores administrativos;
- Espaço para refeitório, cozinha e armazenamento de alimentos.
- Banheiros em quantidade suficiente para atender os servidores e munícipes.
- área externa para acomodação dos veículos oficiais da

3. **Segurança e Infraestrutura:**

- Instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em bom estado.
- Conformidade com as normas de acessibilidade e segurança.

4. **Documentação:**

- Regularidade fiscal e jurídica do imóvel para locação.

5. **Levantamento de Soluções**

- **Manutenção das atividades no imóvel atual:**

- **Impraticável**, devido aos riscos estruturais e espaço insuficiente para o bom atendimento aos munícipes e o funcionamento adequado dos departamentos.

- **Construção de um novo imóvel:**

- **Inviável no curto prazo**, considerando o tempo e os recursos financeiros necessários.

- **Locação de um imóvel temporário:**

- **Solução viável**, atendendo à necessidade de forma ágil e segura, sem interrupção das atividades da Secretaria.

6. **Estimativa dos Custos**

Com base na avaliação prévia, realizada por comissão especial de avaliação de imóveis, como constatado no laudo do Processo SEI n. 1591/2025-15, Documento n. 0096097 o custo médio para a locação de um imóvel com as características descritas é de no mínimo R\$ 5.300,00 por mês, totalizando R\$ 63.600,00 para o período de 12 meses.

6.1 - A Secretaria Municipal de Educação após consultar o Cadastro de Imóveis Públicos pertencentes a Prefeitura Municipal, constatou que não

existem imóveis vagos que atendam os requisitos, considerando a localização e suas características, sendo necessário a locação.

7. Prazos da contratação

A Contratação deverá ser de 12 (doze) meses, prorrogáveis em caso de interesse da administração pública.

8 – De acordo com o laudo do Processo SEI n. 1591/2025-15, Documento n. 0096097, irá ser necessário fazer algumas adaptações no referido imóvel, e as mesmas ficarão a cargo da Proprietária, estabelecido em Contrato.

9. Critérios de Sustentabilidade e Impacto Social

Na locação de imóvel para abrigar a sede da Secretaria Municipal de Educação, com fundamento na inexigibilidade de licitação, a aplicação de critérios de sustentabilidade e impacto social, conforme previsto no Art. 5º da Lei nº 14.133/2021, é essencial para garantir que o processo atenda aos princípios de desenvolvimento sustentável e promova benefícios para atender a comunidade e também aos servidores desempenharem suas funções.

9.1. Critérios de Sustentabilidade

Os critérios de sustentabilidade têm como objetivo minimizar os impactos ambientais e maximizar a eficiência no uso dos recursos públicos. São eles:

9.1.1. Eficiência Energética:

- Priorizar imóveis que possuam sistemas de iluminação natural e lâmpadas de alta eficiência (LED), reduzindo o consumo de energia elétrica.
- Verificar a presença de sistemas de ventilação e climatização que favoreçam o conforto térmico sem desperdício de energia.

9.1.2 - Gestão de Resíduos:

- Imóvel deve ter condições adequadas para a coleta seletiva de resíduos, estimulando a segregação e o descarte adequado de materiais recicláveis.

9.1.3 - Uso Racional da Água:

- Preferência por imóveis com dispositivos economizadores de água, como torneiras e descargas com controle de vazão.
- Disponibilidade de sistemas de captação de águas pluviais ou reaproveitamento para limpeza e irrigação (se aplicável).

9.1.4 - Localização Sustentável:

- Local de fácil acesso, próximo à área central, bem localizada para os munícipes que necessitam de atendimento.
- Infraestrutura de transporte público nas proximidades para os colaboradores que necessitam de mobilidade.

9.1.5 - Monitoramento e Avaliação

- Para assegurar que os critérios de sustentabilidade e impacto social sejam efetivamente implementados, é essencial:
 1. Realizar vistoria técnica e emissão de laudo de conformidade antes da assinatura do contrato.
 2. Monitorar periodicamente o atendimento aos requisitos de acessibilidade, segurança e sustentabilidade durante a vigência do contrato.
 3. Registrar indicadores de impacto, como redução de consumo energético, eficiência no uso da água e qualidade do ambiente para os servidores e munícipes.

9.2 Contribuição Educacional e Social:

- A locação do imóvel permitirá a continuidade das atividades da Secretaria Municipal de Educação em ambiente seguro e adequado.
- Redução dos impactos negativos sobre os munícipes e servidores decorrentes de obras e reparos no prédio atual.

9.3 Segurança:

- Imóvel deve oferecer condições que garantam a segurança dos munícipes e servidores, incluindo a presença de cercas, portões e vigilância, quando necessário.
- Local livre de riscos ambientais, como proximidade de zonas de risco ou áreas com grande circulação de veículos pesados.

9.4 Valorização da Comunidade Local:

- Imóvel que esteja inserido em áreas residenciais ou comerciais, promovendo interação com a comunidade local e estimulando a economia local.

9.5 Critérios de Impacto Social

- O impacto social da contratação deve considerar os benefícios gerados para a Secretaria Municipal de Educação e o fortalecimento de políticas públicas educacionais.

9.6 Acessibilidade e Inclusão:

- Garantir que o imóvel locado atenda integralmente às normas de acessibilidade (ABNT NBR 9050), permitindo a inclusão de servidores e atendimento de munícipes com deficiência ou mobilidade reduzida.
- Estrutura adaptada com banheiros, rampas e mobiliário adequados às suas

necessidades.

10. Forma de Pagamento

O pagamento será realizado mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

11. Fiscalização e Gestão do Contrato

A fiscalização da locação do imóvel será realizada pelos servidores abaixo designados, responsáveis por acompanhar a execução, solicitar esclarecimentos e relatar eventuais problemas. Os servidores deverão garantir que os serviços contratados atendam aos requisitos do edital e estejam dentro do prazo estipulado.

GESTOR DO CONTRATO: MARA ELIANA SOUZA LEITE – CPF: 273.438.188-56

FISCAL DO CONTRATO: KATIA AP. TAVARES – CPF: 125.873.308-07

12. Garantia da Contratação

O locador contratado deverá garantir a qualidade dos serviços, corrigindo eventuais falhas sem custo adicional, conforme estipulado no termo de referência. O não cumprimento das obrigações pode acarretar sanções.

13. Sanções Administrativas

Caso o locador contratado descumpra as obrigações contratuais, estará

sujeita a:

- Advertência;
- Multa de 2% sobre o valor total do contrato por cada dia de atraso, até o limite de 10%;
- Rescisão unilateral do contrato;

14. Conclusão

Diante da análise apresentada, fica evidenciada a **inviabilidade de competição** para a contratação de outro local que ofereça as mesmas condições técnicas e exclusivas encontradas no referido imóvel. Assim, a locação do espaço por inexigibilidade de licitação é justificada, assegurando o perfeito funcionamento da Sede da Secretaria Municipal de Educação.

A contratação direta do imóvel é, portanto, a solução mais adequada e vantajosa para o interesse público, cumprindo os requisitos legais e garantindo o pleno funcionamento das atividades da Sede da Secretaria Municipal de Educação e seus departamentos.

KATIA AP. TAVARES

Supervisora Escolar



Documento assinado eletronicamente por **Katia Aparecida Tavares, Supervisor(a) Escolar**, em 21/03/2025, às 17:23, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023 e Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/campinas/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0113541** e o código CRC **CF85A549**.

Referência: Processo nº
3507902.405.00001591/2025-15

SEI nº 0113541