



PREFEITURA MUNICIPAL DE APARECIDA



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1. INTRODUÇÃO:

O presente estudo técnico preliminar tem por objetivo demonstrar a viabilidade técnica e econômica da locação de imóvel para funcionamento da EMEI Creche Vera Lúcia Bourabebi – Núcleo II, no bairro do Itaguaçu, através da Secretaria Municipal de Educação, para mensurar os riscos da locação, bem como fornecer informações necessárias para subsidiar os demais documentos relacionados ao processo de locação, conforme previstos em normas legislativas.

Este estudo consiste na primeira etapa do planejamento de uma contratação, de modo a assegurar a viabilidade e embasar os demais documentos do procedimento, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021, art. 6º, inciso XX; e Capítulo IV do Decreto Municipal nº 5.111/2023.

2. OBJETO DA CONTRATAÇÃO:

O presente instrumento tem como objeto a locação de imóvel para funcionamento da EMEI Creche Vera Lúcia Bourabebi – Núcleo II, no bairro do Itaguaçu, através da Secretaria Municipal de Educação.

3. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

Atualmente a Prefeitura Municipal de Aparecida não possui imóveis públicos, pertencentes ao patrimônio municipal para alocar os alunos para atendimento da Educação Infantil das Etapas I e II, faixa etária de 4 a 5 anos de idade, no bairro do Itaguaçu.

Esta contratação em questão se dá pelo interesse do Município em manter um imóvel próximo ao prédio pertencente à Prefeitura Municipal de Aparecida da EMEI Creche Vera Lúcia Bourabebi que atende aos alunos dos berçários, maternais e etapas I e II, totalizando 350 alunos atendidos no bairro do Itaguaçu.

Considerando que o bairro do Itaguaçu é um dos maiores bairros do município de Aparecida e bem populoso e está localizado a 10 km do centro da cidade, com demanda para o atendimento de alunos na modalidade Educação Infantil, sendo necessário a locação de um imóvel estruturado e com ambiente para salas de aulas para o funcionamento das Etapas I e II,



PREFEITURA MUNICIPAL DE APARECIDA



que atualmente possui aproximadamente 80 alunos, fazendo-se necessário a presente locação de imóvel para a demanda atual.

4. ÓRGÃO REQUISITANTE:

A unidade requisitante do presente Estudo Preliminar é a Secretaria Municipal de Educação, na figura do Secretário José Roberto de Souza.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

Será necessário a locação de um imóvel estruturado e com ambiente para salas de aulas para o funcionamento das Etapas I e II da Educação Infantil, considerando a acessibilidade, a vantajosidade e a economicidade para Administração Municipal atender assim os interesses públicos.

Item ou Lote	Descrição/Especificação
1	Locação de imóvel para funcionamento da EMEI Creche Vera Lúcia Bourabebi - Núcleo II, no bairro do Itaguaçu, através da Secretaria Municipal de Educação, pelo período de 12 meses.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

Foi realizado pesquisas de mercado em *sites* de imobiliárias para locação de imóvel no bairro do Itaguaçu em Aparecida e não foi encontrado imóveis disponíveis para locação com características compatíveis do imóvel que atendesse todas as exigências.

7. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO ADOTADA:

Esta contratação destina-se a locação de imóvel para funcionamento da EMEI Creche Vera Lúcia Bourabebi - Núcleo II, no bairro do Itaguaçu, o qual o objetivo principal é atender as necessidades da Secretaria de Educação, sendo assim:



"É sabido que a Administração Pública poderá obter o objeto pretendido através da Execução Direta ou da Execução Indireta. Como Execução Direta do objeto pretendido, tem-se a hipótese em que a própria Administração Pública, através de seus próprios meios, ou seja, os seus próprios órgãos e entidades, executam o serviço pretendido. Para que se configure a dita espécie de execução, deverá a Administração Pública, efetivamente, deter a totalidade dos meios necessários à concretização do fim pretendido, ou seja, deverá deter toda a estrutura, expertise técnica, pessoal, etc à conclusão dos serviços pretendidos, sob pena de não se configurar a hipótese em questão, impondo a contratação de terceiro para sua execução, respeitadas as disposições inerentes ao processo licitatório. Já a Execução Indireta se dá quando a Administração Pública, para obter o que pretende, necessita contratar terceiros para executar o serviço necessitado ou fornecer o produto almejado. Tal espécie de execução do objeto contratado se dá através das seguintes formas: Empreitada por Preço Global; Empreitada por Preço Unitário; Tarefa; Empreitada Integral." **AZEVEDO**, Rodrigo. Como contratar com a Administração Pública - as espécies de execução do contrato administrativo. Disponível em: www.rodrigoazevedoadvocaciacom.jusbrasil.com.br/artigos/136583889/Acesso em: 31 de janeiro de 2020.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A solução adotada para a Locação de Imóvel para funcionamento da EMEI Creche Vera Lucia Bourabebi – Núcleo II, que atenderá alunos da faixa etária de 4 a 5 anos de idade, modalidade Educação Infantil, será por meio de Inexigibilidade, com data, local e horário publicados em Diário Oficial desde município.

9. ESTIMATIVA DA QUANTIDADE A SER CONTRATADA:

A quantidade de meses de locação será de 12 meses podendo ser prorrogadas por iguais e sucessivos períodos, nos termos da lei 14.133/2021.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

A estimativa de preços para a presente locação está compatível com o laudo de Avaliação do Imóvel para locação mensal realizado pela Secretaria Municipal de Obras, estimando-se o valor de referência poderá variar entre **R\$ 2.830,69** (Dois mil, oitocentos e trinta reais, sessenta e nove centavos) à **R\$ 3.104,63** (Três mil, cento e quatro reais, sessenta e três centavos), admitindo uma variação de até 1% no valor final do aluguel como margem de segurança.



PREFEITURA MUNICIPAL DE APARECIDA



Atender a demanda de vaga dos alunos com faixa etária de 04 a 05 anos da Educação Infantil no bairro do Itaguaçu.

15. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS:

A administração tomará as seguintes providências para o alcance dos resultados pretendidos:

Definição dos servidores que farão parte da equipe de fiscalização do contrato de aluguel.

16. IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS DE TRATAMENTO:

A presente locação não gera nenhum impacto ambiental.

17. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

A presente locação não gera nenhum impacto ambiental.

18. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE:

Com base nas informações levantadas ao longo deste estudo preliminar, fica evidenciado que a locação de imóvel para funcionamento da EMEI Creche Vera Lucia Bourabebi – Núcleo II é possível tecnicamente e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser VIÁVEL a contratação pretendida com base neste Estudo Técnico Preliminar e no art. 6º da lei nº 14.133/2021, utilizando-se do necessário e pertinente procedimento licitatório para atender o objeto.

Aparecida, 14 de março de 2025.

Marylin G Mantovani
Diretor Geral

De acordo, aprovo o presente Estudo Técnico Preliminar.

José Roberto de Souza
Secretário Municipal de Educação