



Estado de Santa Catarina
MUNICÍPIO DE CATANDUVAS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Requisitante: Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Desporto.	
Responsável pela demanda: Lucas Ricardo Debus.	Matrícula:
E-mail: seceducacao@catanduvassc.gov.br	Telefone: (49) 3525-6574

1. Descrição da necessidade apresentada (art. 18, § 1º, I, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

A Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Desporto do Município de Catanduvas/SC necessita garantir a oferta contínua e adequada do Atendimento Educacional Especializado (AEE), serviço educacional obrigatório, destinado aos estudantes com deficiência, transtorno do espectro autista, altas habilidades ou superdotação.

Atualmente, as unidades escolares da rede municipal não dispõem de espaços físicos apropriados para a realização do AEE, considerando as exigências pedagógicas, de acessibilidade, segurança e atendimento individualizado. Tal limitação compromete a efetividade das políticas de educação inclusiva e pode impactar negativamente o desenvolvimento, a permanência e a aprendizagem dos estudantes atendidos.

Diante desse cenário, faz-se necessária a locação de imóvel comercial destinado exclusivamente ao funcionamento do AEE, de modo a assegurar condições adequadas, contínuas e compatíveis com as necessidades específicas do público atendido.

2. Demonstração da previsão da contratação com o Plano Anual de Compras (art. 18, § 1º, II, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

A locação de sala comercial para realizações de atividades do AEE para o exercício de 2026 está devidamente prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) do Município de Catanduvas/SC,



Estado de Santa Catarina
MUNICÍPIO DE CATANDUVAS

disponível no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, sob o endereço eletrônico:

<https://pncp.gov.br/app/pca/82939414000145/2026/1>.

3. Descrição dos requisitos da contratação (art. 18, § 1º, III, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

O imóvel a ser locado deverá atender, cumulativamente, aos seguintes requisitos mínimos:

- Dimensões físicas compatíveis com a demanda atual do AEE, permitindo atendimentos individuais e em pequenos grupos;
- Condições adequadas de acessibilidade, nos termos da legislação vigente;
- Segurança, salubridade e habitabilidade, com instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em pleno funcionamento;
- Boa iluminação e ventilação;
- Aptidão para uso imediato, sem necessidade de reformas estruturais relevantes;
- Localização que facilite a logística de transporte dos alunos das diferentes unidades escolares;
- Regularidade jurídica do imóvel e legitimidade do locador para firmar o contrato.

4. Estimativas das quantidades para contratação, acompanhadas de memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte (considerar interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala) (art. 18, § 1º, IV, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

A contratação refere-se à **locação de 01 (um) imóvel comercial**, pelo período de **12 (doze) meses**, com possibilidade de prorrogação conforme necessidade da Administração e previsão legal.

Item	Descrição	Quant	Valor Unitário	Valor Total
01	Locação de Imóvel Comercial, situada na Av. Cel. Rup, 3052, Catanduvas - SC,	12 meses	R\$ 2.500,00	R\$ 30.000,00



Estado de Santa Catarina
MUNICÍPIO DE CATANDUVAS

89670-000 em Catanduvas, Santa Catarina. Está sendo locado para atividades do AEE - Atendimento Educacional Especializado.			
TOTAL			R\$ 30.000,00

5. Levantamento mercadológico (que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar) (art. 18, § 1º, V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

O levantamento considerou imóveis urbanos com potencial para locação, observando-se, de forma cumulativa, os seguintes critérios técnicos e administrativos:

- Localização estratégica e centralizada em relação às unidades escolares da rede municipal que demandam o AEE;
- Facilidade de acesso e logística para o transporte dos alunos;
- Dimensões físicas compatíveis com a capacidade de atendimento necessária;
- Condições adequadas de acessibilidade, segurança e salubridade; e possibilidade de uso imediato para atividades educacionais especializadas, sem necessidade de adaptações estruturais significativas.
-

A análise de mercado foi realizada por meio de consultas informais a imobiliárias locais, verificação de imóveis disponíveis para locação na área urbana do Município, além de pesquisa direta junto a proprietários de imóveis comerciais situados em regiões centrais. Também foi considerada a experiência administrativa recente da Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Desporto quanto à inexistência de espaços públicos ou privados disponíveis que atendessem integralmente às exigências do atendimento educacional especializado.

6 Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte (poderão constar de anexo



Estado de Santa Catarina
MUNICÍPIO DE CATANDUVAS

classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação) (art. 18, § 1º, VI, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Com base na pesquisa de mercado e nas condições do imóvel selecionado, estimou-se o valor mensal de R\$ 2.500,00, totalizando R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) para o período de 12 meses.

O valor mostra-se compatível com os preços praticados no mercado local, considerando localização, características do imóvel e finalidade específica da locação.

7. Descrição da solução escolhida (inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso) (art. 18, § 1º, VII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

O imóvel pertencente à empresa BEC Participações Ltda, localizado na região central do Município, apresenta características singulares que justificam sua escolha, tais como:

- Localização estratégica em relação às escolas da rede municipal;
- Facilidade de acesso e logística de transporte dos alunos;
- Dimensões compatíveis com a demanda do AEE;
- Condições estruturais adequadas para uso educacional especializado;
- Possibilidade de centralização do atendimento em um único espaço.
-

A centralização do AEE em um único imóvel permite maior racionalização de recursos, melhor organização do atendimento pedagógico e redução de custos operacionais.

8. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação (art. 18, § 1º, VIII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

O parcelamento da contratação não atende ao interesse público, não se revela tecnicamente viável nem economicamente vantajoso, motivo pelo qual resta devidamente



Estado de Santa Catarina
MUNICÍPIO DE CATANDUVAS

justificada a contratação em lote único, em consonância com os princípios da eficiência, economicidade, planejamento e razoabilidade que regem a Administração Pública.

9. Resultados pretendidos (art. 18, § 1º, IX, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Com a contratação, espera-se:

- Garantia da continuidade do Atendimento Educacional Especializado;
- Melhoria da qualidade do atendimento aos estudantes;
- Cumprimento das obrigações constitucionais e legais do Município;
- Eficiência administrativa e uso racional dos recursos públicos.

10. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato (art. 18, § 1º, X, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Antes da celebração do contrato, deverão ser adotadas as seguintes providências:

- Vistoria técnica do imóvel;
- Verificação da regularidade jurídica do imóvel e do locador;
- Designação formal de gestor e fiscal do contrato;
- Reserva orçamentária correspondente.

11. Contratações correlatas e/ou interdependentes (art. 18, § 1º, XI, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

A contratação para a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Atendimento Educacional Especializado (AEE) não se caracteriza como contratação isolada, estando relacionada a outras contratações administrativas necessárias à plena execução da política pública de educação inclusiva no âmbito do Município.



Estado de Santa Catarina
MUNICÍPIO DE CATANDUVAS

Nesse contexto, identificam-se como contratações correlatas e/ou interdependentes, atuais ou potenciais, as seguintes:

a) Contratação de profissionais para o AEE

Contratações de professores especializados, cuidadores, intérpretes de Libras e demais profissionais necessários à execução do Atendimento Educacional Especializado, realizadas por meio de vínculos estatutários, temporários ou contratos administrativos específicos. Tais contratações são funcionalmente interdependentes da locação do imóvel, uma vez que a prestação do serviço educacional depende da existência de espaço físico adequado.

b) Contratação de serviços de transporte escolar

A locação do imóvel relaciona-se diretamente com contratos de transporte escolar destinados ao deslocamento dos alunos das unidades de ensino até o local de atendimento do AEE. A localização centralizada do imóvel influencia positivamente a logística e a economicidade dessas contratações.

c) Aquisição de mobiliário e equipamentos pedagógicos

Contratações para fornecimento de mobiliário escolar, materiais pedagógicos específicos, tecnologias assistivas e equipamentos necessários ao funcionamento do AEE, tais como mesas adaptadas, computadores, recursos de acessibilidade e materiais didáticos especializados. Essas contratações são correlatas, porém **autônomas**, não integrando o objeto da locação.

As contratações acima identificadas não integram o objeto da presente contratação, que se limita à locação do imóvel, mas são funcionalmente correlatas ou interdependentes, devendo ser



Estado de Santa Catarina
MUNICÍPIO DE CATANDUVAS

consideradas no planejamento global da política pública e na gestão administrativa, de modo a assegurar a eficiência, a continuidade e a qualidade do Atendimento Educacional Especializado.

12. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras (art. 18, § 1º, XII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

A contratação em análise refere-se à locação de imóvel comercial urbano já existente, destinado ao funcionamento do Atendimento Educacional Especializado (AEE), não envolvendo obras, intervenções estruturais relevantes, supressão vegetal, terraplenagem ou alteração do meio ambiente natural.

13. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina (art. 18, § 1º, XIII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Diante das análises realizadas, conclui-se pela viabilidade técnica, econômica e administrativa da contratação, sendo a locação do imóvel comercial a solução mais adequada para atendimento da necessidade identificada.

O Estudo Técnico Preliminar demonstra, de forma fundamentada, que a contratação atende ao interesse público e está em conformidade com a legislação vigente, especialmente a Lei nº 14.133/2021.

14. Anexos

Proposta Comercial. Avaliação Imobiliária.

Equipe de Planejamento	Chefia Imediata
Nome: Lucas Ricardo Debus. Função: Diretor de Compras e Licitações.	Nome: Dilcéia Neris da Cruz Spulador. Função: Secretária Municipal de Educação, Cultura e Desporto.



Estado de Santa Catarina
MUNICÍPIO DE CATANDUVAS

Assinatura: _____

Assinatura: _____

Catanduvas, 06 de fevereiro de 2026.