

## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP**

### **Objetivo:**

Analisar a viabilidade da contratação intencionada, por meio de estudo técnico preliminar, bem como levantar os elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência, de forma a melhor atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Itajaí/SC no que tange a este processo, cujo objeto é a locação de imóvel para atender as necessidades da Secretaria de Educação do município de Itajaí – SC.

Área requisitante da contratação: Secretaria Municipal de Educação.

### **I – INFORMAÇÕES GERAIS**

#### **1. Equipe de Planejamento**

| <b>Nome</b>              | <b>cargo/função</b>            | <b>Matrícula</b> | <b>E-mail</b>                   |
|--------------------------|--------------------------------|------------------|---------------------------------|
| João Carlos Bittencourt  | Diretor- DIE                   | 2692101          | die@edu.itajai.sc.gov.br        |
| Jonathan Nicolas Schoier | Agente Em Atividades Administ. | 2515501          | die@edu.itajai.sc.gov.br        |
| Antônio Miranda Valter   | Assessor I                     | 1770104          | engenharia@edu.itajai.sc.gov.br |

### **II – DIAGNÓSTICO SITUAÇÃO ATUAL**

#### **2. Descrição do problema a ser resolvido ou da necessidade apresentada (art. 18, § 1º, I, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).**

O Município de Itajaí enfrenta crescente demanda por vagas na educação infantil, especialmente na região do bairro São Vicente, em razão do aumento populacional e da insuficiência de equipamentos públicos educacionais capazes de absorver tal necessidade.

A educação infantil constitui a primeira etapa da educação básica, sendo direito fundamental assegurado pela Constituição Federal, pela Lei nº 9.394/1996 (Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional) e pelo Estatuto da Criança e do Adolescente – ECA.

Diante desse cenário, a locação de imóvel adequado para o funcionamento de unidade educacional apresenta-se como medida necessária e urgente para garantir a continuidade e a ampliação do atendimento às crianças de 0 a 5 anos,

assegurando o acesso à educação, a segurança das instalações e o atendimento às normas legais e técnicas vigentes.

### **3. Demonstração da previsão da contratação com o Plano Anual de Contratações (art. 18, § 1º, II, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).**

A contratação pretendida encontra-se prevista no Plano Anual de Contratações do Município, conforme demonstrado por meio do bloqueio orçamentário e da solicitação de contratação regularmente formalizada no âmbito da Secretaria Municipal de Educação.

### **4. Descrição dos requisitos do potencial contratação (art. 18, § 1º, III, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).**

O imóvel a ser locado deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos técnicos e funcionais, como área construída compatível com o funcionamento de unidade de educação infantil, observando-se parâmetros de área mínima por criança; Quantidade mínima de salas de aula compatível com a capacidade de atendimento pretendida; Salas com dimensões adequadas às atividades pedagógicas; Existência de áreas externas destinadas à recreação infantil; Sanitários adequados e proporcionais à faixa etária atendida; Condições de acessibilidade, conforme NBR 9050; Sistema de ventilação e iluminação natural adequados; Atendimento às normas de segurança contra incêndio, com apresentação de AVCB válido; Condições estruturais que permitam funcionamento imediato ou adaptações mínimas, conforme exigências da Vigilância Sanitária e demais órgãos competentes; Localização em área urbana com fácil acesso à comunidade atendida.

### **5. 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 compreenderá a locação de 01 (um) imóvel, com área e número de ambientes suficientes para atendimento estimado de 109 crianças da educação infantil, considerando a capacidade aproximada de atendimento compatível com a demanda local, 6 salas de aula adequadas às turmas previstas, áreas administrativas, sanitárias e de recreação necessárias ao funcionamento da unidade. As estimativas baseiam-se no diagnóstico da demanda reprimida existente na região e nas diretrizes pedagógicas da rede municipal de ensino.

## **III – PROSPECÇÃO DE SOLUÇÕES**

### **6. Levantamento mercadológico**

*(Análise das alternativas possíveis e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar – art. 18, § 1º, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021).*

Diante da necessidade apresentada neste Estudo Técnico Preliminar, foi realizado levantamento mercadológico no município de Itajaí e região, com a finalidade de identificar soluções disponíveis para atendimento da demanda, bem como subsidiar tecnicamente a definição da alternativa mais vantajosa à Administração Pública, considerando aspectos de conveniência, economicidade, eficiência e viabilidade orçamentária.

A pesquisa foi realizada, mediante consulta a imobiliárias locais, anúncios em plataformas digitais e contatos diretos com proprietários, visando identificar imóveis disponíveis que atendam às características mínimas exigidas para funcionamento da unidade.

### **6.1 Pesquisa efetiva do mercado e identificação de imóveis disponíveis**

Durante o levantamento, foi identificado o seguinte imóvel disponível para locação e/ou aquisição no município/região:

#### **Imóvel 01**

- Localização: Rua Otaviano Feller, Nº 149, Bairro São Vicente, Itajaí/SC.
- Área construída aproximada: 361,10 m²
- Condições estruturais: Condições boas, porém necessidade de algumas adequações.
- Valor de locação mensal: R\$ 15.000,00
- Valor de venda estimado: R\$ 1.086.681,78
- Observações: Necessidade de algumas adequações serão realizadas pela secretaria de Educação para atender a todos os alunos, como novas salas, fechamento de vidros e troca de pisos.

Ressalta-se que, após análise preliminar, constatou-se que 1 imóvel apresentou condições mínimas de atendimento à demanda, tais como: localização incompatível, insuficiência de espaço físico, ausência de acessibilidade, inadequação estrutural ou necessidade de reformas excessivas.

### **6.2 Avaliação de preços e condições de mercado**

Com base nas informações coletadas, verificou-se que o valor médio praticado para locação de imóveis com características compatíveis na região situa-se na faixa de:

- Locação mensal: entre R\$ 15.000,00 e R\$ 17.500,00
- Valor médio estimado: R\$ 16.166,66

### **6.3 Análise comparativa (aquisição × locação) e custo global estimado**

A Administração avaliou as duas soluções possíveis: aquisição e locação.

#### **6.3.1 Aquisição**

A aquisição implica investimento inicial elevado, com necessidade de disponibilidade orçamentária imediata. Considerando os valores levantados no mercado, estima-se:

- Valor médio de aquisição: R\$ 1.086.681,78

### **6.3.2 Locação**

A locação apresenta menor impacto orçamentário imediato, permitindo atendimento mais célere à necessidade pública, além de possibilitar maior flexibilidade administrativa. Com base nos valores coletados, estima-se:

- Valor médio mensal de locação: R\$ 16.166,66
- Custo anual estimado: R\$ 194.000,00

## **7. Estimativa do valor da contratação (art. 18, § 1º, VI, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)**

O valor mensal da locação será de R\$ 15.000,00 e anualmente de R\$ 180.000,00, valores esses previstos no orçamento anual desta Secretaria.

## **IV – SOLUÇÃO ESCOLHIDA**

### **8. Descrição da solução escolhida**

*(art. 18, § 1º, inciso VII, da Lei Federal nº 14.133/2021)*

Após análise comparativa das alternativas disponíveis, considerando os custos globais estimados, a viabilidade administrativa e o impacto orçamentário de cada modalidade, conclui-se que a solução mais vantajosa para a Administração Pública, no presente caso, é a locação do imóvel, uma vez que:

- Em razão da demanda de alunos cadastrados na fila única, houve a necessidade de abertura de novas vagas. Considerando as condições do imóvel atualmente utilizado o qual apresenta rachaduras na estrutura, ambiente insalubre, falta de espaço adequado para a educação infantil e ausência de interesse do proprietário em realizar as manutenções solicitadas por esta Secretaria optou-se pela busca de um novo imóvel que atenda às demandas e necessidades do público atendido.
- A locação, por sua vez, permite o atendimento imediato da necessidade pública, com maior previsibilidade financeira e menor comprometimento de recursos no curto prazo;
- A solução escolhida demonstra-se compatível com a disponibilidade orçamentária do exercício vigente e com o planejamento administrativo atual, assegurando maior eficiência na execução da demanda.

Dessa forma, a escolha pela modalidade locação atende aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público, conforme demonstrado no levantamento mercadológico e na análise do custo global apresentada.

O imóvel selecionado possui área construída aproximada de 361,10 m², distribuída em 6 salas, com capacidade estimada para atendimento de aproximadamente 109 crianças, além de área externa de 388,9 m², destinada a atividades recreativas e pedagógicas.

Quanto à localização, o imóvel encontra-se situado em região estratégica, a aproximadamente 6,4 km do bairro Murta, 5,2 km do bairro Salseiros, 8,2 km do bairro Espinheiros, 2,7 km do bairro Cordeiros, 5,4 km da Barra do Rio, os quais concentram maior demanda por vagas na rede municipal, proporcionando melhor acesso, logística e atendimento à comunidade local.

Além disso, o imóvel apresenta condições estruturais compatíveis com a finalidade pretendida, dispondo de instalações essenciais para funcionamento, tais como: cozinha, refeitório, banheiros infantis e adaptados, área administrativa, depósito, lavanderia, bem como viabilidade técnica para adequação às exigências legais e normativas aplicáveis, incluindo:

- possibilidade de atendimento às normas de acessibilidade (NBR 9050), mediante adequações pontuais;
- viabilidade de regularização junto à Vigilância Sanitária, conforme requisitos técnicos exigidos;
- estrutura compatível para obtenção do AVCB do Corpo de Bombeiros, considerando a existência ou possibilidade de instalação de extintores, hidrantes, sinalização, rota de fuga, saídas de emergência.

Ressalta-se que, dentre os imóveis pesquisados na região, este foi o que apresentou a melhor relação entre localização, metragem, condições estruturais e custo, demandando menor volume de intervenções imediatas para início das atividades. Tal condição reforça sua adequação ao interesse público e sustenta tecnicamente a escolha realizada.

## **9. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação**

*(art. 18, § 1º, inciso VIII, da Lei Federal nº 14.133/2021)*

A presente contratação não comporta parcelamento do objeto, uma vez que se trata de locação de um único imóvel, destinado a atender integralmente a necessidade identificada pela Administração. Dessa forma, o objeto é considerado indivisível, pois eventual divisão em etapas, lotes ou unidades distintas inviabilizaria o atendimento do interesse público e comprometeria a finalidade da contratação.

Ressalta-se que a forma de pagamento será realizada de maneira mensal, conforme previsto contratualmente, contudo tal condição refere-se apenas à execução financeira do contrato, não se confundindo com parcelamento do objeto.

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

**Serviços de limpeza, conservação e higienização** - O uso do imóvel para atividades educacionais e administrativas exige contratação (já existente ou futura) de:

- Limpeza diária;
- Coleta de resíduos;
- Desinfecção periódica.

**Interdependência:**

Sem estes serviços, o imóvel não pode operar adequadamente, comprometendo o atendimento aos alunos e o ambiente de trabalho.

**2. Serviços de vigilância, alarme ou monitoramento eletrônico**

A depender da localização e fluxo do imóvel, poderá ser necessária:

- Contratação de vigilância patrimonial;
  - Sistemas de controle de acesso;
  - Monitoramento por câmeras (CFTV).
- Imóveis utilizados para atendimento ao público e armazenamento de documentos precisam estar permanentemente protegidos.

**3. Serviços de manutenção predial contínua**

Ao longo da vigência contratual, serão necessários serviços complementares já contratados ou a contratar, como:

- Manutenção elétrica;
  - Manutenção de climatizadores;
  - Manutenção de extintores e equipamentos de emergência;
  - Manutenção hidrossanitária.
- A manutenção garante o uso contínuo e seguro do imóvel, evitando paralisações.

**4. Serviços de telecomunicação e tecnologia da informação**

Para funcionamento dos setores que atuarão no imóvel, requer-se contratação ou disponibilidade de:

- Internet banda larga e Infraestrutura de rede (switches, cabeamento lógico).
- A comunicação interna e externa é essencial para atendimento aos educandos, famílias, escolas e demais setores da Secretaria.

**5. Fornecimento de mobiliário e equipamentos**

Poderá ser necessário complementar ou adquirir:

- Mesas, cadeiras, armários, arquivos;
- Equipamentos de informática;
- Itens de recepção e atendimento.

A falta desses itens impede o início das atividades no imóvel locado.

A locação do imóvel implica, direta ou indiretamente, na necessidade de **alocação ou contratação de profissionais da educação**, conforme a finalidade do espaço. Isso pode envolver:

- Professores e auxiliares;
- Coordenadores pedagógicos;
- Monitores;
- Profissionais de atendimento educacional especializado;
- Assistentes administrativos educacionais;
- Servidores de apoio às atividades escolares.

A operação do imóvel para atendimento de educandos somente é viável com a presença de profissionais da educação, sejam eles já efetivos, removidos, remanejados ou contratados temporariamente.

Sem tais profissionais, o espaço físico não atende ao propósito educacional pretendido pela Secretaria.

A locação do imóvel não ocorre de forma isolada; ao contrário, está diretamente interligada a contratações complementares, algumas já existentes no Município e outras que podem ser necessárias conforme a análise do imóvel locado. Tais contratações correlatas não anulam a autonomia do objeto principal (locação), mas são essenciais para garantir:

- o pleno funcionamento do espaço;
- a segurança dos educandos e servidores;
- o atendimento aos requisitos legais (acessibilidade, segurança, vigilância);
- a continuidade dos serviços educacionais.

## **11. Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis**

*(art. 18, § 1º, inciso IX, da Lei Federal nº 14.133/2021)*

Com a presente contratação, pretende-se assegurar a continuidade do funcionamento da unidade educacional em imóvel com condições adequadas de atendimento, reduzindo custos indiretos decorrentes de adaptações emergenciais e manutenções corretivas frequentes. A escolha do imóvel visa minimizar intervenções estruturais iniciais, uma vez que apresenta condições compatíveis com a finalidade pública, demandando apenas adequações pontuais, o que representa maior eficiência na aplicação dos recursos financeiros disponíveis.

Em termos de economicidade, estima-se que a locação do imóvel no valor mensal de R\$ 15.000,00, totalizando aproximadamente R\$ 180.000,00 ao ano,

apresenta melhor relação custo-benefício quando comparada à alternativa de aquisição e/ou construção, que exigiria investimento inicial elevado, além de despesas adicionais com obras, regularizações técnicas e manutenção permanente. Dessa forma, a contratação permite previsibilidade orçamentária e melhor planejamento financeiro, evitando dispêndios elevados de curto prazo.

Quanto ao aproveitamento de recursos humanos e materiais, a solução escolhida possibilita a utilização imediata da estrutura, reduzindo a necessidade de deslocamentos e retrabalhos operacionais, bem como otimizando a alocação de equipes técnicas e administrativas. Como resultado, espera-se garantir atendimento regular à comunidade escolar, com capacidade estimada para 109 alunos, assegurando o pleno funcionamento das atividades educacionais com maior eficiência e racionalização dos recursos públicos.

## **12. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato**

*(art. 18, § 1º, inciso X, da Lei Federal nº 14.133/2021)*

Previamente à celebração do contrato de locação, a Administração deverá adotar as providências necessárias para garantir a regularidade jurídica, técnica e administrativa do imóvel e do futuro ajuste contratual. Nesse sentido, será realizada a verificação da titularidade do imóvel e da legitimidade do locador, mediante apresentação de documentação comprobatória, incluindo matrícula atualizada do imóvel e certidões pertinentes.

Além disso, será realizada vistoria técnica no imóvel, a fim de avaliar suas condições estruturais, elétricas, hidráulicas e sanitárias, bem como identificar eventuais adequações necessárias para atendimento às normas vigentes, especialmente aquelas relacionadas à Vigilância Sanitária, acessibilidade e exigências do Corpo de Bombeiros.

Por fim, serão adotadas as providências administrativas internas indispensáveis à formalização da contratação, incluindo a emissão de pareceres técnicos e jurídicos, verificação de disponibilidade orçamentária, elaboração e aprovação da minuta contratual, bem como demais autorizações e procedimentos exigidos pela legislação aplicável.

## **13. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras**

*(art. 18, § 1º, inciso XII, da Lei Federal nº 14.133/2021)*

Os possíveis impactos ambientais relacionados à presente contratação decorrem da utilização do imóvel para funcionamento de unidade educacional (creche), e não da modalidade de contratação adotada. Embora não se trate de atividade de alto impacto ambiental, o funcionamento da unidade poderá gerar impactos indiretos e cumulativos, tais como aumento do consumo de água e energia elétrica, geração de resíduos sólidos (alimentação escolar, materiais descartáveis e limpeza), produção de efluentes sanitários, além de emissão de ruídos em decorrência da rotina escolar.



Como medidas mitigadoras, deverão ser adotadas práticas de gestão adequada de resíduos, com separação e destinação correta conforme normas municipais, bem como ações de uso racional de recursos, como controle de consumo de água e energia, manutenção preventiva das instalações hidráulicas e elétricas e incentivo a práticas sustentáveis no ambiente escolar.

Além disso, eventuais adequações físicas necessárias no imóvel deverão observar as normas ambientais aplicáveis, evitando descarte irregular de entulhos e priorizando materiais adequados, de modo a minimizar impactos durante o período de adaptação e funcionamento da unidade.

#### 14. Responsáveis pela Elaboração do ETP

| INTEGRANTE TÉCNICO                                                                                                                                                                                     | INTEGRANTE REQUISITANTE                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <hr/> <p>João Carlos Bittencourt<br/><b>Matrícula: 2692101</b><br/>Itajaí, 05 de março de 2026</p> <hr/> <p>Jonathan Nicolas Schoier<br/><b>Matrícula: 2515501</b><br/>Itajaí, 05 de março de 2026</p> | <hr/> <p>Profª Michéle Rigueira da Silva<br/><b>Matrícula: 146703</b><br/>Itajaí, 05 de março de 2026</p> |
| <hr/> <p>Antonio Valter Miranda<br/><b>Matrícula: 1770104</b><br/>Itajaí, 05 de março de 2026</p>                                                                                                      |                                                                                                           |

#### 15. 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)

Considerando o Estudo Técnico Preliminar elaborado, aprovo e atesto a sua conformidade às disposições contidas na Lei 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº 12.840 de 25 de janeiro de 2024.

Itajaí, 05 de março de 2026

João Carlos Bittencourt  
**Diretor de Infraestrutura Escolar**

Profª Michéle Rigueira da Silva  
**Secretária Municipal de Educação**