



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO

1. INTRODUÇÃO.

1.1. Este ETP tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento de demanda registrada no Documento de Formalização da Demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar a tomada de decisão e o prosseguimento do respectivo processo de contratação.

2. INFORMAÇÕES BÁSICAS.

2.1. Unidade Demandante

Secretaria de Municipal de Educação, formalizada através de DFD.

2.2. Objeto

A presente solicitação visa a locação de imóvel para funcionamento da Escola Municipal de Educação Infantil São Marcos.

2.3. Natureza da Contratação

A contratação trata de locação de imóveis.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE.

A presente contratação tem como finalidade viabilizar a locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento da Escola Municipal de Educação Infantil São Marcos, garantindo espaço físico adequado para a realização das atividades educacionais, administrativas e de apoio à comunidade escolar. Trata-se de medida necessária à estruturação de ambiente compatível com as exigências normativas que regulam a oferta da educação infantil no âmbito municipal.

A educação infantil, etapa inicial da educação básica, representa direito fundamental assegurado constitucionalmente, e sua efetivação exige infraestrutura mínima que contemple segurança, acessibilidade, ventilação, iluminação, salubridade e demais condições indispensáveis ao pleno desenvolvimento das crianças atendidas.

Para aferir a viabilidade de utilização de bens públicos já existentes, a Administração realizou consulta à Secretaria Municipal de Administração, solicitando análise sobre a disponibilidade de imóveis pertencentes ao patrimônio do Município que pudessem ser utilizados para esse fim. Conforme resposta técnica emitida após a verificação do inventário patrimonial, constatou-se a inexistência de imóveis públicos com condições estruturais e localizações compatíveis com os parâmetros necessários à operação de uma unidade de educação infantil.

A locação de imóvel particular, portanto, revela-se a alternativa mais adequada para assegurar a continuidade da política educacional municipal e permitir a instalação da Escola Municipal de Educação Infantil São Marcos em local que atenda integralmente às exigências técnicas, pedagógicas e legais. A construção ou adaptação de bens próprios, neste momento, implicaria investimentos elevados e eventual necessidade de adequações de longo prazo, o que não se mostra mais vantajoso à Administração diante da viabilidade da locação.

O imóvel a ser contratado deverá atender aos requisitos definidos em avaliação técnica prévia, contemplando número de salas, acessibilidade, segurança, instalações sanitárias, áreas externas



compatíveis com o uso educacional e demais elementos necessários ao funcionamento de uma unidade de ensino infantil.

Nos termos do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, a presente contratação se insere na hipótese de inexigibilidade de licitação, diante da inviabilidade de competição para locação de imóvel com características singulares, devidamente justificadas nos autos e demonstradas por documentação técnica. A medida atende ao interesse público e está em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade e continuidade dos serviços educacionais prestados à população.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SER CONTRATADAS.

A locação deve ser contratada pelo período de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado conforme a lei.

5. RESULTADOS PRETENDIDOS.

A presente contratação visa alcançar, como resultado final, a plena operacionalização da Escola Municipal de Educação Infantil São Marcos em imóvel locado que atenda integralmente aos requisitos técnicos, legais e pedagógicos necessários ao funcionamento de uma unidade de ensino infantil da rede pública municipal. Espera-se, com isso, garantir as condições mínimas de infraestrutura física, segurança, acessibilidade e funcionalidade para o desenvolvimento de atividades escolares regulares voltadas à formação inicial das crianças na primeira etapa da educação básica.

Dentre os principais resultados esperados com a locação, destacam-se:

- 5.1. Disponibilização de ambiente físico adequado, composto por salas de aula arejadas e iluminadas, espaços administrativos, banheiros acessíveis, refeitório, áreas de recreação e demais instalações compatíveis com as necessidades da faixa etária atendida e com as diretrizes curriculares nacionais para a educação infantil;
- 5.2. Conformidade com os parâmetros de segurança e acessibilidade, exigidos pelas normas técnicas da ABNT (especialmente a NBR 9050) e pela legislação educacional vigente, assegurando a integridade física dos alunos, servidores e demais frequentadores da unidade escolar;
- 5.3. Atendimento à demanda por vagas na educação infantil, contribuindo para a redução de eventuais déficits de atendimento na rede pública municipal, com impacto direto na ampliação do acesso à educação e na promoção da equidade educacional;
- 5.4. Promoção de ambiente pedagógico estruturado e acolhedor, adequado ao desenvolvimento integral das crianças, nos aspectos físico, cognitivo, emocional e social, em consonância com o previsto nas Diretrizes Curriculares Nacionais para a Educação Infantil e no Plano Nacional de Educação (PNE);
- 5.5. Garantia da continuidade e da regularidade do serviço público de educação, evitando a descontinuidade das atividades escolares em decorrência da ausência de infraestrutura compatível para funcionamento da unidade educacional;
- 5.6. Melhoria das condições de trabalho para os profissionais da educação, mediante disponibilização de espaços apropriados para o planejamento pedagógico, reuniões administrativas e demais atividades funcionais, promovendo maior eficiência na gestão escolar;
- 5.7. Fortalecimento do vínculo da escola com a comunidade local, na medida em que a instalação da unidade em área acessível e com infraestrutura adequada amplia a participação da família e da sociedade no processo educacional, em conformidade com o princípio da gestão democrática previsto no art. 206, inciso VI, da Constituição Federal;



- 5.8. Efetivação do dever constitucional do Município de oferecer educação infantil em creches e pré-escolas às crianças até cinco anos de idade, conforme determina o art. 208, inciso IV, da Constituição Federal, bem como os arts. 4º e 29 da Lei nº 9.394/1996 (LDB), assegurando o atendimento com padrões mínimos de qualidade.

Espera-se, portanto, que a contratação propicie condições objetivas para a execução plena das funções educacionais da Escola Municipal de Educação Infantil São Marcos, em alinhamento com os princípios da eficiência, da continuidade do serviço público e da economicidade, contribuindo de forma direta para o fortalecimento da política pública de educação no âmbito do município.

6. REQUISITOS NECESSÁRIOS E SUFICIENTES À ESCOLHA DA SOLUÇÃO.

6.1. Garantia da contratação

Não haverá exigência de garantia da contratação, prevista no artigo 96 e seguintes da Lei 14.133/2021, tendo em vista que tal exigência poderá elevar demasiadamente o preço.

6.2. Normativos que norteiam a contratação

Para assegurar uma contratação bem-sucedida deve-se considerar os seguintes requisitos:

6.2.2 Conformidade Legal: Atender à Lei nº 14.133/2021 e às normas municipais, garantindo transparência e publicidade.

6.3. Condições físicas e estruturais mínimas

6.3.3. O imóvel deverá apresentar infraestrutura compatível com o uso educacional, com número de salas de aula proporcional à demanda estimada, espaços para direção, coordenação pedagógica, secretaria, salas de professores, banheiros infantis e para PCD, cozinha, despensa, refeitório e área externa adequada para recreação;

6.3.4. Deve contar com condições adequadas de salubridade, ventilação e iluminação natural, conforme as normas técnicas da ABNT aplicáveis (como NBR 9050 e NBR 15575);

6.3.5. As instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias devem estar em pleno funcionamento, com laudos e vistorias atualizados quando exigidos.

6.4. Localização adequada à comunidade atendida

6.4.2. O imóvel deverá situar-se em área urbana compatível com a abrangência da Escola São Marcos, de modo a facilitar o deslocamento de alunos, servidores e responsáveis;

6.4.3. A região deve ser dotada de infraestrutura urbana básica e garantir segurança no entorno da escola, com acesso por vias trafegáveis e iluminação pública adequada.

6.5. Atendimento às exigências legais

6.5.2. O imóvel deverá permitir a emissão de alvará de funcionamento e laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), bem como possibilitar a anotação de responsabilidade técnica por profissional legalmente habilitado;

6.5.3. Não deverá haver pendências jurídicas, tributárias ou administrativas que impeçam a formalização contratual ou o uso do imóvel para fins escolares.



6.6. Disponibilidade e condições de uso imediato

6.6.2. A unidade imobiliária deverá estar desocupada ou liberada para ocupação imediata, com a mínima necessidade de intervenções;

6.6.3. Caso haja necessidade de adaptações, estas devem ser pontuais e realizáveis no prazo compatível com o planejamento escolar da Secretaria Municipal de Educação.

6.7. Compatibilidade de custo com o mercado

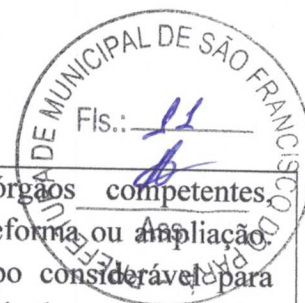
6.7.2 O valor locatício deverá estar em conformidade com os preços praticados no mercado local, com base em pesquisas prévias e laudo técnico de avaliação imobiliária, conforme previsto no art. 23, §1º da Lei nº 14.133/2021;

6.7.3 A proposta deverá demonstrar economicidade, viabilidade financeira e aderência ao orçamento público destinado à educação.

7. LEVANTAMENTO DE SOLUÇÕES DE MERCADO.

Alternativas de solução disponíveis no mercado:

POSSÍVEIS SOLUÇÕES	
SOLUÇÃO 01	Utilização de Imóvel Público do Poder Executivo Municipal disponível.
SOLUÇÃO 02	Realização de levantamento <i>in loco</i> nos bairros do município para identificação de possíveis imóveis aptos para locação de imóvel de terceiros por meio de contratação direta.
ANÁLISE	
A escolha da solução para atender à necessidade de instalação da Escola Municipal de Educação Infantil São Marcos foi orientada por critérios técnicos, legais, pedagógicos e administrativos, tendo como objetivo garantir a implantação de um espaço físico adequado ao atendimento da demanda da educação infantil no município. Diante da necessidade de assegurar condições mínimas de infraestrutura física, acessibilidade, salubridade, segurança e conforto para o funcionamento de uma unidade educacional voltada ao público da primeira infância, duas alternativas foram consideradas: a locação de imóvel de terceiros e a adaptação de imóvel público já pertencente ao patrimônio municipal. A análise comparativa dessas alternativas considerou inicialmente a existência de imóveis públicos disponíveis que pudessem ser readequados para uso escolar. Para isso, a Secretaria Municipal de Administração foi consultada formalmente, ocasião em que foi verificada a ausência de imóveis públicos com características compatíveis com os requisitos técnicos e normativos exigidos para unidades de educação infantil. A resposta foi conclusiva quanto à inexistência de bens públicos com localização estratégica, condições estruturais satisfatórias ou viabilidade econômica para adaptação. Essa informação foi determinante para afastar, neste momento, a solução que envolve a requalificação de imóveis do patrimônio municipal. Mesmo que existisse algum imóvel público potencialmente utilizável, sua transformação em unidade de educação infantil exigiria a elaboração de projeto arquitetônico e de engenharia	



específico, com cronograma de obras, licenciamento junto aos órgãos competentes, disponibilidade orçamentária e licitação para contratação dos serviços de reforma ou ampliação. Esses fatores, por sua natureza, envolvem complexidade técnica e tempo considerável para execução, além de altos custos associados à adequação física de prédios originalmente destinados a finalidades distintas do uso escolar. Ainda que a intenção de utilizar bens próprios possa estar alinhada a políticas de racionalização do uso do patrimônio público, sua concretização depende de compatibilidade estrutural e funcional, o que, no presente caso, foi tecnicamente descartado.

Por outro lado, a locação de imóvel de terceiros, desde que observado o devido processo legal e os parâmetros da Lei nº 14.133/2021, apresenta-se como solução mais racional, segura e economicamente proporcional aos objetivos da Administração. A contratação mediante inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74 da referida norma, é juridicamente admissível quando demonstrada a inviabilidade de competição por se tratar de imóvel com características específicas exigidas para o atendimento da finalidade pública. Essa hipótese exige a prévia definição de requisitos técnicos objetivos e a comprovação de que o imóvel selecionado atende integralmente às condições de uso educacional, sem necessidade de intervenções estruturais significativas.

Além disso, a locação direta permite resposta administrativa mais eficiente à demanda por vagas na educação infantil, promovendo a instalação célere da unidade escolar em local já disponível e em conformidade com as normas de segurança, acessibilidade e salubridade. A avaliação técnica do imóvel, somada à vistoria, à comprovação de regularidade documental e ao laudo de avaliação do valor locatício elaborado por profissional habilitado, assegura o cumprimento dos princípios da legalidade, da motivação, da eficiência e da economicidade, norteadores da atuação administrativa.

Dessa forma, considerando a inexistência de imóvel público com viabilidade técnica para readequação, os custos e prazos elevados inerentes às intervenções em edificações inadequadas, e a possibilidade de locação de imóvel já edificado e em conformidade com os requisitos legais, conclui-se que a contratação de imóvel de terceiros por meio de inexigibilidade de licitação configura-se como a solução mais vantajosa para a Administração Pública. Essa alternativa viabiliza o pleno funcionamento da Escola Municipal de Educação Infantil São Marcos, garante o cumprimento das obrigações constitucionais e legais relativas à oferta da educação básica e preserva os interesses públicos envolvidos na prestação continuada e qualificada do serviço educacional no âmbito municipal.

8. JUSTIFICATIVA DE ESCOLHA DA SOLUÇÃO E DEFINIÇÃO DO OBJETO.

Após uma análise comparativa entre duas possíveis soluções para atender demanda, uma clara preferência surge em favor do Realização de levantamento *in loco* nos bairros do município para identificação de possíveis imóveis aptos para locação de imóvel de terceiros por meio de contratação direta, a fim de atender as necessidades elencadas, pois oferece as garantias de legalidade, eficiência e economicidade, alinhadas com os princípios da administração pública.



9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO.

A solução definida neste Estudo Técnico Preliminar consiste na locação de imóvel de terceiros, devidamente edificado e com características específicas que atendam às necessidades de funcionamento da Escola Municipal de Educação Infantil São Marcos, unidade integrante da rede pública de ensino do município. A escolha pela locação direta justifica-se pela inexistência, comprovada por meio de consulta à Secretaria Municipal de Administração, de bens imóveis públicos que apresentem condições estruturais, legais e operacionais compatíveis com os parâmetros exigidos para a instalação e funcionamento de uma unidade de educação infantil.

Nos termos da Lei nº 14.133/2021, a solução deve ser avaliada de forma integrada, considerando-se todas as etapas do ciclo de vida do objeto, entendido como o conjunto de fases que compreendem o planejamento, a seleção do imóvel, a formalização contratual, a utilização durante a vigência do contrato, os procedimentos de manutenção, adaptação mínima (se necessária), fiscalização, medição da prestação do serviço e, ao final, eventual desocupação e encerramento contratual.

Durante a fase inicial do ciclo de vida, compreendendo a seleção do imóvel, deverão ser considerados critérios objetivos previamente estabelecidos pela Administração, com base nos requisitos técnicos descritos no presente ETP, incluindo localização geográfica estratégica, número mínimo de ambientes funcionais, acessibilidade, segurança estrutural, regularidade documental, instalações sanitárias adequadas, e conformidade com as normas educacionais e de segurança vigentes. Para a escolha do imóvel específico, será exigido laudo de avaliação de valor de mercado, vistoria técnica e documentação comprobatória da aptidão legal do imóvel para uso institucional.

Na fase contratual propriamente dita, a Administração Municipal deverá prever cláusulas que estabeleçam as obrigações do locador quanto à manutenção das condições originais do imóvel, conservação predial, responsabilidade por tributos e encargos civis, e dever de permitir o uso pacífico e contínuo do espaço pela unidade escolar. Também será de responsabilidade da Administração a realização de fiscalizações periódicas, por meio de equipe designada, a fim de garantir que o imóvel continue atendendo às condições exigidas, bem como o acompanhamento das condições de uso, conservação e atendimento às normas legais, especialmente as sanitárias, de segurança e de acessibilidade.

Durante o período de vigência do contrato, o imóvel será utilizado de forma contínua para fins educacionais, acolhendo crianças da educação infantil, profissionais da educação, equipe técnica e comunidade escolar. A solução deve proporcionar funcionalidade e desempenho operacional compatível com a finalidade pública, não apenas em sua dimensão física, mas também em termos de ambiência, bem-estar, segurança e suporte às atividades pedagógicas. Quaisquer intervenções mínimas necessárias à adequação funcional do imóvel deverão ser realizadas preferencialmente antes da ocupação, respeitando as disposições contratuais e normas técnicas pertinentes.

Ao final do contrato, ou em caso de rescisão por iniciativa da Administração ou do locador, deverá ser observada a fase de desmobilização, a qual incluirá a desocupação ordenada do imóvel, vistoria final para verificação de eventuais danos ou pendências, e cumprimento das cláusulas relacionadas à entrega do imóvel no estado pactuado. Essa fase também integra o ciclo de vida do objeto, sendo indispensável à boa gestão patrimonial e à preservação do erário.

Dessa forma, a descrição da solução como um todo, à luz do ciclo de vida do objeto, demonstra que a locação de imóvel com características específicas, além de juridicamente admissível e tecnicamente



adequada, é plenamente compatível com as exigências de planejamento de longo prazo, conservação, fiscalização e encerramento contratual, de modo a assegurar que o bem locado cumpra sua função pública essencial: viabilizar a oferta regular, segura e de qualidade da educação infantil à população do município de São Francisco do Pará.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO.

O custo/valor da contratação considerará o preço praticado na região para objetos semelhantes, conforme orientação do TCU.

11. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO, AGRUPAMENTO OU SUBCONTRATAÇÃO.

A solução não vislumbra o parcelamento ou agrupamento e não permite a subcontratação do objeto.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES.

A solução não necessita de contratações nesses termos para o pleno atendimento as necessidades.

13. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO.

Não há previsão de contratação no PCA.

14. PROVIDÊNCIAS A SEREM TOMADAS.

Não há providência a serem tomadas previamente à celebração de Contrato.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS.

Não se aplica a análise de impactos ambientais diretos motivados pela contratação.

16. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE.

A viabilidade deste ETP verifica-se pela economia, na eficiência e efetividade verificada. Além disso, frisa-se que a presente contratação atende adequadamente às demandas formuladas, os benefícios a serem alcançados são adequados, os riscos envolvidos são administráveis. Considerando as informações do presente ETP, entende-se que a presente contratação se configura tecnicamente VIÁVEL.

17. RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO.

SETOR RESPONSÁVEL
Secretaria Municipal de Educação
AGENTE RESPONSÁVEL



Mychelle do Socorro Lima Silva Ramos
Diretora de Ensino

São Francisco do Pará/PA, 29 de abril de 2025.

18. APROVAÇÃO E DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE.

DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

Aprovo este Estudo Técnico Preliminar e atesto sua conformidade às disposições da Instrução Normativa pertinentes.

AUTORIDADE RESPONSÁVEL

PAULO HUGO ANDRADE FONSECA

Secretário Municipal de Educação
Decreto nº 003/2025/GABPMSFP

São Francisco do Pará/PA, 29 de abril de 2025.

1943

UNIÃO E LABOR

1990