

Estudo Técnico Preliminar

Documento Padronizado	Referências Normativas
	Lei Federal nº 14.133/2021

01. Equipe de Planejamento

Nome	Maria Célia Félix Soares		
Cargo/função	Secretária Municipal de Educação		
Matrícula	100254	Setor	Secretaria Municipal de Educação de Passa e Fica/RN.
Telefone	(84) 98727 – 3382	E-mail	educacaopflicitacao@gmail.com

Nome	Lindemberg Ribeiro dos Santos		
Cargo/função	Assessor Especial		
Matrícula	509	Setor	Secretaria Municipal de Educação de Passa e Fica/RN.
Telefone	(84) 99897 – 8923	E-mail	educacaopflicitacao@gmail.com

02. Unidade Interessada na Contratação

Nome da Und.	Secretaria Municipal de Educação de Passa e Fica/RN.		
Titular	Maria Célia Félix Soares		
Cargo/função	Secretária Municipal de Educação		
Matrícula	100254	Setor	Secretaria Municipal de Educação de Passa e Fica/RN.
Telefone	(84) 98727 – 3382	E-mail	educacaopflicitacao@gmail.com

03. Descrição da necessidade da contratação (§ 1º, Inc. I, art. 18 da Lei 14.133/2021)

Locação de imóvel, situado a Avenida Celso Lisboa, S/N, Centro, na cidade de Passa e Fica, neste Estado. Para o funcionamento do anexo escolar da Escola Municipal Governador Mário Covas, em virtude do crescente número de matrículas para o ano letivo de 2025, como também para possibilitar a execução das atividades extracurriculares do Ensino em Tempo Integral, implantado na referida instituição no ano letivo de 2024 pela Secretaria Municipal de Educação de Passa e Fica/RN.

04. Previsão da contratação no Plano de Compras Anual (§ 1º, Inc. II, art. 18 da Lei 14.133/2021)

A presente contratação não está prevista no Plano de Compras Anual (PAC - Exercício 2024) da Prefeitura Municipal de Passa e Fica/RN, no entanto dadas as circunstâncias que permeiam a presente solicitação, urge a necessidade de locação do referido imóvel para sediar o funcionamento do anexo escolar da Escola Municipal Governador Mário Covas.

05. Requisitos da contratação (§ 1º, Inc. III, art. 18 da Lei 14.133/2021)

Os bens/serviços de locação de imóveis tem natureza de bens/serviços comuns, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

A contratação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, dado a especificidade necessária para a contratação do local indicado neste Estudo Técnico Preliminar e no Documento de Formalização de Demanda, pois se faz necessária pela proximidade do local a ser locado da escola de origem de onde virão os alunos do Ensino Fundamental I para frequentarem as aulas em turno integral.

Para que o objeto da contratação seja atendido, alguns requisitos basilares devem ser seguidos,

vejamos:

Requisitos Legais:

- a) Lei Federal 14.133/2021 – Art. 74, inciso V, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação, dentre outros casos, inclui a locação de imóvel;
- b) Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- c) Lei 10.406/2002 – Código Civil.

Requisitos de Negócio:

- a) Locação de imóvel para sediar o funcionamento do anexo escolar do Ensino Fundamental I da Escola Municipal Governador Mário Covas com aulas em turno integral.

Requisitos Técnicos:

- a) Atendimento às especificações contidas neste Estudo Técnico Preliminar e no Documento de Formalização da Demanda.

06. Estimativas das quantidades para contratação (§ 1º, Inc. IV, art. 18 da Lei 14.133/2021)

No caso em estudo será locado um imóvel para funcionamento do anexo escolar da Escola Municipal Governador Mário Covas, para atendimento da demanda proveniente ao aumento dos alunos matriculados no Ensino Fundamental I (1º ao 5º ano).

Item	Descrição	Unid.	Quant.
1	Locação de um imóvel, situado a Avenida Celso Lisboa, S/N, Centro, na cidade de Passa e Fica, neste Estado. Para o funcionamento do anexo escolar da Escola Municipal Governador Mário Covas, em virtude do crescente número de matrículas para o ano letivo de 2025	Mês	12

07. Levantamento do mercado (§ 1º, Inc. V, art. 18 da Lei 14.133/2021)

Conforme informações deste Estudo Técnico Preliminar, apêndice do Termo de Referência, o modelo de contratação escolhido é de locação de imóvel. Isso porque, uma das principais vantagens apresentadas por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado ao com a aquisição de um imóvel.

O imóvel que se pretende locar se adequa perfeitamente às necessidades da Secretaria Municipal de Educação de Passa e Fica/RN, para o fins de funcionamento do anexo escolar da Escola Municipal Governador Mário Covas. Visto que o imóvel que se pretende locar já foi locado e utilizado por uma outra instituição de ensino, o imóvel conta com 09 salas de aula amplas e arejadas, área de lazer ampla, bem como boa localização, que atende as finalidades precípuas da contratação pretendida.

08. Estimativa do valor da contratação (§ 1º, Inc. VI, art. 18 da Lei 14.133/2021)

Para fins de comparação objetiva do preço e avaliação do valor do imóvel constatada com os preços sugeridos para a futura locação, estima - se um valor global de R\$ 84.000,00 (Oitenta e quatro mil reais), compreendendo o período de locação de 12 (Doze meses). Sendo realizada avaliação prévia do bem comprovando que o valor da locação mensal é compatível com os valores praticados no mercado, constatando - se ainda, economia no valor mensal do aluguel.

09. Descrição da solução como um todo (§ 1º, Inc. VII, art. 18 da Lei 14.133/2021)

Durante a construção deste Estudo Técnico Preliminar, iniciou-se a pesquisa de prováveis imóveis de propriedade da Administração Pública ou da Secretaria Municipal de Educação de Passa e Fica/RN, que fossem passíveis para o funcionamento do anexo escolar com espaço suficiente para acomodação de cerca de 300 alunos matriculados no Ensino Fundamental I da Escola Municipal Governador Mário Covas. Sendo constatado que a citada pasta não possui nenhum imóvel de sua propriedade ou mesmo da Administração que pudessem atender essa necessidade em estudo, sendo então realizada a visita em alguns imóveis da região que pudessem atender nossa demanda.

Quanto a singularidade, durante a pesquisa de um imóvel adequado para acomodação e funcionamento do anexo escolar do Ensino Fundamental I da Escola Municipal Governador Mário Covas, se buscou um imóvel cujo suas instalações atendam às necessidades do objeto e que fosse localizado em ponto estratégico para facilitar o traslado dos alunos utilizando os transportes da frota do departamento de transportes desta Secretaria, logo, o imóvel encontrado situa-se na avenida principal do nosso município, permitindo acesso rápido para dar celeridade ao deslocamento de funcionários, população e alunos matriculados.

10. Justificativa para o parcelamento ou não da contratação (§ 1º, Inc. IX, art. 18 da Lei 14.133/2021)

A presente contratação, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere - se a apenas um item de locação de imóvel, portanto, não se aplica parcelamento da solução.

11. Demonstrativo dos resultados pretendidos (§ 1º, Inc. IX, art. 18 da Lei 14.133/2021)

Nossa demanda justifica – se para atendimento da comunidade escolar como um todo, que vem solicitando desta administração por mais espaço nas dependências da referida escola, mais amplo e produtivo para a realização das atividades extracurriculares oferecidas na grade curricular da Escola Municipal Governador Mário Covas. Visto que no ano letivo de 2024, a instituição implantou através da Secretaria Municipal de Educação de Passa e Fica/RN, o Ensino em Tempo Integral, com isso os espaços ficaram ainda mais reduzidos e sufocados, impossibilitando o pleno desenvolvimento social e intelectual de nossas crianças. A inexistência de mais espaço físico para ampliação das dependências da Escola Municipal Governador Mário Covas, Por si só, justifica a locação de um imóvel a particulares, considerando o alto índice de matrículas para o ano letivo de 2025.

Com a implementação do Ensino em Tempo Integral, permitiu - nos a inclusão de novas atividades extracurriculares aos nossos alunos, que passaram a ter aulas de reforço escolar, teatro, capoeira, handebol, atletismo, aulas de robótica, artes, danças, percussão, violão, karatê, educação física, futsal e muitas outras atividades. Não há no município de Passa e Fica/RN, imóveis pertencentes a Secretaria Municipal de Educação ou da Prefeitura Municipal de Passa e Fica/RN, com condições de acomodar o anexo de uma instituição de ensino para cerca de 300 crianças matriculadas para o Ensino Fundamental I.

Com a locação do imóvel podemos proporcionar um espaço mais amplo e adequado para o desenvolvimento de atividades socioeducativas, recreativas e culturais, contribuindo para o fortalecimento dos vínculos familiares e comunitários, promovendo o desenvolvimento integral dos

alunos atendidos no anexo escolar da Escola Municipal Governador Mário Covas. A importância de oferecer espaços pensados para o seu público é algo que deve-se ser levando em consideração, vejamos alguns conceitos claros sobre a relação entre espaço e desenvolvimento.

A organização de um espaço deve ser pensada tendo como princípio oferecer um lugar acolhedor e prazeroso para a criança, isto é, um lugar onde as crianças possam brincar, criar e recriar suas brincadeiras sentindo-se assim estimuladas e independentes. Diferentes ambientes se constituem dentro de um espaço. De acordo com Horn (2004, p. 28):

É no espaço físico que a criança consegue estabelecer relações entre o mundo e as pessoas, transformando-o em um pano de fundo no qual se inserem emoções [...].

Um espaço criado para a criança deverá estar organizado de acordo com a faixa etária da criança, isto é, propondo desafios cognitivos e motores que a farão avançar no desenvolvimento de suas potencialidades. Espaços amplos nas escolas podem contribuir para a aprendizagem dos alunos, pois favorecem a interação e a troca de ideias, importantes para o desenvolvimento socioemocional dos alunos, pois neles eles aprendem a se comunicar, fazer amigos e resolver problemas.

12. Providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato (§ 1º, Inc. X, art. 18 da Lei 14.133/2021)

Dependendo do modelo de locação adotado, conforme decisão a ser instruída posteriormente, caberá:

- A Secretaria Municipal de Educação de Passa e Fica/RN, providenciar a execução das reformas ou adaptações no imóvel, caso se façam necessárias;
- Proceder com as contratações referentes à instalação serviços de internet, aquisição dos equipamentos e mobiliários permanentes, entre outros;
- A locadora, realizar as adequações que se fizerem necessárias no imóvel anterior a locação.

13. Contratações Correlatas ou Interdependentes (§ 1º, Inc. XI, art. 18 da Lei 14.133/2021)

Não há existência de contratações correlatas ou interdependentes ao objeto em tela.

14. Impactos ambientais e medidas de tratamento (§ 1º, Inc. XII, art. 18 da Lei 14.133/2021)

O presente item não se aplica ao objeto em estudo.

15. Mariz de risco

Providências de adequação necessárias ao objeto em epígrafe.

Fase	Evento de Risco	Causas	Consequências	Sugestão de controle interno
------	-----------------	--------	---------------	------------------------------

Elaboração do DFD	1. Ausência de Documentos que formalizem a demanda que originou a contratação.	1. Falta de um instrumento de planejamento de contratações anual da Unidade.	1. O atraso na conclusão do processo de locação.	1. Manualizar o processo de oficialização da demanda, descrevendo todas as etapas /rotinas do processo, estabelecendo prazos e responsáveis para o início e término do processo;
Elaboração do ETP	2. Selecionar equipe inadequada para o planejamento da aquisição.	2. Realizar estudo falho, incompleto ou impreciso, podendo ocasionar prejuízos na contratação.	2. Retrabalho.	2. Capacitar os servidores escolhidos para a elaboração deste estudo.

16. Posicionamento conclusivo sobre a possibilidade de contratação (§ 1º, Inc. XIII, art. 18 da Lei 14.133/2021)

Concluimos que a Secretaria Municipal de Educação de Passa e Fica/RN, não possui um imóvel próprio e amplo o suficiente que possa acomodar o funcionamento do anexo escolar do Ensino Fundamental I da Escola Municipal Governador Mário Covas, e a aquisição de um imóvel nesse porte sairia muito custoso para o Município, a solução analisada para esta problemática é a locação de um imóvel nas proximidades de nosso município com instalações físicas ou de fácil adaptação através de possíveis reparos ou reforma que venha a servir para atender a necessidade desta demanda.

Com contratação através de um contrato de locação por um período de 60 (Sessenta) meses, asseguramos a continuidade das atividades escolares do novo anexo da Escola Municipal Governador Mário Covas, garantindo a estabilidade e a regularidade na prestação das atividades escolares a população passafiquense.

Por se tratar de um imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação de faz desnecessária, conforme previsto no inciso V, do art. 74, da Lei nº 14.133/2021:

“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V – Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”


Para configurar a inexigibilidade é indispensável:

- Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- Certificado de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam o objeto;
- Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela.

Passa e Fica/RN, 25 de Fevereiro de 2025.



Maria Célia Félix Soares
Secretária Municipal de Educação
Matrícula: 100254



Lindemberg Ribeiro dos Santos
Responsável Técnico
Matrícula: 509

Recebido em: 25 / 02 / 2025

Por: 

Andreia Canuto André
Agente de Contratação
Mat.61