



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º.

OBJETO: A LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, NA ZONA URBANA, COM A FINALIDADE DE SERVIR COMO DEPÓSITO DE MATERIAIS DIVERSOS PARA AS ESCOLAS MUNICIPAIS E PARA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE BREJÃO/PE.





ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

12. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este documento apresenta Estudo Técnico Preliminar, onde será avaliada a viabilidade da pretendida, demonstrando os elementos e as informações essenciais que servirão para embasar a elaboração do Termo de Referência ou Projeto Básico, quando for considerada viável.

A Secretaria Municipal de Educação no processo de planejamento, identifica-se a necessidade não apenas de definição de objetivos específicos do serviço, mas também de implementação de mecanismos efetivos de objetivo, especialmente no que diz respeito ao estabelecimento de pactuação de prazos, definição de responsáveis e de resultados esperados. Afinal, a agilidade, a alta demanda por informações e a necessidade na busca da melhor solução, exige processos célebres e otimizados.

Este Estudo busca, portanto, caracterizar o interesse público envolvido e definir a melhor solução para atendimento dessa necessidade, especialmente os de eficiência e economicidade. Assim, buscará alcançar a maneira mais viável e segura para o atendimento da demanda apresentada, pautando-se nos princípios que regem as contratações públicas.

13. IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA REQUISITANTE

Unidade Requisitante:	Fundo Municipal de Educação		
Responsável	pela		
Demandante:	Luana Batista Martins de Barros		
E-mail:		Telefone:	

14. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, I.

O serviço solicitado justifica-se pela necessidade e da viabilidade da contratação de 01 imóvel para sediar o um depósito de materiais diversos. A realização da locação pode proporcionar a população de Brejão-PE, atendimento de qualidade nas ações de educação.

A locação cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, é um requisito fundamental para atender ao art. 74, inciso V, e art. 72, da Lei n. 14.133/2021. Essa exigência se justifica pela natureza específica da localização do imóvel, bem como, para que cumpram os requisitos de habilitação prevista na Lei Federal 14.133/2021, e que comprovem aptidão para desempenhar as atividades objeto deste



instrumento, observando os normativos.

O contratado deverá prestar todos os esclarecimentos técnicos que lhe forem solicitados, relacionados com as características da localidade. O contratado deverá arcar com as despesas, diretas ou indiretas, decorrentes da realização da contratação de natureza da contratada, sem qualquer ônus para a Municipalidade;

Portanto, ao exigir a comprovação de que locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, a contratação se alinha com os objetivos da Lei n. 14.133/2021, de promover a transparência, a eficiência e a qualidade nas contratações públicas, garantindo que os recursos sejam direcionados para locais qualificados e capacitados a oferecer serviços de alto nível.

É indispensável que o possuidor ou proprietário esteja regular perante os órgãos legais e ambientais, apresentando toda a documentação necessária para a contratação, conforme exigido pela legislação aplicável.

15. DO PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO

Ref.: Lei Federal nº 14.133, art. 18, § 1º, II.

A locação pretendida, embora inexistente quanto ao Plano de Contratação Anual, encontra-se alinhada com a Lei Orçamentária Anual do Município, bem como com o Quadro de Detalhamento de Despesas, conforme Declaração Orçamentária, expedida pela Contabilidade, sendo a mesma custeada por meio da dotação especificada.

16. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, III

No processo de desenvolvimento deste Estudo Técnico Preliminar (ETP), comprehende-se que a definição precisa e detalhada dos requisitos da contratação é fundamental para a escolha eficiente e eficaz da solução a ser adotada. Estes requisitos, além de refletirem as necessidades específicas da Secretaria Municipal de Educação do município de Brejão/PE, devem estar alinhados com práticas de sustentabilidade, obedecendo às legislações e regulamentações aplicáveis, e assegurar padrões mínimos de qualidade e desempenho, conforme estabelecido na Lei Federal nº 14.133/2021.

A locação de 01 imóvel, se justifica pela necessidade de atendimento da população escolar, que precisa de ensino de qualidade em ambientes seguros, limpos e organizados, a referida contratação é objetivada para sanar os problemas ocasionados pela aglomeração de documentações e materiais novoas, ou outros que serão reutilizados em momento diverso do ano escolar, por exemplo.

A localidade do imóvel foi escolhido com base nas necessidades informadas pela gestão da Secretaria Municipal de Educação, em atenção ao preenchimento dos requisitos necessários. Frisa-se que, a informação do imóvel em questão atende as necessidades para instalação e bom funcionamento dos serviços da Educação, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para atender a demanda a que se refere.



17. DO QUANTITATIVO ESTIMADO E DAS ESPECIFICAÇÕES DOS PRODUTOS

Ref.: Lei Federal 14.133/2021, art. 18, § 1º, IV

Para a estimativa, considerou-se a totalidade das necessidades da Secretaria Municipal de Educação, bem assim os elementos constantes na projeção da razoabilidade deste quantitativo, para que se possam suprir as demandas aqui faladas.

Os serviços a serem adquiridos foram estimados em função dos recursos disponíveis nas resoluções, e ainda pela necessidade da prestação dos serviços, obtidos a partir de fatos concretos.

O quantitativo estimado para a contratação encontra-se na tabela a seguir, onde demonstra os itens e quantitativos levou em consideração quantidades colhidas através de contratações similares feitas pela Administração Pública (outros municípios) em 2023 e 2024, sendo considerada a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala.

Item	Descrição	Unidade	Und
01	OBJETO: A LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, NA ZONA URBANA, COM A FINALIDADE DE SERVIR COMO DEPÓSITO DE MATERIAIS DIVERSOS PARA AS ESCOLAS MUNICIPAIS E PARA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE BREJÃO/PE.	Meses	12

18. DO LEVANTAMENTO DE MERCADO

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, V

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretendida contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado local, observou-se que, em matéria de soluções para locação do imóvel, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são elas:

7.1 Aquisição

No modelo de aquisição de 01 imóvel a Administração Pública assume todos os custos dele decorrentes construção, reforma e manutenção ou, se for caso, da compra e reformas. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

7.2 Locação



No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de espaço para atendimento para população que ali reside, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, desta forma cede temporariamente o uso e fruição de um bem infungível à outra, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.

Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

8.3. Análise da Solução

Desta feita, conclui-se pela seguinte solução:

Observando a solicitação apresentada pela Secretaria Municipal de Educação, contidas nos autos desse Processo, entendo que se trata de um caso excepcional ressalvado na legislação vigente, pelos fatores que levam a Administração a efetuar a contratação (locação), com a nova demanda, necessário a locação de uma área urbana com imóvel para ofertar atendimento do um depósito de materiais diversos.

A declaração emitida pelo Setor competente da Prefeitura Municipal de Brejão, se faz necessário para atestar a existência de imóvel que atenda aos critérios e necessidades para instalação e funcionalidade do um depósito de materiais diversos.

19. DA ESTIMATIVA DO VALOR

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, VI

A estimativa do valor no ETP só faz sentido quando se está levantando preço de soluções de Mercado, para compará-las. No caso de uma solução rotineira, como a presente, não há sentido de planejamento realizar esse levantamento. Dai porque posterga-se para o Termo de Referência esse cálculo, uma vez que o objeto estará especificado de forma definitiva, o que permitirá a elaboração de um orçamento mais detalhado, especialmente seguindo-se a metodologia do art. 23 da Lei nº 14.133/21.

Cabe ressaltar que os preços foram levantados em pesquisa na internet, para fins de comparação dos modelos de locação, sendo que os preços realmente ofertados serão levantados em etapa futura de pesquisa de mercado realizada através de uma avaliação de imóvel pelo departamento competente.

20. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO MAIS ADEQUADA

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, VII

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentadas por esse modelo de contratação que é o baixo custo, quando comparado a aquisição/compra dos mesmos.

Pela necessidade de Locação de imóvel localizado na zona urbana, na



localidade carece de atendimento da população escolar, que precisa de assistência material educacional.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei n 14.133/2021, tendo em vista que o objeto atende as necessidades de estrutura e localização.

21. DO PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, VIII

Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser itens únicos e indivisíveis, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

22. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, IX

Pretende-se com a contratação de 01 imóvel para utilização pelo um depósito de materiais diversos, suprir a necessidade da comunidade de Brejão-PE, com a expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação - locação, são:

- a) Garantir as mínimas condições de acesso a ao serviço público de qualidade;
- b) Garantir as condições adequadas do imóvel locado para suprir as necessidades de atendimento da população escolar;
- c) Facilidade de acesso pelas pessoas autorizadas pela secretaria solicitante e no atendimento dos anseios da comunidade escolar local;
- d) Segurança patrimonial mínima dos materiais a serem depositados;

23. DAS PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, X

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas adequadas para a instalação e o bom funcionamento dos equipamentos nele instalados para acesso da população.

Providenciar a execução das adaptações, instalações e estrutura do imóvel, se necessários, proceder com as contratações referente a locação e demais que se fizerem necessárias.

24. DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, X



Trata-se de procedimento autônomo independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar paralização e disfunções desenvolvidas, que tem objetivos essenciais no desenvolvimento pela Secretaria Municipal de Educação.

25. DOS IMPACTOS AMBIENTAIS

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, XII

Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento.

Em nenhuma hipótese a Contratada poderá dispor os resíduos originários da contratação em aterros de resíduos sólidos urbanos, áreas de "bota fora", encostas, corpos d'água, lotes vagos e áreas protegidas por Lei, bem como em áreas não licenciadas.

As boas práticas de otimização de recursos, redução de desperdícios e menor poluição se pautam em alguns pressupostos e exigências, que deverão ser observados na Contratação.

É necessário estar atento à possibilidade de interferir na infraestrutura e na estabilidade do terreno, por isso, é essencial contar com uma pessoas físicas e jurídicas com licença ambiental para minimizar esses riscos.

26. DA CONCLUSÃO

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, XIII

Considerando a relevância para o desenvolvimento das ações da Secretaria Municipal de Educação, à comunidade geral na qual está inserida;

A locação de um imóvel urbano para funcionar como depósito representa a solução mais viável, econômica e eficiente diante da inexistência de estrutura pública própria. Atende de forma imediata à necessidade da Secretaria de Educação e proporciona melhores condições de armazenamento, controle e distribuição dos materiais escolares, impactando diretamente na qualidade da gestão educacional municipal.

Diante de todas as observações e com base nos elementos contidos neste Estudo Técnico Preliminar, que a contratação na locação de imóvel na zona urbana, se mostra a mais **viável e razoável** está **contratação**, em razão da sua vantajosidade.

Brejão-PE, 15 de Outubro de 2025.

Luana Batista Martins de Barros
Secretaria Municipal de Educação
Portaria n.º 005/2025.