



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A demanda ora em análise refere-se ao processo administrativo que tem como objeto a locação de imóvel destinado funcionamento da Creche Municipal Governador Eduardo Campos, uma vez que a municipalidade não possui prédio para atender as necessidades da secretaria de Educação, conforme consta no Documento de Formalização de Demanda (DFD) nº **012/2024**.

É importante frisar que o imóvel a ser locado necessita estar localizado em local adequado para atender ao munícipes que residem no bairro Penedo e suas redondezas e que seja capaz de alocar e comportar de forma eficiente tanto os profissionais quanto os estudantes, garantindo a execução apropriada das atividades educacionais e promovendo um ambiente propício para o desenvolvimento intelectual e social das crianças atendidas pela creche municipal.

A contratação se faz necessária em função do encerramento do contrato anterior, em decorrência da expiração de prazo.

Desta feita, tendo por base as informações da demandante faz-se imprescindível a locação do imóvel em questão, para dar continuidade e aprimorar os serviços e atividades realizadas pelo setor cultural do município.

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO



A locação de imóvel se justifica pela necessidade de ter um local para o funcionamento da Creche Municipal Governador Eduardo Campos, sendo o ponto de referência logístico que receberá a população que estará em busca de vagas de emprego e cursos de capacitação, qualificação e atualização de mão-de-obra para se reinserir no mercado de trabalho.

O imóvel deve estar localizado próximo em um raio de até 200(duzentos) metros da Escola Municipal Paulo Gomes de Araújo, localizada no Bairro de Penedo, para atender aos munícipes que residem naquele bairro e redondezas, e possam facilitar o deslocamento das família para levarem suas crianças para creche. Além disso, considerando que o creche consta hoje com 112 (cento e doze) crianças matriculadas, se faz necessário que o imóvel possua no mínimo 10 (dez) salas e 05(cinco) banheiros, além de área externa (pátio) para realização de atividades recreativas com as crianças, de forma a acomodar com o maior conforto possível as crianças que ali frequentam, .

Ressalta-se ainda que consta na DFD nº 012/2024, a informação da relevância da necessidade do aluguel do imóvel para a instalação e funcionamento da Creche Municipal Governador Eduardo Campos, e do porquê precisará de um imóvel específico para atender suas demandas.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções par a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência e foram identificadas como possíveis soluções, a aquisição, a permuta, a cessão e a locação, as quais são descritas a no decorrer do presente instrumento as características de cada.

3.1. Aquisição

No modelo de aquisição de imóvel, seja ele por intermédio aquisição ou desapropriação, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. 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.

3.2. Permuta

A permuta de imóvel é uma modalidade de negócio em que duas partes envolvidas trocam seus imóveis, sem a necessidade de dinheiro em espécie. É como uma troca, onde cada um oferece seu imóvel como pagamento pelo imóvel do outro.

3.3. Cessão

A cessão de direitos de um imóvel é uma operação jurídica na qual uma pessoa (cedente) transfere para outra (cessionário) os seus direitos sobre um determinado bem imóvel. É como se o cedente estivesse "vendendo" o seu lugar em uma fila para adquirir a propriedade do imóvel.

3.4. Locação

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, 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.

3.5. Análise da Solução

3.5.1. Solução 01 - Em tratando-se da solução relativa a aquisição, vemos que esta é inviável no presente momento e isso se dá pelo fato da Secretaria de Educação não dispor de recursos suficientes para abarcar a despesa com a aquisição de imóvel, contendo as especificações mínimas e necessárias para acomodação de todo alunado que frequenta Creche Municipal Governador Eduardo Campos, que com base nos registros dessa secretaria, temos 112(cento e doze) alunos matriculados.



53
3.5.2. **Solução 02** – Uma segunda alternativa seria a permuta de imóveis, contudo, conforme declaração acostadas ao presente documento, na qual consta que não há imóvel municipal desocupando, essa solução se demonstra inviável, visto que caso município dispusesse de imóvel para acomodação não seria necessário, a princípio, sequer realizar o processo de permuta, já que o imóvel atenderia as necessidades da administração.

3.5.3. **Solução 03** – Uma terceira alternativa seria a cessão de um imóvel, por parte de alguma entidade ou proprietário. Fato este que se mostra inviável no presente momento tendo em vista que não recebemos qualquer notificações acerca deste tipo de solução, sem contar que esta solução traz consigo riscos, como:

- 3.5.3.1. Defeitos construtivos: O imóvel pode apresentar defeitos construtivos não identificados no momento da cessão, gerando custos adicionais para o cessionário com reformas.
- 3.5.3.2. Problemas jurídicos: Pode haver pendências jurídicas sobre o imóvel, como ações judiciais ou ônus reais, que podem comprometer a posse do cessionário.

Por essas razões, no presente momento, tal solução não se mostra viável.

3.5.4. **Solução 04** – Uma quarta alternativa seria a locação do imóvel onde a administração firma contrato com o proprietário do imóvel por determinado período, modelo no qual o município não necessitaria dispendiar vultosos recursos, mas sim, apenas de parcelas mensais relativas a locação do imóvel. Desse modo, no contexto atual este se mostra a medida mais vantajosa para esta municipalidade.

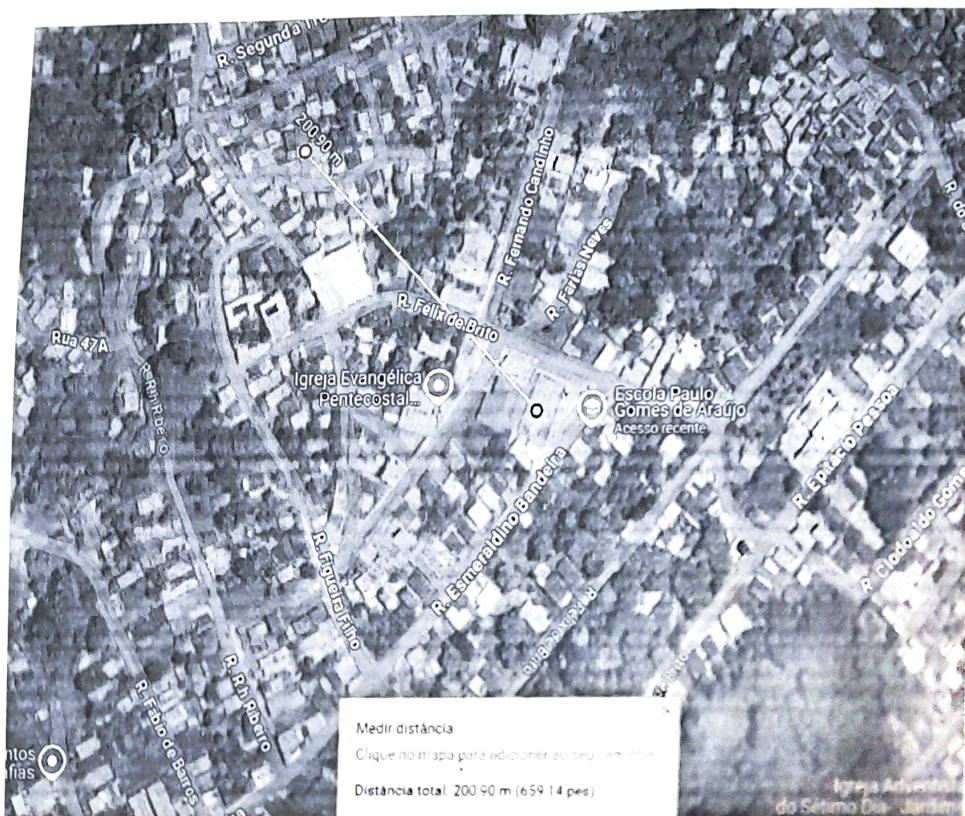
Em se tratando da locação do imóvel a legislação mais especificamente a Lei 14.133/2021, trouxe duas hipóteses. A primeira hipótese trata-se da realização de processo licitatório, conforme dispõe o Art. 51, da Lei nº 14.133/2021. A segunda diz



respeito a contratação do objeto em tela com base inciso V, do Art. 74, da Lei 14.133/2021.

No presente contexto, para fins de verificarmos a existência de imóveis aptos a instalação da Creche Municipal Governador Eduardo Campos, fora veiculado no Diário Oficial dos Municípios de Pernambuco, publicação na qual requisitou manifestação dos proprietários de imóveis que possuísem no mínimo 10(dez) salas e 05 (cinco) banheiros.

Na publicação, também foi fixado que o imóvel deveria estar localizado em um raio de até 200(duzentos) metros da Escola Municipal Paulo Gomes de Araújo situada na Rua Félix Peixoto, s/n - Penedo - São Lourenço da Mata - PE, conforme pode ser observado na imagem abaixo:



A exigência de que o imóvel da Creche Municipal Governador Eduardo Campos esteja localizado a no máximo 200 metros da Escola Municipal Paulo Gomes de Araújo, em São Lourenço da Mata, é uma medida que busca otimizar diversos aspectos



da gestão e do funcionamento da creche, visando o bem-estar das crianças e a eficiência do serviço público, vejamos:

- I. **Otimização de recursos:** A localização próxima pode facilitar a logística de transporte de materiais, alimentos e outros recursos, reduzindo custos e otimizando a gestão.
- II. **Facilidade de comunicação:** A proximidade geográfica facilita a comunicação entre as equipes das duas instituições, permitindo uma troca mais eficiente de informações e a resolução de problemas de forma mais ágil.
- III. **Facilidade de acesso:** A proximidade entre a creche e a escola facilita o acesso das famílias aos serviços, especialmente para aquelas que possuem mais de um filho em idade escolar.
- IV. **Tranquilidade para os pais:** A proximidade entre as instituições pode trazer mais segurança e tranquilidade para os pais, que podem acompanhar seus filhos em ambos os locais de forma mais prática.
- V. **Continuidade pedagógica:** A proximidade pode favorecer a continuidade do processo de aprendizagem das crianças, uma vez que as duas instituições podem trabalhar de forma integrada, promovendo uma transição mais suave entre os diferentes níveis de ensino.

Da publicação, apenas um interessado manifestou interesse de locar o imóvel, qual seja, o imóvel localizado na Rua Esmeraldino Bandeira, nº 15, Penedo - São Lourenço da Mata/PE, imóvel este onde hoje encontra-se localizada a creche em comento, contudo por uma área de tamanho superior ao que fora locada anteriormente e que atende ao mínimo requisitado na publicação acima referenciada.

Desse modo, tem-se que se trata-se de imóvel estritamente singular, já que encontra-se devidamente apito e adaptado para o funcionamento da creche aqui tratada e não houveram outras manifestações acerca de imóveis disponíveis.



SÃO LOURENÇO
DA MATA



Nessa toada e considerando o requisito fixado no inciso V, do § 5º, do Art. 74, da Lei 14.133/2021, obtivemos declaração oriunda do setor competente da Secretaria de Finanças, Planejamento, Gestão e Tecnologia, na qual atesta que o município não dispõe de imóvel de propriedade do município para acomodação da agência em questão.

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

Solução 04: A locação do imóvel destinado ao funcionamento da Agência do Trabalho será realizada por Inexigibilidade de Licitação, com base no inciso V, do Art. 74, da Lei 14.133/2021, para Locação do imóvel situado na Rua Esmeraldino Bandeira, nº 15, Penedo - São Lourenço da Mata/PE, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, por estar evidenciado como sendo o único imóvel disponível para atender as necessidades da administração.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

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 apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição do imóvel.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se pelas peculiaridades deste, conforme acima relatado, o qual atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da Agência do Trabalho.

Ademais o imóvel escolhido é localizado em área estratégica da solicitada pela demandante, para prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla estrutura para comportar os serviços oriundos do referido setor.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e



SÃO LOURENÇO
DA MATA

55
Parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização, conforme acima delimitado.

5. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Para fins de definição do valor da contratação, o proprietário do imóvel, manifestou interesse em locar o imóvel e apresentou o valor de **R\$ 4.300,00** (quatro mil e trezentos reais) mensais pela locação do imóvel, fazendo constar nessa, que todos os custos relativos a IPTU, água e eletricidade serão de responsabilidade do locatário.

Para fins de verificação da compatibilidade do valor requisitado na locação do imóvel para com o mercado, solicitou-se ao setor de planejamento da Secretaria de Finanças, Planejamento, Gestão e Tecnologia, a elaboração de laudo de avaliação do imóvel em questão, o qual fora devidamente apresentado e comprovada a compatibilidade dos preços.

6. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

7. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralização das funções essenciais desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Educação e suas unidades vinculadas.

8. ALINHAMENTO COM O PCA

A locação pretendida encontra-se alinhando com a Lei Orçamentária Anual do município, bem como o Quadro de Detalhamento de Despesas, conforme códigos orçamentários enviados pela Contabilidade deste município.

20

9. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS



SÃO LOURENÇO
DA MATA



A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
- b) Conferir segurança aos alunos devidamente matriculados na unidade de ensino;
- c) Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades da Creche Municipal Governador Eduardo Campos (Creche Tio Dudu), durante a vigência do contrato.

11. IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica.

12. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

- Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:
- Relação custo-benefício da contratação é considerada favorável;
- Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

Considerando os pontos listados acima, esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

13. EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Yasmim Renêffer do N. Silva
Yasmim Renêffer do Nascimento Silva
Servidora da Secretaria Municipal de Educação
Matrícula: n° 987807



GOVERNO MUNICIPAL
**SÃO LOURENÇO
DA MATA**

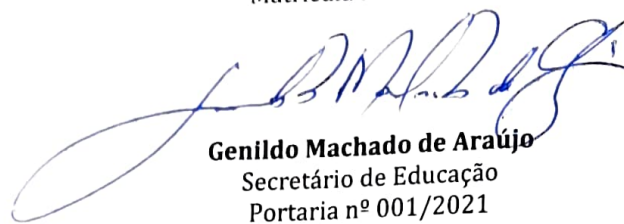
De acordo, aprovo o presente Estudo Técnico Preliminar da Contratação ora referida.

São Lourenço da Mata, 22 de agosto de 2024.

Elaborado por:

Yasmin Renêffer do Nascimento Silva
Yasmin Renêffer do Nascimento Silva
Servidora da Secretaria de Educação
Matrícula nº 987807

Aprovado por:


Genildo Machado de Araújo
Secretário de Educação
Portaria nº 001/2021