



Anexo I

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Município de Maracajá
Departamento de Educação e Cultura

Objeto: A presente inexigibilidade de licitação tem por objetivo o aluguel de três salas comerciais, pelo período de 10 meses, situadas na Rodovia BR-101, nº 1025, Vila Beatriz, Maracajá. Os imóveis possuem uma área total de 170,34 m² e serão utilizados para a incorporação do espaço da Escola de Educação Básica Municipal Eufrázio Avelino Rocha. As salas destinam-se à implementação de programas de educação integral, visando proporcionar um ambiente mais amplo e adequado para o desenvolvimento das atividades educacionais.

1. PRIORIDADE

	Normal
X	Urgente: Necessidade do espaço para início do Ano Letivo de 2025.

2. SOLICITANTE

	Secretaria de Administração e Finanças
	Secretaria de Meio Ambiente e Turismo
	Departamento de Transportes
X	Departamento de Educação e Cultura
	Departamento de Assistência e Bem-Estar Social
	Departamento de Agricultura, Indústria e Comércio
	Departamento de Esportes
	Departamento de Saúde
	Departamento de Obras, Habitação e Serviços Urbanos

3. RECURSO

	Próprio
X	Convênio
	Outros

4. OBJETO

	Materiais/Bens
X	Serviço
	Obras/Serviço de Engenharia

5. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA



47 – 3.3.90.00.00.00.00.00 – 1.540.0000.0540 | Fundeb 30%

6. VALOR GLOBAL

R\$ 45.540,00 (quarenta e cinco mil, quinhentos e quarenta reais).

7. PRAZO PARA ENTREGA

Imediata após a assinatura do contrato.

8. MODALIDADE DA LICITAÇÃO

	Pregão Presencial			Leilão
	Pregão Eletrônico		X	Inexigibilidade
	Concorrência			Dispensa
	Registro de Preço			Concurso
	Credenciamento			Diálogo Competitivo

9. JUSTIFICATIVA PARA A ESCOLHA DA MODALIDADE DE LICITAÇÃO

Conforme a Lei 14.133/2021, será adotada a modalidade de **Inexigibilidade de Licitação**, devido ao valor estimado da contratação e à urgência na necessidade do objeto a ser contratado.

10. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A necessidade de locação das três salas comerciais se justifica pela crescente demanda por espaços adequados à implementação de programas de educação integral na Escola de Educação Básica Eufrázio Avelino Rocha. A educação integral busca proporcionar aos alunos uma formação mais abrangente, que não se limita apenas ao conteúdo curricular, mas também abrange aspectos socioemocionais, culturais e esportivos.

Atualmente, a escola enfrenta limitações em suas instalações, o que compromete a oferta de atividades diversificadas e a realização de projetos pedagógicos que atendam às necessidades dos estudantes. A incorporação de novos espaços permitirá a criação de ambientes propícios para atividades como: oficinas, laboratórios, salas de leitura e espaços de convivência, fundamentais para o desenvolvimento integral dos alunos.

Além disso, a localização estratégica das salas escolhidas, dada a proximidade com a escola, facilita o acesso dos alunos e suas famílias, promovendo maior integração da comunidade escolar com as atividades educacionais propostas. O aluguel das salas é, portanto, uma solução necessária para garantir a qualidade do ensino e atender às diretrizes estabelecidas pela Lei 14.133/21, que visa à melhoria contínua da educação pública.

11. DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

A escola enfrenta, atualmente, desafios significativos em relação à infraestrutura e ao espaço disponível para a realização de atividades educacionais, especialmente com a incorporação do ensino integral. Com um



aumento no número de alunos matriculados, a escola se vê diante da necessidade urgente de expandir suas instalações para atender à demanda crescente por um ensino mais diversificado e que contemple todas as dimensões do desenvolvimento dos estudantes.

As salas de aula existentes são limitadas em espaço e recursos, o que restringe a implementação de atividades extracurriculares e projetos pedagógicos que promovam o desenvolvimento integral dos estudantes. A falta de ambientes adequados para a realização de oficinas, atividades culturais e esportivas compromete a formação completa dos alunos, dificultando a promoção de habilidades socioemocionais essenciais para o seu desenvolvimento.

12. FINALIDADE E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A escolha do imóvel em questão se dá pela sua localização estratégica e acessibilidade, fatores que contribuem significativamente para o atendimento das necessidades dos estudantes e suas famílias. A disponibilidade imediata do imóvel e suas características físicas atendem às exigências legais e pedagógicas necessárias para a execução dos projetos educacionais propostos.

Diante do exposto, a contratação se justifica pela urgência em ampliar as instalações da escola e garantir a qualidade do ensino ofertado aos alunos, alinhando-se às diretrizes da educação integral e promovendo um ambiente que favoreça o aprendizado e o desenvolvimento social dos estudantes.

13. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O prazo de vigência do contrato de locação decorrente da inexigibilidade de licitação será de 10 (dez) meses, podendo ser prorrogado, nos termos da legislação em vigor, em especial, da Lei Federal nº 8.245, de 1991 e da Lei Federal nº 14.133, de 2021, desde que haja autorização formal da autoridade competente e observados os seguintes requisitos:

- A locação tenha sido efetivada regularmente;
- Esteja formalmente demonstrado que a forma de locação tenha natureza continuada;
- Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação do imóvel;
- Haja manifestação expressa do locador informando o interesse na prorrogação;
- Seja comprovado que o locador mantém as condições iniciais de habilitação.

14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A viabilidade da contratação das salas comerciais para a Escola de Educação Básica Eufrázio Avelino Rocha é analisada com base em diversos fatores, incluindo a necessidade educacional, a adequação do espaço, os custos envolvidos e os benefícios esperados.

Essa análise demonstra que a locação das salas comerciais é uma decisão viável e estratégica para atender às necessidades da escola



15. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

Para atender às necessidades da Escola de Educação Básica Eufrázio Avelino Rocha, a estimativa das quantidades a serem contratadas para a locação das salas comerciais é a seguinte:

a. Descrição das Salas:

- Sala nº 09: 49,14 m²
- Sala nº 10: 49,72 m²
- Sala nº 11: 71,48 m²

Área total aproximada: 170,34 m²

b. Duração do Contrato de Locação:

- Período estimado para locação: 10 (dez) meses

c. Valor do Aluguel Mensal por Sala

- Valor estimado do aluguel mensal por sala: R\$ 1.518,00
- Total mensal para as 3 salas: R\$ 4.554,00

d. Custo Total Estimado para o Período de Locação:

- Custo total do aluguel para 10 meses: R\$ 45.540,00.

16. ESTIMATIVA DE CUSTOS

A estimativa do valor da contratação foi feita através de parecer técnico realizado por três imobiliárias, regularmente credenciadas pelo CRECI, o qual se encontram-se juntado em anexo.

17. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ESCOLHA DA SOLUÇÃO ADOTADA

Diante da necessidade urgente de atender à demanda por espaços adequados, a locação de salas comerciais se apresenta como a opção mais viável. Embora alternativas como a construção modular ou pré-fabricada possam parecer atraentes, elas enfrentam desafios significativos que comprometem sua viabilidade. A construção modular, embora tenha prazos de entrega mais rápidos que a construção convencional, ainda requer um planejamento cuidadoso, aprovações e, muitas vezes, licenças que podem levar tempo para serem obtidas, além do alto custo inicial

Por outro lado, a locação de containers adaptados para a necessidade também se apresenta como uma alternativa, mas essa opção não é isenta de complicações. A falta de fornecedores disponíveis na região ou a dificuldade em encontrar containers que já estejam prontos para uso imediato pode atrasar ainda mais o



processo. Além disso, as adaptações necessárias para garantir conforto e funcionalidade podem representar um investimento adicional significativo.

Portanto, considerando os prazos e as exigências envolvidas em ambas as alternativas, a locação de salas comerciais surge como a solução mais prática e eficaz para atender à demanda imediata. Essa opção não só garante espaços prontos para uso imediato, mas também oferece flexibilidade em termos de contrato e condições de pagamento, permitindo uma rápida adaptação às necessidades do serviço. Assim, a locação se destaca como a escolha mais sensata diante das circunstâncias atuais.

Após a análise das diversas alternativas possíveis de solução, verificou-se que a contratação das salas comerciais para os atendimentos acima descritos, deverá ser realizado por meio de inexigibilidade de licitação.

A adoção desta modalidade deu-se pois, como não há imóveis públicos próximos disponíveis, e as salas a serem locadas encontram-se a menos de 20 (vinte) metros da escola que irá utilizá-las. Frisa-se que no endereço da matrícula é a Rodovia Governador Mario Covas (BR-101) nº 1025, todavia, a testada das salas fica para a Rua Eufrázio Avelino Rocha, mesma rua da Escola, ficando o acesso de ambas para a mesma via.

Por fim, o levantamento de mercado deu-se através de parecer técnico de três avaliações mercadológica através de corretor imobiliário regularmente registrado no CRECI, bem como parecer técnico realizado pela Secretaria de Obras e Planejamento Urbano, onde demonstrou-se viável a contratação.

18. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A proposta visa a locação de três salas comerciais na Rodovia BR-101, nº 1025, Vila Beatriz, Maracajá, para ampliar as instalações da Escola de Educação Básica Eufrázio Avelino Rocha. Com um total de 170,34 m², as salas proporcionarão um ambiente adequado para aulas complementares, oficinas e atividades extracurriculares, promovendo uma educação integral.

A escolha do imóvel é estratégica pela sua localização acessível e características que atendem às necessidades pedagógicas. A solução está em conformidade com a Lei 14.133/21, permitindo a inexigibilidade da licitação devido à singularidade do objeto.

Essa locação representa um avanço significativo na qualidade da educação oferecida, permitindo que a escola atenda ao aumento no número de alunos e implemente metodologias inovadoras.

19. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A não realização do parcelamento é justificada pela natureza indivisível da locação.

A contratação unificada assegura maior eficiência, facilita a gestão e a fiscalização, reduz impactos no ambiente escolar e atende às disposições do Art. 7º, §1º, da Lei nº 14.133/2021, que permite a execução integrada em casos de inviabilidade técnica ou econômica do parcelamento.

20. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/O INTERDEPENDENTES



Não se aplicam contratações correlatas e/ou interdependentes

21. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O Município de Maracajá não instituiu, até a presente data, o Plano de Contratações Anual. Assim, impossibilitando o alinhamento desta demanda com o referido plano.

22. RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se locar o imóvel descrito neste ETP pelo valor estimado com as especificações e exigências descritas neste Estudo Técnico Preliminar visando atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Maracajá/SC, e garantir a não interrupção da locação.

23. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Após a realização deste Estudo Técnico Preliminar (ETP), o Termo de Referência será elaborado, respeitando todas as normas e etapas da fase interna e caso aprovado pela Autoridade Competente, será realizada a Inexigibilidade de Licitação.

24. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Não haverá impactos ambientais nesta contratação.

Rosilane de Bitencourt Marcelino Magagnin

Diretora do Departamento Educação e Cultura

Gestora do Contrato

Aline Mello Rosso

Diretora da EEBM Eufrázio Avelino Rocha

Fiscal do contrato

Maracajá/SC, 13 de fevereiro de 2025.