



Prefeitura Municipal de Dona Euzébia
Paço Municipal Prefeito Francisco de Assis Ribeiro
CEP: 36784000 - Estado de Minas Gerais

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

1.1. O presente Estudo Técnico visa justificar a necessidade de **locação de um imóvel destinado para implantação de sala de Atendimento Educacional Especializado (AEE) da Rede Municipal de Ensino do Município de Dona Euzébia**, conforme solução definida neste estudo técnico preliminar.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1. Necessidade da Contratação: Justificar a demanda por salas de recursos, kits de materiais pedagógicos, ou contratação de profissionais especializados (psicopedagogos, intérpretes) para garantir a acessibilidade.

3. ÁREA REQUISITANTE

3.1. Secretaria Municipal de Educação.

4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL PARA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

4.1. O **art. 74** dispõe que a licitação será inexigível quando houver inviabilidade de competição, em especial nos seguintes casos:

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

(...)

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - 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;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

4.2. A locação do imóvel para ampliação dos espaços destinados às atividades de recreação do tempo integral da Escola Municipal Francisco Ribeiro dos Santos no Município de Dona Euzébia, pode ser feita sem licitação, com base no **art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021**, desde que a Administração Pública justifique adequadamente a necessidade da localização e das características do imóvel, garantindo que a escolha atende ao interesse público.

5. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. A locação do imóvel via inexigibilidade de licitação se justifica pela necessidade de um espaço específico que atenda às exigências do serviço, além da ausência de outros imóveis compatíveis disponíveis no Município.

5.2. Localização:

5.2.1. O imóvel está situado à Rua Adalberto de Assis, s/nº, objeto da matrícula nº 19.287, folha nº 293, datado do dia 31/10/1985, no Bairro Vila São José, no Município de Dona Euzébia, em área urbana de fácil acesso.

5.3. Documentação:



Prefeitura Municipal de Dona Euzébia
Paço Municipal Prefeito Francisco de Assis Ribeiro
CEP: 36784000 - Estado de Minas Gerais

5.3.1. O imóvel encontra-se devidamente registrado e regularizado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cataguases - MG, objeto da matrícula nº 19.287, folha nº 293, datado do dia 31 de outubro de 1985. Não foram identificados quaisquer ônus, como penhoras ou hipotecas. Ademais, os documentos apresentados pelo proprietário foram minuciosamente analisados e validados.

5.4. Da natureza dos serviços:

5.4.1. A natureza do objeto deste ETP dadas suas características, enquadra-se em serviços comuns nos termos da **Lei nº 14.133/2021**, cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, devendo, portanto, ser licitado por meio do Pregão, preferencialmente na forma Eletrônica.

5.5. Duração inicial do contrato de locação de imóvel de natureza não continuada:

5.5.1. O prazo de vigência da contratação será de **12 meses contados**, da assinatura do contrato, **prorrogável por até 10 anos**, na forma dos **artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021**.

5.5.2. O prazo de vigência poderá ser prorrogado na forma do **art. 111 da Lei Federal 14.133/2021**, desde que presente os requisitos legais.

5.6. Sustentabilidade:

5.6.1. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos:

5.6.1.1. Observar os princípios de sustentabilidade contidos na **Lei 14.133/2021**, na **Lei 12.305/10 (Política Nacional de Resíduos Sólidos)** e demais legislações específicas, adotando ainda, na execução do objeto contratual, práticas de racionalização no uso de materiais e serviços quando cabível, com destaque:

- a) utilização de materiais que sejam reciclados, reutilizáveis ou biodegradáveis, e que reduzam a necessidade de manutenção, conforme determina o **Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA)**;
- b) redução de resíduos, reaproveitamento e destinação adequada dos materiais recicláveis;
- c) utilização de equipamentos com baixo consumo energético, de água e baixa emissão de ruído;
- d) observação das normas do **INMETRO**;
- e) racionalização do uso de substâncias potencialmente tóxicas/poluentes;
- f) fornecer e fiscalizar o uso de todos os **equipamentos de proteção individual (EPI)** para os seus empregados e **equipamentos de proteção coletiva (EPC)** necessários, de acordo com as normas da **ABNT e Portaria nº 3.214/78 do Ministério do Trabalho**.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

6.1. Após levantamento não identificamos alternativas de solução no mercado para o problema apresentado que não seja a contratação na forma descrita nesse estudo. Para a contratação em tela, verificou-se contratações similares feitas por outros órgãos e entidades da Administração, no intuito de identificar melhores práticas, metodologias e soluções que melhor se adequassem à necessidade da Secretaria Municipal de Obras e Serviços. Na oportunidade, constatamos que o modelo adotado para esta contratação é similar aos modelos adotados em outras contratações no âmbito da Administração Pública. Salienta-se ainda que este é o modelo atual adotado neste Município, atendendo perfeitamente as necessidades da administração.

6.2. Importante ressaltar, que a contratação dessa forma, possibilita a realização de um evento organizado, com barracas padronizadas, incentivando o comércio local e a atividade das igrejas locais, sem investimento pela Administração, ao contrário, gerando uma pequena receita, especialmente em relação ao estacionamento, a qual é revertida para o próprio evento.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO



Prefeitura Municipal de Dona Euzébia

Paço Municipal Prefeito Francisco de Assis Ribeiro

CEP: 36784000 - Estado de Minas Gerais

7.1. Contratação de pessoa física para **locação de um imóvel destinado para implantação de sala de Atendimento Educacional Especializado (AEE) da Rede Municipal de Ensino do Município de Dona Euzébia**, em razão de não haver imóveis pertencentes ao Município de Dona Euzébia/MG, não constam, até a presente data, imóveis públicos vagos, livres, desocupados ou disponíveis que atendam ao objeto ou à destinação pretendida

7.2. As especificações técnicas contidas no presente documento, inclusive quanto ao detalhamento, requisitos, características, e quantitativo do objeto da locação, foram definidos por este setor demandante, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público, do qual está identificado no final e aprova o presente instrumento e seus anexos.

8. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. Entende-se necessária a contratação de imóvel, conforme especificação e quantitativo abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
01	<i>locação de um imóvel destinado para implantação de sala de Atendimento Educacional Especializado (AEE) da Rede Municipal de Ensino do Município de Dona Euzébia.</i>	MÊS	12	R\$ 620,00	R\$ 7.440,00

8.2. A estimativa da contratação é no valor total de **R\$ 7.440,00 (sete mil e quatrocentos e quarenta reais)**, pelo **prazo de 12 (doze) meses**.

8.3. A sua necessidade se faz pelo período de 12 (doze) meses, com base no **art. 106 da Lei 14.133 de 2021**:

8.3.1. “A Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 10 (dez) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, observadas as seguintes diretrizes:

- I. A autoridade competente do órgão ou entidade contratante deverá atestar a maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual;
- II. A Administração deverá atestar, no início da contratação e de cada exercício, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção;
- III. A Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.”

9. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

9.1. O Município de Dona Euzébia - MG ainda não elaborou seu plano de contratação anual, por isso não é possível indicar.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

10.1. Antes da formalização do contrato de **locação de um imóvel destinado para implantação de sala de Atendimento Educacional Especializado (AEE) da Rede Municipal de Ensino do Município de Dona Euzébia**, a Administração Pública deverá adotar as seguintes providências para garantir a regularidade e conformidade da contratação:

10.1.1. Levantamento e análise documental:

10.1.1.1. Solicitação e verificação da documentação do imóvel, incluindo: Certidão de matrícula atualizada emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis; Certidão negativa de ônus reais e ações judiciais sobre o imóvel; Comprovante de regularidade fiscal do proprietário ou locador; Declaração de exclusividade do imóvel (se aplicável).

10.1.2. Avaliação técnica e vistoria do imóvel (consta em anexo).

10.1.3. Elaboração e aprovação do contrato:



Prefeitura Municipal de Dona Euzébia
Paço Municipal Prefeito Francisco de Assis Ribeiro
CEP: 36784000 - Estado de Minas Gerais

- Redação e revisão do contrato de locação;
- Parecer jurídico sobre a legalidade da contratação e minuta do contrato.

10.1.4. Autorização e publicação do contrato e do extrato do contrato no Diário Oficial ou outro meio oficial de divulgação, conforme exigência da **Lei nº 14.133/2021**.

11. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO.

11.1. Nos termos do **art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021**, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Ademais, este mesmo artigo, em seu parágrafo 1º exprime que nas licitações que forem parceladas devem ser considerados a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens, e o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

11.2. No caso em apreço, não se vê vantajoso a parcela do objeto da contratação, tendo em vista que apenas um imóvel atenderá as necessidades do Município de Dona Euzébia-MG.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES.

12.1. Contratações correlatas são aquelas que guardam relação com o objeto principal, interligando-se a essa prestação do serviço, mas que não precisam, necessariamente, ser contratadas para a completa prestação do objeto principal. Já as contratações interdependentes são aquelas que precisam ser contratadas juntamente com o objeto principal para sua completa prestação.

12.2. Entendemos não haver para o objeto em questão a previsão de contratação correlata e nem interdependente.

12.3. Anteriormente já foram realizadas locações de imóveis para prestação de serviços públicos. Todavia, para objeto deste estudo, não houve nenhuma outra contratação de imóvel.

13. PRAZO DE CONTRATAÇÃO

13.1. O prazo de vigência da contratação será de **12 meses contados**, da assinatura do contrato, **prorrogável por até 10 anos**, na forma dos **artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021**.

14. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

14.1. As despesas decorrentes da pretendida contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Municipal.

14.2. A contratação será atendida pela seguinte Dotação Orçamentária:

Nº 02.03.01.12.367.0002.1.0124-3.3.90.36 - EDUCAÇÃO INCLUSIVA (OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA FÍSICA).

Dona Euzébia, 22 de abril de 2026.

Flávia Eliza Dias Gonzaga
Secretária Municipal de Educação