

SETOR DE PLANEJAMENTO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

Em atendimento ao inciso I do art. 18 da Lei 14.133/2021, o presente instrumento caracteriza a primeira etapa do planejamento do processo de contratação e busca atender o interesse público envolvido e buscar a melhor solução para atendimento da necessidade aqui descrita.

2. OBJETO

Constitui objeto do presente estudo técnico a análise de viabilidade da locação de imóvel destinado ao funcionamento do anexo da Escola Municipal Santa Ursula, em atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Educação - SEMED.

3. ÁREA REQUISITANTE

Secretaria Municipal de Educação - SEMED

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria Municipal de Educação – SEMED tem como atribuição assegurar a oferta regular e adequada da educação básica no âmbito do município, garantindo condições estruturais que possibilitem o pleno funcionamento das unidades de ensino e o atendimento contínuo aos estudantes da rede pública municipal.

Nesse contexto, verificou-se a necessidade de disponibilização de espaço físico adequado para o funcionamento do **Anexo da Escola Municipal Santa Ursula**, tendo em vista a insuficiência da estrutura atualmente disponível na unidade principal para absorver a totalidade da demanda de alunos matriculados, situação que exige a ampliação imediata da capacidade de atendimento escolar.

A inexistência, no momento, de imóvel próprio da Administração que atenda às necessidades pedagógicas, administrativas e operacionais da unidade escolar torna necessária a **locação de imóvel** com características compatíveis para a instalação provisória do referido anexo, garantindo condições adequadas para a realização das atividades educacionais, segurança dos alunos e servidores, bem como a continuidade da prestação do serviço público educacional.

A medida está alinhada à **política pública de garantia do acesso e permanência na educação básica**, voltada à ampliação da oferta de vagas na rede municipal de ensino e à manutenção do funcionamento regular das unidades escolares, contribuindo para a efetivação do direito fundamental à educação previsto no art. 205 da Constituição Federal

SETOR DE PLANEJAMENTO

e para o cumprimento das ações administrativas de gestão da rede pública municipal de ensino.

Dessa forma, a locação do imóvel apresenta-se como solução necessária para assegurar a continuidade das atividades educacionais do **Anexo da Escola Municipal Santa Ursula**, permitindo à Administração Pública atender de forma adequada à demanda existente enquanto não se viabiliza solução estrutural definitiva para ampliação da capacidade física da rede municipal de ensino.

5. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL – PCA

A presente contratação não está prevista no Plano de Contratações Anual – PCA para o exercício de 2026. Dessa forma, considerando a relevância da contratação, faz-se necessária a revisão do PCA, mediante a inclusão da presente demanda por meio de termo aditivo.

6. REQUISITOS PARA A CONTRATAÇÃO

1. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL ESCOLHIDO

- 01 galpão com estrutura em concreto armado e cobertura metálica, medindo 203,62 m²;
- 01 Subsolo com profundidade de 3,10 m, com laje de piso em concreto armado, medindo: 130,60 m²;
- 04 salas com paredes divisórias em gesso;
- 01 Banheiro;
- 01 Copa / Cozinha no subsolo;
- 01 Pátio interno no subsolo;
- Escada Metálica;

2. REQUISITOS LEGAIS

Para a contratação deverão ser observados os seguintes regramentos normativos:

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

Documentos de Habilitação para o objeto em específico conforme a Lei 14.133/2021:

2.1. HABILITAÇÃO JURÍDICA

- Documentos pessoais do proprietário;

SETOR DE PLANEJAMENTO

- Comprovante de residência;
- Documento do Imóvel;

2.2. HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

- Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.
- Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;
- Prova de regularidade com a Fazenda Estadual ou Distrital do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;
- Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

2.3. DECLARAÇÕES

- Declaração de que não emprega menor, nos termos da constituição federal;
- Declaração de que não está incurso nos impedimentos de que trata o art. 14 da Federal nº 14.133/2021;
- Declaração de que cumpre os requisitos exigidos para a contratação pretendida;

7. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente contratação direta encontra amparo no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que trata das hipóteses de inexigibilidade de licitação. O referido dispositivo dispõe:

Art. 74. A licitação é inexigível quando houver inviabilidade de competição, em especial:

(...)

V – para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha, condicionada à avaliação prévia de suas instalações e à justificativa de necessidade dessa aquisição.

SETOR DE PLANEJAMENTO

No caso em análise, a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Anexo da Escola Municipal Santa Ursula decorre da necessidade de disponibilização de espaço físico adequado para o desenvolvimento das atividades educacionais da rede municipal de ensino, em atendimento às demandas da Secretaria Municipal de Educação – SEMED. A escolha do imóvel deverá considerar critérios técnicos relacionados à localização, dimensão, condições estruturais e adequação ao uso educacional, elementos que justificam a inviabilidade de competição.

Ademais, a contratação deverá observar os requisitos estabelecidos na legislação vigente, especialmente quanto à avaliação prévia do imóvel, justificativa da escolha, compatibilidade do valor da locação com os preços de mercado e demonstração da necessidade administrativa, em conformidade com os princípios da legalidade, eficiência e economicidade que regem a Administração Pública.

Assim, a locação pretendida encontra respaldo jurídico na legislação de regência, constituindo medida necessária para assegurar a continuidade da prestação do serviço público educacional e o adequado funcionamento das atividades do Anexo da Escola Municipal Santa Ursula, em atendimento à política pública municipal de garantia do acesso e permanência dos alunos na rede pública de ensino.

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para avaliar a melhor forma de atendimento à demanda apresentada, foram analisadas as seguintes alternativas, considerando contratações similares realizadas por outros órgãos e entidades públicas:

Solução 01 – Aquisição de Imóvel

A aquisição de imóvel demandaria a identificação de espaço adequado, seguida por avaliação técnica e financeira para verificar sua viabilidade. Após isso, seria necessário elaborar um plano de aquisição que incluísse negociação de preços e formalização da compra por meio de contrato imobiliário.

Entretanto, a aquisição pode acarretar em riscos e dificuldades, tais como: identificação de imóvel inadequado, eventuais questões legais durante a *due diligence*, negociações complexas, custos extras imprevistos, atrasos no registro de transferência de propriedade, além de desafios orçamentários. Ademais, problemas relacionados à qualidade estrutural, questões ambientais, regulatórias, localização e acessibilidade poderiam comprometer a efetividade da solução.

SETOR DE PLANEJAMENTO

Embora a aquisição traga a vantagem do controle total sobre o espaço físico, o alto custo inicial torna essa alternativa pouco viável para a Administração Municipal, representando ônus financeiro significativo ao erário.

Solução 02 – Cessão de Imóvel Público

Foi realizada verificação acerca da existência de imóvel pertencente ao patrimônio municipal que pudesse ser cedido para atender à demanda. Constatou-se a inexistência de imóvel disponível no acervo público com condições adequadas para abrigar atividades escolares.

Solução 03 – Locação de Imóvel

A locação de imóvel se apresenta como a solução mais adequada, considerando a existência de imóveis disponíveis no mercado que podem atender às necessidades específicas da Secretaria em termos de localização estratégica, dimensão, estrutura e acessibilidade.

Essa alternativa apresenta vantagens relevantes, como:

- maior variedade e disponibilidade de opções no mercado imobiliário;
- flexibilidade de adequação do espaço conforme a evolução das necessidades da Secretaria;
- viabilidade financeira a curto e médio prazo, por não exigir o alto investimento inicial de aquisição;
- possibilidade de garantir, de forma célere, espaço adequado para o funcionamento administrativo e operacional da pasta.

Conclusão

Diante do exposto, conclui-se que a solução mais vantajosa para a presente contratação é a **Solução nº 03 – Locação de Imóvel**, por reunir condições de atender às necessidades institucionais da Secretaria Municipal de Educação com eficiência, economicidade e menor risco à Administração

9. ESTIMATIVA DE QUANTIDADE PARA A CONTRATAÇÃO

No caso em estudo será locado apenas um imóvel.

SETOR DE PLANEJAMENTO

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE
01	Locação de imóvel destinado ao funcionamento do anexo da Escola Municipal Santa Ursula	MÊS	06

10. ESTIMATIVA DO VALOR

ENDEREÇO	ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)	VALOR DA LOCAÇÃO
Avenida Coelho Neto s/n, Bairro Bonsucesso, Coelho Neto – MA.	334,22 m ²	R\$ 2.302,00 (Valor Mínimo) R\$ 4.093,00 (Valor Máximo)

Considerando o local em que o imóvel se encontra localizado, tem-se como valor estimado com sugestão de preço variando entre **R\$ 2.302,00 (dois mil e trezentos e dois reais) e R\$ 4.093,00 (quatro mil e noventa e três reais)**, de forma que o valor global máximo aceitável é de **R\$ 24.558,00 (vinte e quatro mil e quinhentos e cinquenta e oito reais)**, para um período de 06 (seis) meses, conforme laudo avaliativo nº 005/2026 – SEMOBI, presente nos anexos do presente instrumento.

11. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação objeto deste Estudo Técnico Preliminar refere-se exclusivamente à locação de um único imóvel, não sendo aplicável o fracionamento da solução.

12. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na **locação de imóvel destinado ao funcionamento do Anexo da Escola Municipal Santa Ursula**, a fim de viabilizar a ampliação da capacidade de atendimento da unidade escolar e garantir a continuidade da oferta de vagas na rede municipal de ensino, em atendimento às demandas da Secretaria Municipal de Educação – SEMED.

A solução compreende a disponibilização de imóvel com características físicas e estruturais adequadas ao desenvolvimento das atividades educacionais, contemplando espaços compatíveis com o funcionamento de salas de aula, áreas administrativas, instalações sanitárias e demais ambientes necessários ao regular funcionamento de uma unidade de ensino, observando-se as condições de segurança, acessibilidade, salubridade e conforto para alunos, professores e servidores.

SETOR DE PLANEJAMENTO

Para viabilizar o funcionamento do anexo escolar, o imóvel deverá estar localizado em área que possibilite fácil acesso aos estudantes e à comunidade escolar, preferencialmente nas proximidades da unidade principal ou em região que atenda à mesma área de abrangência educacional, de modo a manter a organização pedagógica e administrativa da escola.

A contratação compreenderá a locação do imóvel por período determinado, cabendo à Administração realizar as adequações internas estritamente necessárias ao funcionamento das atividades educacionais, quando aplicável, bem como a instalação de mobiliário e equipamentos pedagógicos indispensáveis ao atendimento dos alunos.

A adoção da locação como solução administrativa mostra-se adequada no cenário atual, uma vez que permite atendimento imediato da demanda por espaço físico para funcionamento do anexo escolar, assegurando a continuidade do serviço público educacional enquanto não se viabilizam soluções estruturais permanentes, como eventual ampliação ou construção de novas unidades escolares.

Dessa forma, a solução atende à necessidade administrativa identificada, garantindo condições adequadas para o desenvolvimento das atividades pedagógicas e contribuindo para a efetivação da política pública municipal de acesso, permanência e qualidade da educação básica na rede pública de ensino.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação objeto desse estudo não gera impactos ambientais diretos.

14. MATRIZ DE RISCO

RISCO	PROBABILIDADE	DANO	AÇÃO PREVENTIVA
Aumento inesperado do valor do aluguel	Médio	Médio	Estabelecer de forma clara e precisa cláusula contratual que informe requisitos para o aumento do valor estabelecido índice para tal reajuste
Falta de manutenção adequada do imóvel	Médio	Alto	Realizar vistorias, notificando o locador quando for o caso.
Descumprimento de cláusulas contratuais	Média	Alto	Comunicar as consequências de tais descumprimentos aplicando penalidades contratuais

SETOR DE PLANEJAMENTO

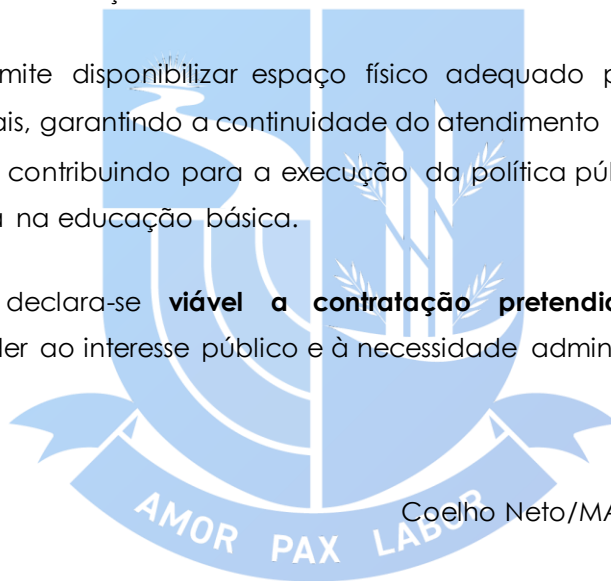
Mudança de proprietário do imóvel	Baixa	Baixa	Sendo o caso, deve ser o locatário avisado previamente
-----------------------------------	-------	-------	--

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base nas análises constantes neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a **locação de imóvel para funcionamento do Anexo da Escola Municipal Santa Ursula** mostra-se **tecnicamente e administrativamente viável** para atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Educação – SEMED.

A solução permite disponibilizar espaço físico adequado para a realização das atividades educacionais, garantindo a continuidade do atendimento aos estudantes da rede municipal de ensino e contribuindo para a execução da política pública de ampliação do acesso e permanência na educação básica.

Diante disso, declara-se **viável a contratação pretendida**, por apresentar-se adequada para atender ao interesse público e à necessidade administrativa identificada.



Coelho Neto/MA, 16 de março de 2026.

María Erlane Costa Teixeira
Coordenadora Especial de Planejamento e Gestão
Portaria nº 021/2025 – SEMED

ANEXO I – LAUDO AVALIATIVO DO IMÓVEL



**Secretaria de
Educação**



PREFEITURA DE
COELHO NETO
A MARCA DO TRABALHO

Ofício nº 005/2026

Coelho Neto (MA), 13 de março 2026.

À

**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E INFRAESTRUTURA
Att. Sr. Fábio Machado de Sousa Filho**

Nesta

Prezado Senhor,

Venho através desta, solicitar a Vossa Senhoria, um laudo de vistoria de imóvel, localizado na Avenida Coelho Neto, s/n, Bonsucesso – Coelho Neto/MA., que tem como proprietário o Sr. FERNANDO BASTOS BEZERRA, CPF: 013.076.133-81, para que seja dado andamento ao processo de locação, que tem como objeto: Locação de imóvel para funcionamento provisório de anexo escolar como medida necessária urgente para garantir a continuidade das atividades educacionais da Escola Municipal Santa Úrsula, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

Sem mais para o momento, agradecemos colaboração e apoio.

Atenciosamente,

Domingos Dias da Silva
Secretário Municipal de Educação.
Portaria 004/2026 - CC

LAUDO Nº 005 / 26

Coelho Neto - MA, 16 de março de 2026

LAUDO DE VISTORIA DE IMÓVEL

BEM ANALISADO: Imóvel Localizado na Avenida Coelho Neto S/ Nº, bairro Bonsucesso, Coelho Neto – MA.**Referência:** Próximo ao Departamento de Alimentação Escolar – DAE.**DATA DE VISTORIA:** 16 / 03 / 2026.**PROPRIETÁRIO:** Sr. Fernando Bastos Bezerra, CPF: 013.076.133-81

1. OBJETIVO

O presente descreve as características do imóvel e avalia quanto a viabilidade para locação do prédio pela Prefeitura Municipal de Coelho Neto – MA, através da Secretaria Municipal de Educação, para funcionamento provisório do Anexo Escolar da Escola Municipal Santa Úrsula.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

1.1. Característica da região

A região em que o imóvel analisado está inserido tem uso misto nas áreas de comércios e serviços com predominância comercial / residencial e apresentando significativa movimentação de pessoas e trânsito intenso.

1.2. Característica do terreno

O terreno no qual o imóvel se encontra, possui geometria Retangular, elevação de 68 m. com um raio de 1.263,00 m. de distância do marco central de referência do Município, Praça Duque Bacelar / Igreja Matriz N.Sra. Santana. Possui uma área de **203,62 m²**, localizado no meio da quadra 03. O imóvel possui frente com a avenida Coelho Neto, testada 12,00m. Topografia semi-plana com declive para o fundo do lote.

1.3. Característica da edificação

Área Terreno = 203,62 m² - Área Construída = 334,22 m² – Padrão Construtivo – Normal (NBR 14.653)

Taxa de Ocupação = 164 % - Estado de Conservação / Classificação Hoss Hideck = **B** (Entre nova e Regular);

O imóvel é composto por:

- 01 Galpão estrutura em concreto armado e cobertura metálica: 203,62 m²
- 01 Subsolo nível - 3,10m, laje de piso em concreto armado: 130,60 m²
- 04 Salas com paredes divisórias em gesso,
- 01 Banheiro;
- 01 Copa / Cozinha no subsolo,
- 01 Pátio interno no subsolo,
- Escada metálica;

Edificação estável de padrão estrutural normal, composta de um pavimento térreo e subsolo cuja características são as seguintes:

- a) Fundação direta tipo sapata e viga baldrame em concreto armado;
- b) Estrutura de pilares, vigas e laje em concreto armado;
- c) Cobertura: teto em estruturas e telhas metálica,
- d) Revestimento de pisos: Revestimento cerâmico tipo esmaltado / Cimentado rústico.
- e) Paredes de fechamento em alvenaria bloco cerâmico e gesso,
- f) Revestimento de paredes interna / externa em reboco com pintura latex;
- g) Revestimento dos banheiros - Cerâmica;
- h) Esquadrias: Portas internas de madeira. Portão frontal em chapa ondulada;
- i) Instalações Elétricas e Hidro sanitárias (em tubos de PVC) embutidas / funcionamento normal;
- j) Revestimento interno da cobertura: Forro PVC;

➔ **Obs:** Sugerimos instalação de sinalização vertical / horizontal, faixa de acostamento / pedestre, quebra molas, placas de avisos do cruzamento e grades de proteção para segurança / orientação do fluxo de alunos entrada / saída no prédio.

1.4. Ocupação

No momento da vistoria, o imóvel encontrava-se desocupado.

1.5. Vistoria do avaliando

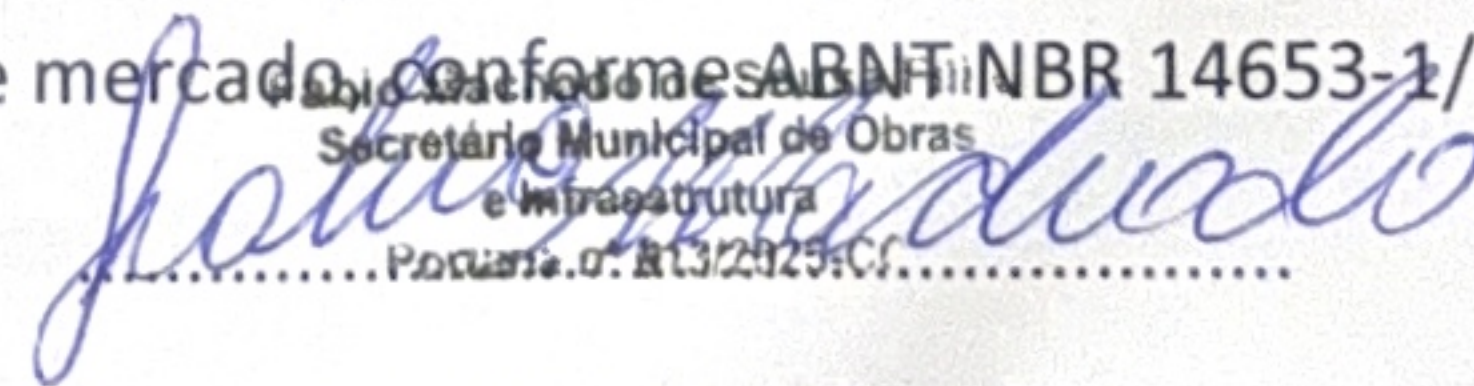
Característica da Região	Sim	Não	Característica da Região	Sim	Não
Energia Elétrica Pública	X		Favela		X
Energia Elétrica Domiciliar	X		Recreação		X
Rede de Água/Esgoto	X		Agências Bancárias	X	
Pavimentação	X		Escola/Universidades	X	
Guias e Sarjetas	X		Telefone	X	
Coleta de Lixo	X		Comércio	X	
Hospital	X		Prestação de Serviço	X	
Transporte Coletivo	X		Risco de Alagamento		X
Trânsito observado	Alto		Padrão Econômico	Médio	

2.6 Anexos: Anexo 1, relatório fotográfico.

3.0 CONCLUSÃO

Considerando que o imóvel dista de 1.263 m. de raio da Praça Duque Bacelar, centro, (ponto de referência) com acessibilidade através de avenida pavimentada, boa localização e estabilidade de suas características físicas e considerando implementação das observações destacadas acima, dá-se parecer **favorável** quanto a sua **locação** com sugestão de preço variando entre R\$ **2.302,00** (valor mínimo) e R\$ **4.093,00** (valor máximo) de acordo com método comparativo direto de dados de mercado, conforme ABNT NBR 14653-1/2001.


.....
Gabriel de Araújo Ramos
Responsável Técnico / Avaliações - SEMOBI
CRT/CREA: 23134151391/1909916552


.....
Fábio Machado de Sousa Filho
Secretário Municipal de Obras e Infraestrutura
Portaria: 013/2025 CC

Anexo 1: Relatório fotográfico:

