ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 - Informações Básicas

1.1 - Locação de imóvel destinado ao funcionamento da sede administrativa da Secretaria Municipal de Educação de Arantina/MG, conforme solução definida neste estudo técnico preliminar.

2 - Descrição da necessidade

2.1 - A presente demanda decorre da necessidade de disponibilização de espaço físico adequado e ampliado para instalação e funcionamento da sede administrativa da Secretaria Municipal de Educação de Arantina/MG.
2.2. Atualmente, em razão da reforma do prédio da Prefeitura Municipal, a Secretaria encontra-se instalada provisoriamente em espaço junto ao almoxarifado municipal, cujas condições não se mostram adequadas para a manutenção permanente de suas atividades administrativas.
2.3. Após a conclusão da reforma da Prefeitura Municipal, o espaço anteriormente utilizado como sede da Secretaria Municipal de Educação será destinado à instalação de outros órgãos da Administração Pública, não dispondo de espaço suficiente para acomodar a Secretaria Municipal de Educação. Dessa forma, torna-se necessária a locação de imóvel apropriado, com área física maior e estrutura compatível com as necessidades atuais da Secretaria.
2.4. A Secretaria Municipal de Educação é responsável pela gestão administrativa e pelo acompanhamento das atividades da Rede Municipal de Ensino, necessitando de ambientes adequados para o trabalho dos servidores, a organização e a guarda de documentos, a realização de reuniões e o atendimento aos profissionais da educação, pais, responsáveis, estudantes e população em geral.
2.5. O imóvel deverá dispor, ainda, de sala exclusiva para a equipe psicossocial, composta por psicóloga e assistente social, garantindo privacidade, sigilo profissional e condições adequadas para a realização dos atendimentos, bem como de uma sala de uso coletivo para reuniões, destinada a encontros, discussões e atividades de planejamento da equipe.
3.6. A locação de imóvel que atenda a esses requisitos permitirão melhor organização dos setores, melhores condições de trabalho aos servidores e atendimento mais adequado à população, contribuindo para a continuidade, a qualidade e a eficiência dos serviços públicos educacionais.

3 - Área(s) requisitante(s)

3.1 - Departamento de Educação

4 - Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 - Para atender as necessidades do(a) Município de Arantina o imóvel selecionado precisará possuir os seguintes requisitos e caracteristicas:

4.1.1. O imóvel deve estar situado na região central da cidade de e possuir no mínimo os seguintes espaços:

 01 sala de recepção de aproximadamente 5 m²;

000 - ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - INEXIGIBILIDADE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NLLC - ATIVO - APROVADO _ - (Cópia ETP Insc. Artista) - RVA - Licita Fácil

 03 salas administrativas/atendimento, sendo 01 sala para a secretaria municipal, 01 sala exclusivamente para a equipe psicossocial composta por piscologa e assistente social, 01 sala para o administrativo da SME, com aproximadamente 5 m² cada;

 01 sala de uso coletivo para reuniões com aproximadamente 10 m²;

 01 copa /cozinha de tamanho aproximado de 5 m²;

 01 área de serviço de tamanho aproximado de 5 m²;

 02 banheiros para atendimento dos funcionários e público, sendo pelo menos um acessível;

 01 garagem que acomode no mínimo 2 carros.

4.2 - Prazo de vigência da contratação:

4.2.1 - O prazo de vigência da contratação será 12 (doze) meses, nos termos do art. 3° da Lei n. 8.245/91 c/c Lei 14.133/2021, a contar da data de sua assinatura.

5 - Levantamento de Mercado

5.1 - Inicialmente, é importante salientar que, antes de realizar o levantamento de mercado, verificou-se primeiramente se existia imóvel próprio do contratante que atendesse à necessidade descrita neste estudo. Nessa ocasião, constatou-se a ausência de um imóvel disponível que possuísse as características mencionadas no item anterior.

5.2 - Dessa forma, foi necessário realizar um levantamento de mercado para identificar imóveis disponíveis que atendessem aos requisitos estabelecidos. Foram considerados diversos critérios, como localização, tamanho, estrutura, condições de uso, entre outros, a fim de encontrar opções que se adequassem às necessidades do contratante.

5.2.1 - Inicialmente, é importante salientar que, antes de realizar o levantamento de mercado, verificou-se primeiramente se existia imóvel próprio do contratante que atendesse à necessidade descrita neste estudo. Nessa ocasião, constatou-se a ausência de um imóvel disponível que possuísse as características mencionadas no item anterior.

5.2.2 - Dessa forma, foi necessário realizar um levantamento de mercado para identificar imóveis disponíveis que atendessem aos requisitos estabelecidos. Foram considerados diversos critérios, como localização, tamanho, estrutura, condições de uso, entre outros, a fim de encontrar opções que se adequassem às necessidades do contratante.

5.2.3 - Após prospecção do mercado imobiliário, publicada no dia 21/10/2026, foi apresentado apenas 1 imóvel que atende aos requisitos descritos no termo de referência.

5.3 - Justificativa da escolha do tipo de solução locação X compra (art. 44 da Lei 14.133/2021)

930 - ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - INEXIGIBILIDADE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NLLC - ATIVO - APROVADO _ - (Cópia ETP Ines. Artiaba) - RVA - Licita Fácil

5.3.1 - Adaptação a mudanças: A locação permite ao contratante adaptarem-se mais facilmente a mudanças nas necessidades de espaço, seja por crescimento, redução ou reestruturação, sem o comprometimento a longo prazo inerente à compra.

5.3.2 - Preservação de capital: Alugar evita a necessidade de um grande desembolso inicial para a compra.

5.3.3 - Custos previsíveis: Os custos de locação são geralmente fixos e previsíveis, facilitando o planejamento financeiro e orçamentário.

5.3.4 - Custos operacionais e de Capital: Em situações como a do caso concreto que o contratante precisa de soluções de espaço por períodos mais curtos (menos de 5 a 10 anos), alugar é mais vantajoso do que comprar, considerando o custo total de propriedade, especialmente quando se tem várias outras prioridades de políticas públicas essenciais que demandam investimentos urgentes.

5.3.5 - Conclusão: A decisão de alugar em vez de comprar foi baseada em uma análise cuidadosa das necessidades específicas da administração, objetivos estratégicos, situação financeira e capacidade de investimento em outras áreas prioritárias. Após estudo constatou-se que as vantagens da locação, especialmente em termos de flexibilidade, eficiência de custos e redução de riscos, superaram os benefícios de possuir ou comprar um imóvel equivalente nesse momento.

6 - Descrição da solução como um todo

6.1 - A solução como um todo é a locação de imóvel que atende de forma mais eficaz às necessidades específicas, oferecendo um equilíbrio entre localização, qualidade, flexibilidade e custo, com base na hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, que faculta à Administração a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

7 - Estimativa das Quantidades a serem contratadas

7.1 - A quantidade contratada limita-se ao estritamente necessário para satisfazer a demanda objeto desta contratação, conforme descrição da necessidade.

8 - Estimativa do Valor da Contratação

8.1 - O valor estimado da contratação é de R$ 10.800,00 (dez mil e oitocentos reais).

8.2 - O valor estimado da locação foi definido com base no Laudo Prévio de Avaliação, elaborado pelo Setor de Engenharia do Município do único imóvel, cujas características de instalações e localização justificaram sua escolha, acompanhados dos documentos que lhe dão

900 - ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - INEXIGIBILIDADE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NLLC - ATIVO - APROVADO _ - (Cópia ETP Ines. Artiaba) - RVA - Licita Fácil

suporte, com os parâmetros utilizados para a obtenção do preço os quais foram utilizados para elaboração do valor estimado

9 - Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1 - Por se tratar de locação de imóvel, não se aplica

10 - Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

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

11 - Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, quando elaborado

11.1 - A contratação pretendida está alinhada com o Planejamento 2026, porém, o plano de contratações anual ainda não foi adotado pelo(a) Município de Arantina.

12 - Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. Com a locação de imóvel adequado para instalação e funcionamento da sede administrativa da Secretaria Municipal de Educação de Arantina/MG, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

I - Melhoria das condições de trabalho: proporcionar aos servidores da Secretaria Municipal de Educação ambientes adequados, organizados e funcionais para o desenvolvimento de suas atividades administrativas e de gestão educacional.

II - Melhoria da qualidade do atendimento: disponibilizar espaço apropriado para atendimento aos profissionais da educação, pais, responsáveis, estudantes e população em geral, garantindo maior conforto, acessibilidade e eficiência na prestação dos serviços públicos.

III - Melhor organização administrativa: assegurar ambientes específicos para organização, armazenamento e guarda de documentos, materiais e equipamentos, facilitando o acesso às informações e a execução das atividades institucionais.

IV - Garantia de privacidade e sigilo profissional: disponibilizar sala exclusiva para os atendimentos realizados pela equipe psicossocial, composta por psicóloga e assistente social, assegurando condições adequadas de privacidade e confidencialidade.

V - Otimização das atividades e integração das equipes: disponibilizar sala de uso

900 - ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - INEXIGIBILIDADE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NLLC - ATIVO - APROVADO __ (Cópia ETP Ines Arbiete) - RVA - Licita Fácil

coletivo para reuniões, planejamentos e discussões, favorecendo a integração dos servidores e o desenvolvimento das ações da Secretaria.

VI - Economicidade e eficiência administrativa: evitar adaptações e investimentos em imóveis ou espaços públicos que não disponham de estrutura suficiente para atender às necessidades da Secretaria, mediante utilização de imóvel com características compatíveis com a demanda administrativa.

12.2. Espera-se, portanto, que a contratação proporcione melhores condições de funcionamento à Secretaria Municipal de Educação, otimizando os recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, além de contribuir para a continuidade, qualidade e eficiência dos serviços públicos educacionais prestados à população.

13 - Providências a serem Adotadas

13.1 - Não há providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, visto que não há necessidade de capacitação de fiscais e/ou gestores de contrato ou de adequação do ambiente da organização.

14 - Possíveis Impactos Ambientais

14.1 - Não se vislumbra a ocorrência de possíveis impactos ambientais gerados pela contratação em estudo, contudo, a contratada deverá conduzir suas ações em conformidade com os requisitos legais e regulamentos aplicáveis, observando também a legislação ambiental para a prevenção de adversidades ao meio ambiente e a saúde dos trabalhadores e envolvidos na execução do objeto.

15 - Declaração de Viabilidade

15.1 - Declaro(amos) viável esta contratação.

15.1.1 - Justificativa da Viabilidade

15.1.1.1 - Considerando a demanda apresentada pelo setor solicitante da solução e diante da ausência de um imóvel público que satisfaça os critérios estabelecidos, as características de instalações e a localização do imóvel previamente selecionado, conclui-se que a locação requerida é viável, necessária e apropriada para este Município.

16 - Anexos

Anexo I - Laudo de avaliação prévia do imóvel (considerando o seu estado de conservação para obter o valor estimado da contratação

Arantina, 10/11/2026.

900 - ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - INEXIGIBILIDADE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NLLC - ATIVO - APROVADO __: (Cópia ETP Insc. Artística) - RVA - Licita Fácil

Kauana Landim Fernandes
Chefe do Departamento de Educação

DESPACHO

Aprovo o Estudo Técnico Preliminar, considerando a importância da contratação, em face das justificativas técnica apresentadas.

Edimar Luis de Oliveira
Prefeito

930 - ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - INEXIGIBILIDADE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NLLC - ATIVO - APROVADO _ - (Cópia ETP Ines. Artieta)) - RVA - Licita Fácil