

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

– (ETP)

Unidade Administrativa de Origem:	Secretaria Municipal de Educação
Servidor responsável pela demanda	Luís Carlos Pereira
Cargo	Secretário
Ato de nomeação	Portaria nº 015/2025, de 02 de janeiro de 2025
Descrição Resumida do Objeto:	Locação de imóvel urbano para atender às necessidades da extensão do centro Municipal de Educação Infantil – CEMEI Maria da Penha Mota, no município de Lajinha – MG.
Modalidade:	Inexigibilidade
Período de Vigência do Contrato Administrativo:	12 (doze) meses, podendo ser prorrogado, à luz do artigo 107, da Lei Federal 14.133/2021.
Legislação Aplicável:	Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021.



Sumário

1. DA NECESSIDADE DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	3
2. DA PREVISÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO	5
3. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO	10
4. DA ESTIMATIVA DE QUANTIDADES	17
5. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO E DO LEVANTAMENTO DE MERCADO	17
6. DA JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO	21
7. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS	21
8. DA JUSTIFICATIVA DA MODALIDADE DE LICITAÇÃO	23
9. DAS PROVIDÊNCIAS PRÉVIA AO CONTRATO	25
10. DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES	26
11. DOS IMPACTOS AMBIENTAIS	26
12. DA DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE	27

1. DA NECESSIDADE DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

1.1. A presente demanda visa suprir a carência de espaço físico adequado para a ampliação da oferta de vagas na educação infantil, por meio da locação de imóvel destinado à extensão do Centro Municipal de Educação Infantil - CEMEI Maria da Penha Mota, no município de Lajinha, com a finalidade de atender crianças de 03 (três) anos de idade regularmente matriculadas na rede municipal de ensino, mas que, em razão da limitação estrutural da unidade principal, não podem ser acomodadas em seu endereço original.

1.2. Atualmente, a situação é caracterizada pela insuficiência do espaço físico disponível no Centro Municipal de Educação Infantil - CEMEI Maria da Penha Mota Miranda, o qual não comporta, de forma adequada e segura, a totalidade da demanda existente por vagas na Educação Infantil, especialmente para o atendimento das crianças do Maternal de 3 (três) anos. A limitação estrutural da unidade compromete a organização das turmas, impede a criação de novas salas compatíveis com as exigências pedagógicas e normativas, e dificulta o pleno atendimento às diretrizes de segurança, acessibilidade e conforto exigidas para essa faixa etária, resultando em restrição de vagas e na impossibilidade de absorver toda a demanda do município.

1.3. Esta condição compromete severamente a qualidade do atendimento educacional ofertado à população, a segurança e o bem-estar das crianças matriculadas, bem como a adequada organização pedagógica e administrativa da unidade escolar, uma vez que o espaço físico atualmente disponível no Centro Municipal de Educação Infantil - CEMEI Maria da Penha Mota Miranda mostra-se insuficiente para comportar a crescente demanda de alunos do município, especialmente no atendimento ao Maternal de 3 (três) anos, etapa essencial da Educação Infantil.

1.4. Após rigorosa e devidamente documentada verificação junto ao patrimônio público municipal, constatou-se a inexistência de imóvel próprio que atenda, de forma plena e imediata, aos

requisitos técnicos, pedagógicos e operacionais indispensáveis à ampliação das atividades do Centro Municipal de Educação Infantil - CEMEI Maria da Penha Mota Miranda, especialmente no que se refere à ampliação de salas adequadas, áreas de convivência, sanitários infantis e demais ambientes exigidos pelas normas educacionais vigentes.

1.5. Os imóveis públicos existentes foram analisados e considerados inadequados em razão de fatores como localização incompatível com a rede de atendimento educacional, metragem insuficiente para acolher crianças na faixa etária de 3 (três) anos, ausência de infraestrutura apropriada para o funcionamento de unidade de Educação Infantil, bem como a necessidade de reformas estruturais de elevado custo e execução prolongada, além da incompatibilidade com as normas de acessibilidade, segurança e vigilância sanitária exigidas para esse tipo de serviço.

1.6. Desta forma, a locação de um bem imóvel torna-se uma medida imperativa e a única solução viável para garantir a continuidade e a expansão dos serviços públicos.

1.7. A medida de locação representa a solução mais célere e economicamente viável para a consecução dos objetivos institucionais e o atendimento da demanda pública urgente.

1.8. Considerando o cenário atual, a construção de um novo imóvel demandaria um longo período de planejamento, projeto, licitação e execução, que poderia estender-se por 1 a 2 anos, além de envolver um investimento financeiro substancial e muitas vezes superior ao custo de locação a médio prazo.

1.9. Da mesma forma, a aquisição de um imóvel no mercado imobiliário também implicaria em prazos consideráveis para avaliação, negociação, trâmites legais e burocráticos, além da necessidade de recursos orçamentários vultosos e nem sempre disponíveis de imediato.

1.10. A locação, por sua vez, permite uma resposta ágil à necessidade, com custos operacionais mais previsíveis e a possibilidade de adequação rápida às flutuações da demanda ou às



mudanças no planejamento estratégico, otimizando a alocação dos recursos públicos e garantindo a efetividade da ação governamental em tempo hábil.

2. DA PREVISÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO

2.1. Cumpre destacar que a previsão da locação de imóvel urbano para atender às necessidades de instalações da extensão do Centro de Educação Infantil - CEMEI no município de Lajinha - MG, conforme descrição detalhada e anexos está em conformidade com o §1º, inciso II do artigo 18 da Lei Federal de nº 14.133/2021¹. Conforme Plano de Contratação Anual abaixo:

PCA - PLANO DE CONTRATATAÇÃO ANUAL 2026					
Secretaria Municipal de Educação					
Num. do item	Categoria do Item	Tipo do Item	Nome da Classificação Superior (Classe /Grupo)	Nome do Item (Descrição)	Valor Total Estimado
1	Material	Consumo	Gêneros Alimentícios	Aquisição de Gêneros alimentícios	1.500.000,00
2	Material	Consumo	Gêneros Alimentícios	Aquisição de Gêneros alimentícios	500.000,00
3	Material	Consumo	Gêneros Alimentícios	Aquisição de Gêneros alimentícios - tipo Padaria	100.000,00
4	Material	Consumo	Gás e outros materiais engarrafados	Aquisição de água mineiral e gás de cozinha	100.000,00
5	Material	Consumo	Material de Limpeza e produtos de higienização	Aquisição de materiais para limpeza das dependências da Secretaria e unidades vinculadas	700.000,00

¹ § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do **caput** deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:
II - Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;



6	Material	Permanente	Material de Expediente	Aquisição de materiais de papelaria para atendimento das unidades administrativas e escolares	5.000.000,00
7	Serviço	Tecnologia da Informação	Material para Comunicação	Prestação de Serviços para manutenção preventiva e corretiva de equipamentos de informática	60.000,00
8	Serviço	Contínuo	Material para utilização em gráfica	Prestação de Serviços de material gráfico em atendimento às unidades escolares e administrativa	250.000,00
9	Material	Permanente	Aparelhos e equipamentos de comunicação	Aquisição de equipamentos de informática (computadores, impressoras, teclados, etc.)	1.000.000,00
10	Serviço	Não contínuo	Decoração	Prestação de serviços de ornamentação de eventos institucionais e comemorativos, de acordo com o calendário escolar	300.000,00
11	Serviço	Contínuo	Material para áudio, vídeo e foto	Prestação de serviços de fotografia durante eventos institucionais	42.000,00
12	Serviço	Não contínuo	Material para festividades	Locação de brinquedos infláveis	90.000,00
13	Serviço	Manutenção Predial	Obras e Serviços de Engenharia	Prestação de Serviços de manutenção/construção de Unidade Administrativa e escolares	1.500.000,00
14	Material	Mobiliário	Mobiliário em Geral	Aquisição de Mobiliário	2.000.000,00



15	Material	Consumo	Combustível	Fornecimento de combustível automotivo	500.000,00
16	Material	Consumo	Material de Construção/ Material para manutenção de prédios públicos	Fornecimento de materiais para construção	500.000,00
17	Serviço	Contínuo	Manutenção e Conservação de Veículos	Prestação de Serviços para manutenção das frotas	288.000,00
18	Serviço	Contínuo	Assessoria/ consultoria	Prestação de Serviços de assessoria e consultoria educacional	600.000,00
19	Serviço	Contínuo	Locação de Imóvel	Locação de imóvel em atendimento às unidades escolares e administrativas	400.000,00
20	Material	Permanente	Material de Copa e Cozinha	Aquisição de Vasilhames para as escolas da Rede pública municipal	400.000,00
21	Serviço	Contínuo	Locação de Maquinas e Equipamentos	Locação de impressoras Multimídias coloridas e Preto e Branco	60.000,00
22	Serviço	Contínuo	Serviço de Videomonitoramento	Prestação de Serviço de Videomonitoramento nas Escolas da Rede Pública Municipal	300.000,00
23	Serviço	Contínuo	Apoio Administrativo	Assessoria institucional de Apoio Administrativo	200.000,00
24	Serviço	Contínuo	Água e Esgoto	Serviço de Pagamento de água e esgoto	28.000,00



25	Material	Consumo	Lubrificantes Automotivos	Aquisição de Lubrificantes automotivos em atendimento aos carros da frota da Secretaria Municipal de Educação	15.000,00
26	Serviço	Contínuo	Energia Elétrica	Serviço de Pagamento de Energia Elétrica	90.000,00
27	Serviço	Contínuo	Serviços Bancários	Pagamento de Serviços Bancários	30.000,00
28	Material	Consumo	Materiais, Bens ou serviços de Distribuição Gratuita	Aquisição de Livros paradidáticos	1.500.000,00
29	Serviço	Não contínuo	Premiações Culturais, Artísticas, Científicas, Desportivas e Outras	Prestação de Serviço de Premiação Educacional destinada a servidores e alunos da Rede educacional do Município	100.000,00
30	Material	Consumo/ Permanente	Materiais Educativos e Esportivos	Aquisição de Material Educativo e Esportivo destinados as Escolas Municipais	1.500.000,00
31	Serviço	Não contínuo	Material para festividades	Prestação de Serviços de som, palco e show artístico destinadas à promoção e fortalecimento dos professores	50.000,00
32	Serviço	Não contínuo	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física	Prestação de Serviços de Buffet para a comemoração do Dia do Professor	100.000,00
33	Serviço	Não contínuo	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física	Prestação de Serviços de Buffet para as aulas inaugurais e de encerramento do Programa do LEEI, destinado à Educação Infantil	50.000,00



34	Serviço	Não contínuo	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física	Contratação de palestrantes para aprimoramento e capacitação da Educação Municipal, incluindo Educação Infantil, Apoio à Educação Especializada e Ensino Fundamental I e II	500.000,00
35	Material	Consumo	Material de Cama, Mesa e Banho	Aquisição de materiais de cama, mesa e banho, em atendimento às Creches	100.000,00
36	Material	Consumo/ Permanente	Material Lúdicos - didáticos	Aquisição de Material lúdicos didáticos em atendimento ao Setor de Educação Infantil	150.000,00
37	Material	Permanente	Brinquedos tipo parquinho	Aquisição de brinquedos tipo Parquinho em atendimento à demanda das unidades escolares que ofertam a Educação Infantil	500.000,00
38	Material	Permanente	Material de Laboratório Educacional	Aquisição de Laboratórios de Ciências e Informática, de forma geral às unidades temáticas da educação básica para as escolas	500.000,00
39	Serviço	Não contínuo	Prestação de Serviço	Locação de trenzinho para os alunos da Rede Municipal em comemoração ao Dia da Criança	50.000,00



40	Material	Permanente	Compra de Veículos	Aquisição de veículos destinados a Secretaria Municipal de Educação	400.000,00
41	Material	Permanente	Compra de Veículos	Aquisição de veículos destinados à Divisão de Merenda Escolar	400.000,00
42	Serviço	Contínuo	Consumo	Aquisição de refeições tipo marmitex	50.000,00
43	Serviço	Não Contínuo	Construção	Prestação de Serviços de construção de escolas com quadras poliesportivas em atendimento à rede municipal	12.000.000,00
44	Obras	Permanente	Aquisição	Aquisição de imóvel/terreno para construção de unidade vinculada à Secretaria Municipal de Educação	1.000.000,00
45	Serviço	Permanente	Construção	Prestação de serviços de engenharia para a construção da sede da Secretaria Municipal de Educação	3.000.000,00
46	-	Contínuo	Despesa com pessoal	Pagamento dos proventos dos servidores vinculados à Secretaria Municipal de Educação	1.700.000,00
					37.703.000,00

3. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Em conformidade com o §1º, inciso III do artigo 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, que preconiza o equilíbrio entre os requisitos necessários e suficientes para a escolha da solução que melhor atenda ao interesse da Administração Pública, detalham-se a seguir os elementos

fundamentais que justificam e balizam a presente contratação:

- 3.2. **Definição Clara do Objeto:** A presente contratação tem como objeto a locação de imóvel urbano, destinado exclusivamente ao funcionamento da extensão do Centro Municipal de Educação Infantil - CEMEI Maria da Penha Mota Miranda, para atendimento das turmas do Maternal de 3 (três) anos, localizado na Avenida Natal Rodrigues Pereira, nº 203, Centro, Lajinha/MG, em atendimento às demandas e diretrizes da Secretaria Municipal de Educação. O imóvel deverá possuir características que permitam a adequada instalação e operação das atividades educacionais da Educação Infantil, assegurando condições apropriadas de segurança, acessibilidade, conforto e bem-estar às crianças e aos profissionais da educação.
- 3.3. **Justificativa para a Contratação:** A locação do imóvel em questão mostra-se essencial e inadiável para ampliar a capacidade de atendimento do CEMEI Maria da Penha Mota Miranda, possibilitando o acolhimento das crianças do Maternal de 3 (três) anos que atualmente não podem ser absorvidas pela estrutura física existente. Esta necessidade decorre do aumento da demanda por vagas na Educação Infantil no município, aliado à limitação do espaço físico da unidade atual, o que tem gerado restrição de vagas e comprometimento da adequada organização pedagógica.
- 3.4. Atualmente, a ausência de espaço próprio ou locado que atenda a essa demanda obriga as crianças em idade de Maternal, suas famílias e a equipe escolar a lidarem com limitações estruturais que resultam em:
- a. **Sobrecarga das instalações físicas do CEMEI Maria da Penha Mota Miranda;**
 - b. **Restrição no acesso às vagas da Educação Infantil para crianças de 3 (três) anos;**
 - c. **Prejuízos à qualidade do atendimento pedagógico e às condições de segurança e conforto.:**

3.5. Com a locação do imóvel situado na Avenida Natal Rodrigues Pereira, nº 203, Centro, Lajinha/MG, busca-se alcançar os seguintes objetivos estratégicos:

- a. Ampliar a oferta de vagas na Educação Infantil, especialmente para o Maternal de 3 anos;
- b. Garantir condições adequadas de funcionamento das atividades pedagógicas;
- c. Reduzir a superlotação da unidade principal do CEMEI;
- d. Assegurar atendimento educacional seguro, acessível e de qualidade à comunidade local.

3.6. Assim, a locação representa uma medida indispensável e estratégica para assegurar a prestação do serviço de Educação Infantil, de forma contínua, eficiente, segura e com qualidade pedagógica, em estrita conformidade com as políticas públicas educacionais e com as necessidades concretas e urgentes da população do município de Lajinha.

3.7. A estimativa do custo da locação do imóvel foi realizada com base em pesquisa de mercado formalizada, considerando a realidade do mercado imobiliário do município de Lajinha, a localização do imóvel na região central e as características técnicas exigidas para o funcionamento da extensão do CEMEI. O valor mensal do aluguel foi estimado em R\$ 4.554,00 (quatro mil quinhentos e cinquenta e quatro reais), totalizando R\$ 54.648,00 (cinquenta e quatro mil seiscentos e quarenta e oito reais) para um período de 12 (doze) meses, tendo como proprietária do imóvel a Sra. Maria das Graças Medeiros Pereira.

3.8. A Administração Municipal avaliou e considerou o valor apresentado como adequado e compatível com os preços praticados no mercado para imóveis com características similares e localização estratégica, concluindo que a locação é economicamente viável e vantajosa para o interesse público. Quaisquer reajustes futuros serão

balizados por índices oficiais de mercado, como o IPCA ou o IGP-M, conforme pactuado em contrato.

3.9. Após exaustiva pesquisa e prospecção de imóveis na área desejada, constatou-se uma oferta limitada de bens que atendessem, de forma simultânea, a todos os requisitos técnicos, operacionais e de localização necessários para a instalação da extensão do Centro Municipal de Educação Infantil - CEMEI Maria da Penha Mota Miranda, destinada ao atendimento das turmas do Maternal de 3 (três) anos. No âmbito dessa pesquisa, foi identificado um único imóvel que se adequa plenamente às necessidades da Secretaria Municipal de Educação, configurando-se como singular e inviabilizando a competição, em razão das seguintes características específicas: Localização estratégica, situada na Avenida Natal Rodrigues Pereira, nº 203, Centro, Lajinha/MG, em região de fácil acesso para as famílias atendidas, próxima à unidade principal do CEMEI, o que favorece a logística escolar e a integração das atividades pedagógicas; Metragem e disposição interna compatíveis com a imediata instalação de salas de aula para Educação Infantil, ambientes de apoio pedagógico e sanitários adequados à faixa etária atendida, sem necessidade de readequações estruturais significativas; Condições estruturais e estado de conservação adequados, possibilitando a ocupação em curto prazo, sem a realização de reformas de grande porte ou intervenções que onerem excessivamente a Administração Pública; Possibilidade de atendimento às normas de acessibilidade e segurança, inclusive no que se refere à circulação segura das crianças, bem como às exigências dos órgãos de fiscalização e vigilância aplicáveis às unidades de Educação Infantil.

3.10. Considerando a singularidade e a adequação exclusiva deste bem imóvel para atender ao interesse público específico, e a inviabilidade de competição decorrente da inexistência de outros imóveis no mercado com as mesmas características e localização que atendam aos



requisitos técnicos e operacionais de forma satisfatória, caracteriza-se a hipótese de inexigibilidade de licitação, conforme o Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. A escolha recai sobre este imóvel não por preferência subjetiva, mas pela sua aptidão única para cumprir o objeto da contratação e a finalidade pública a que se destina.

3.11. Habilitações: Para a formalização da contratação, serão exigidos do locador os documentos relativos à regularidade jurídica, fiscal, trabalhista, econômico-financeira e técnica, conforme a legislação vigente e as especificidades da contratação. Esta exigência visa assegurar a idoneidade do contratado e a plena capacidade legal para firmar o contrato de locação com a Administração Pública, minimizando riscos e garantindo a segurança jurídica do processo.

3.12. Critérios de Sustentabilidade: A contratação buscará, sempre que possível e pertinente ao objeto, promover práticas de desenvolvimento sustentável, considerando os impactos ambientais, sociais e econômicos. Serão valorizadas características do imóvel que contribuam para:

- a. **Eficiência energética:** Preferência por imóveis com boa iluminação natural, ventilação cruzada e, se aplicável, sistemas de iluminação com lâmpadas LED.
- b. **Uso racional da água:** Imóveis equipados com torneiras e descargas econômicas.
- c. **Acessibilidade universal:** Conformidade com a NBR 9050 e a Lei nº 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência), garantindo o acesso irrestrito a todos os usuários.
- d. **Localização:** Próxima a rotas de transporte público, incentivando o uso de meios de deslocamento sustentáveis.
- e. **Gestão de resíduos:** Disponibilidade de espaço adequado para a coleta seletiva de resíduos.



3.13. Gestão e Fiscalização do Contrato: Serão estabelecidas estratégias claras para o acompanhamento e a fiscalização contínua da execução contratual, assegurando que o imóvel e os serviços inerentes à locação (quando aplicável) estejam em conformidade com o contratado e com as necessidades da Administração.

3.14. O Gestor do Contrato, em conjunto com o Fiscal do Contrato (que será designado formalmente), será responsável por:

- a. Realizar vistorias periódicas no imóvel.
- b. Verificar a manutenção das condições de habitabilidade e funcionamento.
- c. Atestar a conformidade das faturas de aluguel.
- d. Monitorar o cumprimento das cláusulas contratuais pelo locador.
- e. Registrar eventuais ocorrências e aplicar as sanções cabíveis, se necessário, tudo conforme os artigos 117 e seguintes da Lei nº 14.133/2021.

3.15. Análise e Mitigação de Riscos: Foi realizada uma identificação e avaliação preliminar dos riscos associados à contratação, bem como das medidas de mitigação para cada um deles:

- a. **Risco de irregularidade documental do imóvel:** Mitigado pela exigência de certidões atualizadas (matrícula do imóvel, negativas de ônus e ações) e análise jurídica prévia.
- b. **Risco de problemas estruturais ou de manutenção:** Mitigado por vistoria técnica prévia detalhada e inclusão de cláusulas contratuais claras sobre as responsabilidades de manutenção do locador.
- c. **Risco de desocupação ou venda do imóvel pelo locador:** Mitigado pela formalização de contrato de locação por prazo determinado, com cláusulas de renovação e preferência, e registro em cartório.



d. **Risco de reajustes abusivos:** Mitigado pela fixação de índice de reajuste oficial e transparente no contrato.

e. **Risco de inadequação do entorno (segurança, acessibilidade):** Mitigado pela pesquisa de localização e avaliação da segurança do entorno durante a fase de prospecção.

3.16. Viabilidade Técnica e Operacional: A análise demonstra que a contratação é técnica e operacionalmente viável, considerando as alternativas disponíveis e as características do imóvel identificado.

3.17. O imóvel atende plenamente aos requisitos para o funcionamento da extensão do Centro Municipal de Educação Infantil – Maria da Penha Mota Miranda conforme detalhado nos itens anteriores, destacando-se:

a. **Tamanho e disposição dos ambientes:** Adequados para o desenvolvimento das atividades educacionais da Educação Infantil, destinadas ao atendimento das crianças do Maternal de 3 (três) anos, contando com salas de aula, cozinha, refeitório, espaço destinado à recreação, sala de diretoria e banheiros apropriados à faixa etária atendida, possibilitando a organização pedagógica, administrativa e alimentar em conformidade com as normas educacionais, sanitárias e de segurança vigentes.

b. **Privacidade no atendimento/trabalho:** Possibilidade de isolamento acústico e disposição estratégica das salas para garantir a confidencialidade e o conforto dos usuários/servidores.

c. **Instalações:** Elétricas, hidráulicas e de internet compatíveis com o uso de equipamentos pedagógicos e sistemas de informação.

d. **Facilidade de acesso:** Para a população e servidores, com boa localização e proximidade a pontos de transporte.

e. **Conformidade:** Com normas técnicas e o Plano Diretor municipal, garantindo a regularidade da ocupação e uso.

4. DA ESTIMATIVA DE QUANTIDADES

4.1. Cumpre destacar que conforme o §1º, inciso IV do artigo 18 da Lei Federal de nº 14.133/2021² a estimativa das quantidades demandadas ocorreu pela observação da carência relativa a necessidade mensal para a locação de acordo a tabela seguinte:

Item	Descrição/Especificação	Unidade	Quantidade
01	Locação de imóvel urbano para atender às necessidades da extensão do Centro Municipal de Educação Infantil - CEMEI - Maria da Penha Mota Miranda no município de Lajinha - MG	Mês	12

5. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO E DO LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. Para a consecução do objetivo de ampliar a capacidade de atendimento da Educação Infantil no município de Lajinha, por meio da instalação de uma extensão do Centro Municipal de Educação Infantil - CEMEI Maria da Penha Mota Miranda, destinada ao atendimento das crianças do Maternal de 3 (três) anos, foram analisadas diversas soluções, considerando-se a viabilidade técnica, econômica, operacional e legal de cada alternativa.

5.2. O estudo comparativo a seguir fundamenta a escolha da alternativa mais vantajosa para a Administração Pública.

5.3. Solução 1: Construção de um Novo Galpão

5.4. Vantagens:

a. **Personalização Integral:** Possibilidade de projetar e construir um espaço totalmente adaptado às necessidades específicas da Secretaria de Educação, incluindo layout otimizado, capacidade de armazenamento, infraestrutura específica (pontes rolantes, pontos de energia para máquinas pesadas, etc.) e adequação às normas técnicas mais recentes.

² § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do **caput** deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

IV - Estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;

b. **Propriedade do Imóvel:** O Município se tornaria proprietário do bem, agregando valor ao patrimônio público e eliminando custos de locação a longo prazo.

5.5. Desvantagens:

a. **Elevado Custo Inicial e Global:** Representa o maior investimento financeiro inicial, englobando custos de projeto, licenciamento ambiental e urbanístico, execução da obra, fiscalização e aquisição de terreno (se necessário).

b. **Longos Prazos de Execução:** O processo de construção é demorado, envolvendo etapas de planejamento, licitação da obra, execução e obtenção de habite-se, o que postergaria significativamente a resolução da demanda atual.

c. **Complexidade Administrativa:** Requer a mobilização de equipe técnica especializada para gestão do projeto e da obra, além de processos licitatórios complexos para contratação de serviços de engenharia.

d. **Investimentos em Infraestrutura e Manutenção:** Embora a longo prazo a manutenção seja própria, o custo inicial de infraestrutura (acessos, pavimentação, redes) e a manutenção futura são de responsabilidade integral do Município.

5.6. Solução 2: Utilização de Espaços Municipais Existentes

5.7. Vantagens

a. **Economia Direta:** Eliminação do custo de aluguel, representando uma economia orçamentária significativa para o Município.

b. **Flexibilidade de Adaptação (se viável):** Possibilidade de adaptar estruturas existentes, desde que estas apresentem condições mínimas para o uso pretendido, com custos potencialmente menores que uma nova construção.

5.8. Desvantagens

a. **Inadequação e Inexistência de Espaços Próprios:** Após levantamento junto à setor de patrimônio, constatou-se a ausência de imóveis públicos adequados e disponíveis no Distrito do Prata que pudessem ser utilizados para a finalidade de

Depósito de Máquinas e Ferramentas. Os imóveis públicos existentes são insuficientes em metragem, inadequados em estrutura ou já estão comprometidos com outras finalidades essenciais.

b. **Deslocamento Ineficiente:** A inexistência de espaços adequados no próprio Distrito do Prata implicaria na utilização de imóveis em outras localidades, gerando custos adicionais com transporte, tempo de deslocamento ineficiente dos equipamentos e equipes, e prejuízo à agilidade das operações no distrito.

c. **Custos de Adaptação:** Mesmo que um imóvel fosse identificado, os custos de adaptação para atender às exigências específicas (reforço de piso, pé-direito, segurança) poderiam ser elevados, tornando a solução menos vantajosa.

5.9. Solução 3: Locação de um Imóvel Existente

5.10. Vantagens:

a. **Rápida Disponibilidade e Operacionalização:** Permite a ocupação do espaço em um curto período, viabilizando a imediata resolução da demanda e o início das operações sem os longos prazos de construção.

b. **Menor Custo Inicial:** Não envolve os elevados investimentos de capital necessários para a construção ou aquisição, liberando recursos orçamentários para outras prioridades.

c. **Localização Estratégica:** Possibilidade de selecionar um imóvel já existente que se localize estrategicamente dentro do Distrito do Prata, otimizando a logística e o tempo de resposta das equipes.

d. **Redução de Custos Operacionais Indiretos:** A localização adequada e a rápida disponibilidade contribuem para a redução de custos com deslocamento e para a melhoria da eficiência das operações.

e. **Flexibilidade Contratual:** Permite ajustar o contrato de locação conforme a evolução das necessidades da Administração, com prazos e condições que podem ser negociados.

5.11. Desvantagens:



a. **Dependência da Oferta de Mercado:** A viabilidade desta solução está condicionada à existência de imóveis no mercado que possuam a infraestrutura e as características adequadas para a finalidade pretendida.

b. **Custos de Aluguel Contínuos:** Implica em um custo mensal recorrente, que deve ser previsto no orçamento.

c. **Adaptações Limitadas:** As adaptações no imóvel locado podem ser limitadas pelo contrato e pela estrutura existente, exigindo que o imóvel já possua a maior parte dos requisitos necessários.

5.12. Foi realizada uma pesquisa de mercado aprofundada, conforme detalhado no item 5 deste documento, para identificar imóveis compatíveis com a necessidade de instalação de um Depósito de Máquinas e Ferramentas no Distrito do Prata.

5.13. O levantamento realizado indicou a existência de uma oferta limitada de imóveis no município que atendem, de forma concomitante, aos requisitos específicos de metragem adequada, infraestrutura compatível (piso, pé-direito, ventilação e acessos), bem como localização estratégica, indispensáveis para a instalação e funcionamento da extensão do Centro Municipal de Educação Infantil - CEMEI Maria da Penha Mota Miranda, destinada ao atendimento das crianças do Maternal de 3 (três) anos.

5.14. A pesquisa revelou que os imóveis disponíveis e minimamente adequados na região apresentam um custo estimado de locação de R\$ 4.554,00 (quatro mil quinhentos e cinquenta e quatro reais) mensais. Este valor foi considerado compatível com o orçamento da Administração Municipal e com os preços praticados para imóveis com características similares e localização estratégica para a finalidade pretendida, após análise comparativa.

5.15. Dentre as alternativas avaliadas, a locação de um imóvel já existente no Distrito do Prata é a solução que se mostra mais eficiente, célere e economicamente viável para atender à demanda da Secretaria de Educação.

5.16. Esta opção atende plenamente às exigências operacionais, elimina os elevados custos e o longo tempo de uma nova



construção, e permite a imediata disponibilidade do espaço para as operações.

5.17. A análise demonstrou que, embora a construção de um novo galpão ofereça personalização, ela é inviável em função dos prazos e custos. A utilização de espaços municipais existentes foi descartada pela inexistência de imóveis adequados na localidade. Assim, a locação emerge como a alternativa que melhor concilia a urgência da demanda, a economicidade e a adequação técnica.

5.18. Portanto, recomenda-se a continuidade do processo de locação do imóvel identificado, conforme previsto no Documento de Formalização da Demanda (DFD), por ser a solução que melhor atende ao interesse público e aos princípios da eficiência e economicidade na gestão pública.

6. DA JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

6.1. Conforme o §1º, inciso VIII do artigo 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, a prestação de serviços não será parcelada, tendo em vista a desnecessidade.

6.2. Além disso, trata-se de uma situação de inexigibilidade de licitação, o que afasta qualquer prejuízo à concorrência. O conjunto da solução, conforme definido neste estudo, não impede a ampla participação de fornecedores nem resulta na perda de economia de escala, sendo plenamente viável a locação do proprietário do imóvel escolhido.

6.3. Ademais, o imóvel escolhido atende perfeitamente às necessidades da Secretaria, possuindo características exclusivas que tornam inviável a substituição por outro, reforçando a justificativa para a contratação direta.

7. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

7.1. Conforme o §1º, inciso IX do artigo 18 da Lei Federal de nº. 14.133/2021³ os resultados pretendidos com a contratação de serviços visam:

a. Aprimoramento da Eficiência Operacional (otimização de

³ IX - demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;

processos, redução de custos, aumento da produtividade e melhor utilização de recursos);

b. Qualidade dos Serviços (melhora na qualidade dos produtos e serviços, padronização de processos, redução de erros e atendimento às normas);

c. Inovação e Modernização (incorporação de novas tecnologias, modernização da gestão, estímulo à criatividade e aumento da competitividade);

d. Sustentabilidade (redução do impacto ambiental, promoção da responsabilidade social, melhora na imagem e cumprimento de normas ambientais);

e. Satisfação dos Stakeholders (melhora na satisfação do público, clima organizacional, relação com a comunidade, transparência e accountability).

7.2. Os resultados pretendidos com a locação do imóvel no Município de Lajinha incluem:

a) Ampliação da capacidade de atendimento educacional - Com a instalação da extensão do CEMEI, o Município poderá atender de forma imediata a demanda reprimida por vagas na Educação Infantil, especialmente para crianças do Maternal de 3 (três) anos.

b) Melhoria na organização pedagógica - A disponibilização de espaço físico adequado permitirá a formação de turmas em conformidade com os parâmetros pedagógicos e legais, evitando superlotação e garantindo melhores condições de ensino e aprendizagem.

c) Aumento da segurança e do bem-estar das crianças - O funcionamento em imóvel adequado, com ambientes apropriados à faixa etária atendida, reduzirá riscos e proporcionará condições mais seguras, salubres e confortáveis para as crianças e profissionais da educação.

d) Melhoria da qualidade do atendimento educacional - A ampliação da estrutura física possibilitará a execução mais eficiente das atividades pedagógicas, recreativas e de



alimentação escolar, contribuindo para o desenvolvimento integral das crianças.

e) Otimização da gestão da unidade escolar - A extensão do CEMEI permitirá melhor organização administrativa e funcional da unidade, facilitando o acompanhamento pedagógico e a gestão escolar.

f) Facilidade de acesso para as famílias - A localização do imóvel em região central do município favorecerá o acesso das famílias, reduzindo deslocamentos e promovendo maior inclusão no atendimento educacional.

7.3. A locação do imóvel garantirá impacto positivo direto na oferta e na qualidade da Educação Infantil no município de Lajinha, fortalecendo a gestão da Secretaria Municipal de Educação e assegurando um serviço público mais eficiente, seguro e adequado às necessidades da população.

8. DA JUSTIFICATIVA DA MODALIDADE DE LICITAÇÃO

8.1. É cediço que a legislação básica a ser definida como fundamentação para a realização do procedimento licitatório é a Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021 e alterações posteriores, dentre outras que regulamentam, no âmbito municipal, as normas de contratação da Administração Pública.

8.2. A Lei nº 14.133/2021 prevê 05 (cinco) modalidades de licitação, conforme disposto em seu artigo 28, quais sejam: **pregão, concorrência, concurso, leilão e dialogo competitivo**, sendo contidos no seu bojo os dispositivos a definição de cada uma dessas modalidades.

8.3. Embora a regra geral para se contratar com a Administração Pública exija aos pretensos contratantes submeter-se à realização de licitação, a própria Lei nº. 14.133 de 01 de abril de 2021, traz algumas hipóteses, em casos excepcionais, em que não é necessária a realização do procedimento licitatório regular para a contratação com a Administração Pública.

8.4. Esses casos excepcionais, tratam-se dos casos de **contratação direta**, que compreendem os casos de **dispensa e de**



inexigibilidade de licitação, devidamente insertos nos arts. 74 e 75, da Lei nº 14.133/2021, respectivamente.

8.5. A proposta de inexigibilidade de licitação, no presente caso, tem fundamento jurídico no *caput* do art. 74, III, alínea "c" e art. 6º, inc. XVIII, alínea "c", da Lei Federal nº 14.133/2021, senão vejamos:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

III - contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação:

(...)

a) estudos técnicos, planejamentos, projetos básicos e projetos executivos;

(...)

c) assessorias ou consultorias técnicas e auditorias financeiras ou tributárias;

Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

(...)

XVIII - serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual: aqueles realizados em trabalhos relativos a:

(...)

a) estudos técnicos, planejamentos, projetos básicos e projetos executivos;

(...)

c) assessorias e consultorias técnicas e auditorias financeiras e tributárias;

8.6. Extrai do art. 74, da Lei supracitada, que o mesmo é enfático ao afirmar que, em caso de inviabilidade de competição, torna-se inexigível a licitação, principalmente, nos casos de contratação de profissional ou empresa para prestação dos serviços técnicos especializados de natureza predominantemente



intelectual, com profissionais ou empresas de notória especialização.

8.7. Assim sendo, resta justificada a contratação da Pessoa Jurídica, por Inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inc. III, alínea "a e c" c/c art. 6º, inc. XVIII, alínea "a e c", ambos da Lei 14.133/2021, tendo em vista a previsão legal e a inviabilidade de competição, por se tratar de profissionais e pessoa jurídica que detêm conhecimentos técnicos especializados para a prestação dos serviços e grau de confiabilidade da administração para execução dos serviços.

9. DAS PROVIDÊNCIAS PRÉVIA AO CONTRATO

9.1. Cumpre destacar que conforme o §1º, inciso X do artigo 18 da Lei Federal de nº 14.133/2021⁴ providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização seguirá os seguintes aspectos:

a. Levantamento de Necessidades: Realizar uma análise detalhada das necessidades específicas da secretaria em termos de comunicação e marketing, identificando áreas prioritárias e objetivos a serem alcançados.

b. Elaboração de Edital e Termo de Referência: Desenvolver um edital claro e um termo de referência abrangente que especifiquem os serviços a serem contratados, critérios de avaliação, prazos e condições de execução.

c. Consulta de Mercado: Realizar uma pesquisa de mercado para identificar fornecedores potenciais com capacidade comprovada para atender às necessidades identificadas, considerando a qualidade dos serviços e a experiência no setor público.

d. Orçamento e Planejamento Financeiro: Elaborar um orçamento detalhado para os serviços a serem contratados, garantindo a

⁴ § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do **caput** deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

X - providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;



alocação adequada de recursos financeiros para cobrir todas as etapas do projeto.

e. Conformidade Legal e Normativa: Assegurar que todos os procedimentos estejam em conformidade com as leis e regulamentos aplicáveis, incluindo a legislação de licitações e contratos públicos.

f. Consulta e Aprovação Interna: Obter a aprovação das instâncias internas da Câmara, como comissões ou conselhos, para garantir o alinhamento institucional e o apoio ao projeto.

g. Planejamento de Cronograma: Estabelecer um cronograma detalhado para o processo de contratação, incluindo prazos para cada etapa, desde a publicação do edital até a assinatura do contrato.

h. Avaliação de Riscos: Identificar e avaliar potenciais riscos associados ao projeto e desenvolver estratégias de mitigação para garantir a execução bem-sucedida dos serviços.

10. DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

10.1. Cumpre destacar que conforme o §1º, inciso XI do artigo 18 da Lei Federal de nº 14.133/2021⁵ a Prefeitura Municipal possui um único centro de compras, de modo que é possível assegurar com certeza a inexistência de contratações correlatas ou interdependentes que possam interferir na futura contratação.

11. DOS IMPACTOS AMBIENTAIS

11.1. Cumpre destacar que conforme o §1º, inciso XII do artigo 18 da Lei Federal de nº 14.133/2021⁶ não ocorrerão devido à ausência de impactos ambientais pela natureza da prestação de serviço.

⁵ XI - contratações correlatas e/ou interdependentes;

⁶ § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do caput deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

XII - descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refulgos, quando aplicável;



12. DA DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

12.1. Cumpre destacar que conforme o **§1º, inciso XIII do artigo 18 da Lei Federal de nº 14.133/2021** a contratação pretendida mostra-se viável, atende adequadamente à demanda formulada e às diretrizes legais, os benefícios pretendidos são adequados, os custos previstos são compatíveis e caracterizam a economicidade, inexistindo riscos ao interesse da Administração Pública.

Lajinha/Minas Gerais, 26 de janeiro de 2026.

LUIZ CARLOS PEREIRA

Secretário Municipal de Educação