



SECRETARIA DE
EDUCAÇÃO

PREFEITURA DE
CAMPESTRE
DO MARANHÃO
Cuidando dos nossos gente!

ESTUDO TÉCNICO
PRELIMINAR

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM FIM NÃO RESIDENCIAL PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE APOIO A SECRETARIA DE EDUCAÇÃO (Imóvel, situada na Rua Tocantins, s/n, Centro, Campestre do Maranhão/MA.).

CAMPESTRE DO MARANHÃO

2024



INTRODUÇÃO.

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE.

A demanda ora em análise refere-se ao processo nº 018/2024, que tem como objeto a locação de imóvel, destinado ao **FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE APOIO A SECRETARIA DE EDUCAÇÃO**. Vez que a municipalidade não possui prédio para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação desta municipalidade.

É importante frisar que o imóvel objeto da locação servirá como apoio a secretaria de Educação para reforço escolar assim como suporte escolar enquanto algumas escolas estão em reforma e que de acordo com a demandante o mesmo atende as finalidades precípuas da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas

Desta feita, tendo por base as informações da demandante faz-se imprescindível a manutenção da referida locação, para dar continuidade aos serviços e atividades realizadas pela mencionada Secretaria Municipal de Educação.

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO.

A locação de imóvel se justifica pela necessidade de ter um local para o funcionamento do centro de apoio a secretaria de educação, onde serão prestados apoios as atividades escolares.

O imóvel foi escolhido com base na necessidade informada pela Secretaria Municipal de Educação, e, em atenção ao preenchimento dos requisitos necessários impostos pela legislação vigente, conforme documentos contidos nos autos deste processo administrativo

Frisa-se ainda que consta no termo de justificativa, a informação de que o imóvel em questão atende as necessidades de **FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE APOIO A SECRETARIA DE EDUCAÇÃO**, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento da demanda do departamento em questão.

LEVANTAMENTO DE MERCADO.

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência, conforme Laudo Técnico emitido pelo setor de engenharia.

Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado, observouse que, em matéria de soluções para o funcionamento do centro de apoio a secretaria de educação, a administração pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

a) Aquisição:



No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

b) Locação:

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.

Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

c) Análise da Solução

Desta feita concluímos pela seguinte solução:

Solução: Locação de imóvel, destinado ao **FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE APOIO A SECRETARIA DE EDUCAÇÃO**, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela. Uma vez que a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO.

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento do centro de apoio a secretaria de educação. ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores: lojas, farmácias entre outros.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

Assim, por força de tais fatos, impõe-se a imperiosa necessidade de locação de imóvel que possua características compatíveis com a necessidade do setor requisitante, tudo com amparo na Lei municipal.

ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES.

A presente locação tem como período, 12 (doze) meses para atendimento da demanda estabelecida, conforme o objeto desse processo. As quantidades dos meses previstos para a locação do imóvel foram estabelecidas em uma previsão média, com base na demanda informada pela Administração, mas que se acredita que serão necessárias, conforme documentos contidos nos autos deste processo administrativo.



ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO.

Após a pesquisa de mercado e busca de imóveis com características próximas a do referido imóvel, já que não existe na cidade outro com as mesmas características, houve consenso da Comissão no valor máximo de R\$ 3.300,00 (Três mil e trezentos reais) a título de aluguel mensal. Sendo que este valor corresponde a 80% do valor apresentado pela proprietária do imóvel, conforme laudo técnico emitido pelo setor de engenharia.

JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO.

Não aplicável. Em razão das características do contrato, por ser item único e indivisível não há a que se falar de parcelamento de objeto.

CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES.

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralisação das funções essenciais desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Educação.

ALINHAMENTO COM O PLANO DE ANUAL DE CONTRATAÇÕES.

No momento, a Administração Pública Municipal não possui um Plano de Contratações Anual. Entretanto, a contratação está alinhada com os objetivos e metas do órgão. Ainda que não haja um Plano de Contratações Anual, a contratação está em conformidade com os princípios diretrizes estabelecidos na legislação aplicável e no interesse público.

A previsão de recursos financeiros necessários para a realização desta contratação será incluída no orçamento do órgão ou entidade, garantindo a viabilidade financeira da contratação.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS.

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos da Educação;
- b) Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade nos serviços de ensino aos alunos;
- c) Obter estrutura adaptada para atendimento aos serviços de apoio aos professores e alunos;
- d) Não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Educação do Município de Campestre do Maranhão

PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO.

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades durante a vigência do Contrato. De maneira que no presente contrato não há que se falar em providências prévias.

IMPACTOS AMBIENTAIS.

Não se aplica.

VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO.

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

- A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.
- Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o



SECRETARIA DE
EDUCAÇÃO

PREFEITURA DE
CAMPESTRE
DO MARANHÃO
Cuidando da nossa gente!

tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

Considerando os pontos listados acima, esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

LOCAL DE REALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS.

Não se aplica.

CONTATO.

Fone: 99 9 8463-9758

Campestre do Maranhão, 29 de fevereiro de 2024.



JUMA LIMA AGUIAR
Secretária municipal de Educação



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA – DFD

Setor Requisitante (Unidade/Setor):
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
Responsável pela Demanda (Nome/Cargo/Função):
JUMA LIMA AGUIAR - Secretário Municipal de EDUCAÇÃO
Classificação do objeto:
() Aquisição de bens; (X) Serviços de Locação de Imóvel

1. Objeto da contratação:
<p>1.1. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM FIM NÃO RESIDENCIAL PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE APOIO A SECRETARIA DE EDUCAÇÃO (Imóvel, situada na Rua Tocantins, s/n, Centro, Campestre do Maranhão/MA.).</p> <p>1.2. O imóvel deve possuir no mínimo: 135,15 m sendo 102.90m- de área construída, já constante de 01 (uma) casa, construída de tijolos, rebocada, pintada, teto de madeira serrada e coberta de telhas comuns, com piso de cerâmica e calçada de cimento, murada, toda em torro de gesso, com instalação elétrica e sanitária, em bom estado de conservação, com: 01 área/garagem, 01 sala, 01 corredor, 04 quartos, 01 cozinha, 01 banheiro social, 01 área de serviço com lavanderia, 01 portão e 01 portão frontal de ferro, 06 portas de madeira, e 02 janelas de vidro e alumínio, localizado à Rua Tocantins, s/n, Centro, Campestre do Maranhão/MA.).</p>
2. Justificativa da necessidade da contratação:
<p>2.1. Com a locação do imóvel pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades básicas de funcionamento das aulas uma vez que a escola principal está em reforma. Desta forma é imprescindível a locação deste imóvel.</p> <p>2.2. No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.</p>
3. Quantitativo a ser adquirido/contratado:



Item	Bandas/cantores	Und	Quant meses	de Valor unitário	Preço Total
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM FIM NÃO RESIDENCIAL PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE APOIO A SECRETARIA DE EDUCAÇÃO (Imóvel, situada na Rua Tocantins, s/n, Centro, Campestre do Maranhão/MA.).	Locação	12	R\$ 3.300,00	R\$ 39.600,00
(Trinta e nove mil e seiscientos reais)					R\$ 39.600,00

4. Previsão de data em que pode ser prestado os serviços:

Os serviços deverão ser presta por 07 meses

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E MEMÓRIA DE CÁLCULO

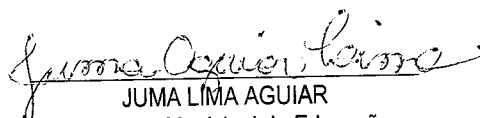
CONFORME LAUDO TÉCNICO

6. Indicação da Equipe de Planejamento (se for o caso):

6.1. Na Prefeitura Municipal de Campestre do Maranhão, não tem equipe de planejamento. As demandas são oriundas das Secretarias Municipais requisitantes.

Declaro que os servidores indicados foram comunicados e estão cientes de suas atribuições.

Campestre do Maranhão – MA, 20 de fevereiro de 2024


JUMA LÍMA AGUIAR
Secretário Municipal de Educação