

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

ORGÃO DEMANDANTE:
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE AUGUSTINÓPOLIS-TO – CNPJ: 33.338.353/0001-55
OBJETO:
Aquisição onerosa de um imóvel urbano localizado na Rua Santarém nº 500, Quadra 42, Lote 06, bairro boa vista, Augustinópolis/TO, CEP: 77.960-000, que será utilizado para a construção de uma creche municipal, visando atender à demanda da população local e cumprir as diretrizes do Plano Nacional de Educação e do Plano Municipal de Educação.
RESPONSÁVEL PELA DEMANDA:
Maria José Lima de Oliveira – Secretária Municipal de Educação Contato: (63) 3456-1232 educacao@augustinopolis.to.gov.br
ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO ANUAL:
O Município não possui Plano de Contratação Anual.
FORMA DE CONTRATAÇÃO SUGERIDA:
Inexigibilidade de licitação, sob égide da Lei Federal nº 14.133/2021.

Em atendimento à 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 a melhor solução para atendimento da necessidade aqui descrita.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação visa à aquisição do imóvel localizado à Rua Santarém, nº 500, Bairro Boa Vista, Augustinópolis-TO, com o objetivo de construir uma creche municipal. Esta creche atenderá à demanda crescente da população de toda a cidade de Augustinópolis, que enfrenta escassez de vagas na educação infantil.

O problema central é a necessidade de atender toda a população do município, garantindo o acesso à educação infantil de qualidade e promovendo o desenvolvimento educacional e social. A construção da creche visa cumprir as diretrizes do Plano Nacional de Educação (PNE) e do Plano Municipal de Educação (PME), assegurando o direito à educação básica e de qualidade.

2 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A solução consiste na aquisição de um prédio comercial por meio de aquisição direta por inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, apresentando-se como a solução mais econômica e eficiente, considerando a adequação técnica e o valor compatível com o mercado.

3 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL E ANÁLISE DE ALTERNATIVAS

O imóvel, situado na Rua Santarém, nº 500, Bairro Boa Vista, Augustinópolis-TO, é construído em tijolos cobertura em telha de barro, paredes e piso em cerâmica teto parte em pvc/madeira, banheiros, tudo sem condições de uso; imóvel esse composto por 01 garagem 10 salas, 01 copas, 03 banheiros, 01 suíte, com área construída de 343,61 m² e área total do terreno, 1.739,54 metros quadrados. O referido imóvel é servido de iluminação pública rede de água, coleta de lixo regular. As instalações elétricas e hidrossanitárias necessitam de reforma.

Apesar da necessidade de reforma, a aquisição do imóvel especificado é considerada ideal para a implantação da creche municipal, devido à sua localização estratégica, acessibilidade e adequação urbanística.

A solução adotada garantirá um ambiente seguro, sustentável e adequado ao desenvolvimento infantil, com infraestrutura planejada para atender às normas educacionais e sanitárias vigentes.

Alternativas analisadas:

- **Utilização de imóveis públicos:** Não existem terrenos públicos disponíveis que atendam aos requisitos necessários.
- **Processo licitatório:** Inviável, pois o imóvel analisado é o único que atende plenamente aos critérios estabelecidos.
- **Desapropriação:** Rejeitada devido ao alto custo e tempo processual.

4 - REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

Os principais requisitos para a contratação são:

- **Localização:** Região com fácil acesso e infraestrutura adequada;
- **Área mínima:** Compatível com as exigências do FNDE para construção de creches;

- **Topografia:** Terreno plano, reduzindo custos com terraplanagem;
- **Zoneamento:** Área destinada ao uso educacional, conforme legislação municipal;
- **Acessibilidade:** Acesso por transporte público e vias pavimentadas.

5 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foi realizado levantamento de mercado e constatada a inexistência de outros imóveis na região que atendam às necessidades de tamanho, infraestrutura e localização. O imóvel escolhido apresenta condições estruturais adequadas, custo compatível.

6 – ESTIMATIVAS DE QUANTIDADES E DE VALOR

Para fins de estimativas preliminares, os quantitativos envolvidos constam na planilha abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	V. TOTAL
1	Aquisição onerosa de um imóvel urbano localizado na Rua Santarém nº 500, Quadra 42, Lote 06, bairro boa vista, Augustinópolis/TO, CEP: 77.960-000, que será utilizado para a construção de uma creche municipal, visando atender à demanda da população local e cumprir as diretrizes do Plano Nacional de Educação e do Plano Municipal de Educação.	Imóvel	01	R\$ 265.000,00

7 – JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor total estimado da contratação é de **R\$ 265.000,00 (duzentos e sessenta e cinco mil reais)**.

A justificativa para o valor estimado da contratação fundamenta-se em laudo de avaliação técnica elaborado por profissional habilitado, que analisou criteriosamente as características do imóvel, incluindo localização, área total, infraestrutura disponível e comparativos de mercado na região de Augustinópolis-TO.

8 - PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

O parcelamento da contratação não é aplicável, uma vez que a aquisição de um único imóvel é necessária para atender integralmente ao objetivo proposto. O fracionamento inviabilizaria a consecução do projeto.

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação visa alcançar os seguintes resultados:

- **Ampliação da oferta de vagas** na educação infantil em Augustinópolis.
- **Redução de custos** com transporte escolar e locações.
- **Melhor aproveitamento** de recursos humanos e financeiros, ao centralizar a oferta educacional em local estratégico.

10 - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

As seguintes providências podem ser adotadas:

1. **Elaboração do Termo de Referência:** um documento detalhado descrevendo as especificações técnicas e requisitos da contratação, incluindo prazos, frequência, formato, entre outros;
2. **Realização de pesquisa de mercado:** para identificar a compatibilidade do preço;
3. **Elaboração do Processo Administrativo:** instauração de processo administrativo para formalizar a contratação por inexigibilidade;
4. **Publicação de Justificativa Preliminar:** para dar transparência ao processo e permitir que interessados possam impugná-la, caso julguem necessário;
5. **Análise pelo Departamento de Controle Interno:** O processo será encaminhado ao Órgão de Controle para análise da legalidade e fundamentação da inexigibilidade.
6. **Decisão da Autoridade Competente:** Com base na análise técnica, a autoridade competente do órgão público irá decidir pela contratação por inexigibilidade, devidamente fundamentada.
7. **Publicação do Ato de Inexigibilidade:** Após a decisão da autoridade competente, será publicado o ato de inexigibilidade no Diário Oficial do município, conforme exigido pela lei.
8. **Formalização do contrato:** será formalizado contrato com a empresa selecionada, incluindo cláusulas claras e objetivas que estabeleçam os direitos, deveres e responsabilidades de ambas as partes;
9. **Acompanhamento e fiscalização da execução do contrato:** o contrato será fiscalizado para garantir o cumprimento dos prazos e a qualidade dos serviços prestados pela empresa contratada;

BR
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

11 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS

As contratações correlatas e/ou interdependentes incluem a licitação de obras para construção, além da aquisição de mobiliário e equipamentos necessários realização de ao pleno funcionamento da unidade, garantindo a operacionalização eficiente e segura do serviço educacional.

12 – GERENCIAMENTO DE RISCOS

Riscos identificados:

- Irregularidades documentais do imóvel.
- Alterações no zoneamento urbano.
- Atrasos no processo de registro.

Medidas mitigadoras:

- Análise prévia da documentação do imóvel.
- Consulta ao setor de planejamento urbano.
- Acompanhamento jurídico durante todo o processo.

13 - IMPACTOS AMBIENTAIS

A aquisição em si, não gera impactos ambientais significativos, no entanto a reforma e construção da creche poderá gerar impactos ambientais relacionados à geração de resíduos, consumo de energia e recursos naturais. Para mitigá-los, serão adotadas as seguintes medidas:

- Adoção de soluções sustentáveis na construção;
- Projetos de baixo consumo energético, com aproveitamento de luz natural e ventilação cruzada.
- Gerenciamento de resíduos da obra, seguindo diretrizes ambientais locais, com descarte adequado e reciclagem.
- Paisagismo sustentável com espécies nativas para reduzir consumo hídrico e manutenção.

14 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO DA SOLUÇÃO

Diante da análise realizada, conclui-se que a aquisição do imóvel localizado na Rua Santarém, nº 500, Bairro Boa Vista, Augustinópolis-TO, por meio de inexigibilidade de licitação,



fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, é adequada, necessária e vantajosa para a Administração Pública.

A solução adotada permitirá o cumprimento das metas educacionais do município, com ótima relação custo-benefício, observando princípios de eficiência, economicidade e interesse público.

15 – EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Augustinópolis-TO, 20 de fevereiro de 2025.

MARIA JOSÉ LIMA DE OLIVEIRA
Secretária Municipal de Educação

MARCUS VINÍCIUS LOPES SILVA
Analista Técnico da Divisão de Compras

BRUNA MICÁCIA PEREIRA DA SILVA
Assessora Executiva P:IV