

PREF.MUN.DE VL BELA DA SANTISSIMA TRINDADE

Estudo Técnico Preliminar 91/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: Processo Administrativo

2. Descrição da necessidade

Locação de imóvel com área de aproximadamente 60 m², situado a Rua Pouso Alegre s/nº esquina com a rua Lino Bispo de Oliveira centro, destinado para depósito de materiais da Secretaria Municipal de Educação, sendo: materiais pedagógicos, materiais permanentes e materiais de consumo, visto que a secretaria não possui prédio próprio para armazenamento dos mesmos.

A escolha desse imóveis é por conta da localização estratégica, pois fica em frente a Secretaria Municipal de Educação o que facilita o acesso, garante a segurança, infraestrutura compatível com as atividades administrativas o que torna o serviço mais rápido e eficaz.

Assim, a locação do imóvel destinados à Secretaria Municipal de Educação configura-se como medida imprescindível para a melhoria dos serviços públicos .

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Secretaria Municipal de Educação	Geiseli Rafaela da Silva

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Para garantir que o imóvel a ser locado atenda de forma plena às necessidades da Secretaria Municipal de Educação, estabelecem-se a seguir os requisitos mínimos que deverão ser observados. Esses requisitos visam assegurar a funcionalidade adequada do espaço, a segurança dos servidores e usuários, bem como a conformidade com as normas vigentes aplicáveis à administração pública.

O imóvel deverá atender às condições técnicas, estruturais e legais que possibilitem a execução eficiente das atividades administrativas, proporcionando um ambiente seguro, confortável e acessível para o exercício das funções públicas.

Dessa forma, os requisitos mínimos exigidos para o imóvel são os seguintes:

Requisito	Descrição Mínima Exigida
Área Útil Total	Aproximadamente 60 ² metros .
Infraestrutura de Instalações	Rede elétrica em conformidade com normas, iluminação adequada, sistema hidráulico funcional
Segurança	Estrutura segura, com portas conservadas
Estado de Conservação	Imóvel em perfeito estado de uso, sem infiltrações, rachaduras, problemas estruturais ou elétrico-hidráulicos.
Documentação	Matrícula e registro imobiliário atualizados e regulares.

5. Levantamento de Mercado

Perante a necessidade identificada no objeto deste estudo, foi realizado levantamento de mercado com o objetivo de prospectar e analisar soluções viáveis para a pretensa contratação, considerando os princípios da conveniência, da economicidade e da eficiência que regem a Administração Pública. Assim, foi conduzida uma pesquisa, a fim de identificar imóveis que atendessem às necessidades para o funcionamento e próximo a esta secretaria.

a. Aquisição

No entanto, na presente situação, foi identificado imóvel disponível para locação que preenche os requisitos técnicos, estruturais e de localização estabelecidos por esta Secretaria o que torna desnecessária a adoção da solução de aquisição, considerando também os elevados custos envolvidos e o tempo demandado para a efetivação desse processo.

b. Locação

No modelo de locação, a Administração Pública realiza a contratação de imóvel particular que já atenda, ou possa ser facilmente adaptado, às exigências funcionais necessárias, mediante a assinatura de contrato de locação, observando as condições e especificações estabelecidas no processo licitatório ou na contratação direta, quando for o caso.

A locação, neste caso específico, apresenta-se como a solução mais adequada e vantajosa para o Município, por permitir a instalação do depósito dos materiais desta secretaria, sem necessidade de investimentos iniciais elevados com aquisição e adaptação de imóvel próprio, além de atender plenamente à conveniência, economicidade e eficiência administrativa.

Durante o levantamento de mercado realizado, constatou-se que o imóvel identificado são o **único** que atendem simultaneamente às condições mínimas exigidas quanto à localização estratégica, facilidade de acesso, infraestrutura compatível com as atividades administrativas, segurança, estado de conservação e metragem necessária para as funções propostas.

Verificou-se, ainda, que **não existem imóveis públicos** disponíveis no município que atendam a essas necessidades específicas, tampouco foram encontrados outros imóveis particulares com as mesmas condições de adequação e compatibilidade funcional.

Dessa forma, atesta-se que o imóvel selecionado é compatível com a realidade da Secretaria Municipal de Educação, atendendo plenamente às suas necessidades administrativas. A estrutura física dos imóveis permitirá a organização dos materiais de maneira eficiente, confortável e segura.

Portanto, a locação do imóvel apresentado é a alternativa que melhor satisfaz o interesse público, respeitando os princípios constitucionais que regem a Administração Pública e evidenciando a vantajosidade e a singularidade da solução escolhida.

6. Descrição da solução como um todo

A solução proposta consiste na **contratação de serviço de locação de imóvel** localizado na Rua Pouso Alegre s/n centro, em frente a Secretaria Municipal de Educação, Município de Vila Bela da Santíssima Trindade, destinado a depósito.

A Secretaria de Educação, em razão do aumento da demanda por espaço físico para armazenamento adequado de materiais permanentes, equipamentos, mobiliários e materiais de consumo utilizados nas unidades escolares e nas atividades administrativas, apresenta a necessidade de locação de imóvel para servir como depósito centralizado.

O atual espaço disponível não comporta o volume de materiais adquiridos ou em processo de aquisição, o que compromete a organização, conservação e distribuição eficiente dos insumos essenciais ao funcionamento das escolas e demais setores vinculados à Secretaria. Além disso, a inexistência de um local apropriado pode causar danos aos bens públicos e dificultar o controle patrimonial.

A locação de um imóvel com infraestrutura adequada e localização estratégica permitirá:

- A correta estocagem e conservação dos materiais;
- Maior controle logístico e patrimonial;
- Agilidade na distribuição dos insumos às unidades escolares;
- Redução de perdas e extravios;
- Otimização dos processos de recebimento, triagem e expedição dos materiais.

Ressalta-se que não há, no momento, imóvel público disponível com condições técnicas adequadas para essa finalidade, tornando a locação a alternativa mais viável e eficiente, considerando a urgência da demanda e a continuidade dos serviços educacionais prestados.

Dessa forma, a contratação da locação do imóvel justifica-se pelo interesse público e pela necessidade administrativa de garantir a adequada gestão dos recursos materiais da Secretaria de Educação, conforme os princípios da eficiência, economicidade e conservação do patrimônio público.

Serviços a serem desempenhados pela contratada:

- **Disponibilizar** os imóveis locados, devidamente desocupados, prontos para uso imediato e em perfeito estado de conservação, atendendo integralmente as condições estruturais exigidas, conforme as dimensões e ambientes descritos nos requisitos mínimos.
- **Garantir** que os imóveis estejam aptos ao uso administrativo, com rede elétrica e hidráulica em funcionamento pleno, iluminação adequada, instalações seguras e ambiente limpo.
- **Assegurar** a adequação dos imóveis quanto às exigências de acessibilidade, conforme as normas vigentes, inclusive quanto à existência de rampas de acesso, portas compatíveis e banheiro.
- **Manter** a integridade física dos imóveis durante toda a vigência do contrato, responsabilizando-se por eventuais reparos estruturais que não decorram do uso normal pela Administração Pública.
- **Entregar** os imóveis devidamente regularizados junto aos órgãos competentes sem qualquer ônus que impeça a fruição da locação pela Administração.
- **Facilitar** o acesso da equipe de fiscalização da Administração Pública para eventuais inspeções dos imóveis durante a vigência contratual.
- **Comunicar** previamente à Administração quaisquer intercorrências que possam comprometer o uso adequado dos imóveis, propondo soluções no prazo acordado.
- **Garantir** que os imóveis possuam, ou permitam a instalação, de infraestrutura de comunicação adequada, especialmente rede de internet.

A contratada deverá disponibilizar o imóvel nas condições originalmente apresentadas na vistoria inicial, sendo vedadas alterações estruturais sem autorização prévia e formal da Administração.

Medição e certificação da prestação do serviço:

A fiscalização contratual da Administração Pública realizará a verificação do cumprimento das obrigações da contratada com base nos seguintes parâmetros objetivos:

- Condições físicas do imóvel (estrutura, funcionalidade, segurança e conservação);
- Regularidade documental do imóvel;
- Funcionamento das instalações elétricas e hidráulicas;
- Atendimento às normas de acessibilidade;

O não atendimento a quaisquer das condições acima poderá ensejar a aplicação das penalidades previstas em contrato e legislação vigente.

Conforme levantamento de mercado realizado, constatou-se que o imóvel de propriedade da pessoa física **Janette Ferreira de Souza**, inscrita no CPF nº **013.389.111-98**, é o **único** que reúne simultaneamente as condições necessárias para a adequada instalação dos serviços públicos pretendidos, atendendo plenamente aos critérios técnicos e funcionais estabelecidos.

As características específicas dos imóveis — como a localização estratégica, a infraestrutura adequada, o atendimento às normas de acessibilidade, a segurança, e o estado de conservação — condicionam sua escolha, inviabilizando a competição e justificando a adoção do procedimento de inexigibilidade de licitação.

Ressalte-se que o Município não dispõe de imóveis próprios adequados para essa finalidade na localidade, tampouco foram identificados outros imóveis particulares que satisfizessem os requisitos técnicos necessários. Dessa forma, a escolha do imóvel pertencente à Sra. **Janette Ferreira de Souza** decorre da necessidade objetiva da Administração Pública e observa rigorosamente as diretrizes traçadas no Estudo Técnico Preliminar, que subsidiou a identificação da solução mais eficiente, econômica e conveniente para a Administração.

A compatibilidade do valor de locação proposto com os preços de mercado foi verificada por meio de avaliação prévia, em conformidade com os princípios da economicidade e da vantajosidade, fundamentais para a contratação pública.

Assim, a contratação direta da locação do referido imóvel da Sra. **Janette Ferreira de Souza**, por inexigibilidade de licitação, encontra-se **devidamente justificada e instruída**, em conformidade com a legislação vigente e com as diretrizes de planejamento e prevenção previstas no Estudo Técnico Preliminar, assegurando a transparência, a eficiência e o atendimento ao interesse público.

Conforme análise realizada, o objeto é classificado como **serviço comum**, nos termos da legislação aplicável, tendo em vista que suas características podem ser descritas de forma objetiva, clara e padronizada, sem exigir desenvolvimento de soluções personalizadas, obras ou serviços de engenharia. A locação requer apenas a disponibilização de imóveis em condições adequadas de uso, segurança e acessibilidade, elementos que podem ser verificados mediante especificações usuais e inspeção prévia.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Para a estimativa do quantitativo a ser contratado, a Secretaria Municipal de Educação realizou o levantamento da demanda, optando pela contratação de locação de imóvel pelo período de 12 (doze) meses, em conformidade com o disposto no art. 105 da Lei nº 14.133/2021.

Item	Descrição	Cod. TCE /MT	QTD
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ÓRGÃO PÚBLICO - IMÓVEL COMERCIAL PARA FUNCIONAMENTO DE DEPOSITO PARA ARMAZENAMENTO ADEQUADO DE MATERIAIS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.	00012765	12 Meses

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 30.000,00

Para a presente contratação, estima-se o valor mensal de **R\$ 2.500,00** (dois mil e quinhentos reais) para a locação do imóvel destinado deposito de materiais da Secretaria Municipal de Educação, totalizando ao final do período de **12 (doze) meses**, o montante de **R\$ 30.000,00** (trinta mil reais).

Item	Descrição	Cod. TCE /MT	QTD	Valor UN	Valor Total
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ÓRGÃO PÚBLICO - IMÓVEL COMERCIAL PARA FUNCIONAMENTO DE DEPOSITO PARA ARMAZENAMENTO ADEQUADO DE MATERIAIS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.	00012765	12 Meses	R\$: 2.500,00	R\$: 30.000,00
TOTAL				R\$: 30.000,00	

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Em exame da natureza do objeto que se pretende contratar — locação de imóvel para a contratação da locação do imóvel justifica-se pelo interesse público e pela necessidade administrativa de garantir o armazenamento adequado de materiais permanentes, equipamentos, mobiliários e materiais de consumo utilizados na secretaria e nas unidades escolares — verifica-se que **não há necessidade de parcelamento da contratação em itens distintos**, uma vez que, após levantamento de mercado, constatou-se que **não existem outros imóvel disponível** na localidade que atenda às condições técnicas, estruturais e de localização necessárias para o pleno funcionamento.

Dessa forma, o princípio do parcelamento, previsto como regra geral para garantir a ampla concorrência, não se aplica ao caso concreto, considerando a **situação excepcional de carência de imóvel** adequado, que se destina a atender demanda específica e temporária.

A contratação ocorrerá mediante pagamento mensal e ininterrupto, por prazo inicialmente estimado em 12 (doze) meses, conforme estabelecido no Estudo Técnico Preliminar e nas condições contratuais, garantindo a continuidade dos serviços administrativos prestados à população local.

Assim, a opção pela contratação de forma global, sem subdivisão em itens, revela-se a medida mais adequada e eficiente, respeitando os princípios da razoabilidade, eficiência, economicidade e interesse público.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Ressalta-se que não há contratações correlatas e/ou interdependentes relacionadas ao objeto da presente contratação, tratando-se exclusivamente da locação dos imóveis destinados à instalação do espaço físico para armazenamento adequado de materiais permanentes, equipamentos, mobiliários e materiais de consumo utilizados nas unidades escolares e nas atividades administrativas, apresenta a necessidade de locação de imóvel para servir como depósito centralizado.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Planejamento e Situação do Plano de Contratação Anual (PCA)

O Plano de Contratação Anual (PCA) é uma ferramenta essencial para o planejamento estratégico da Administração Pública, alinhando as contratações às metas e prioridades estabelecidas nos instrumentos de planejamento, como o Plano Plurianual (PPA) e a Lei Orçamentária Anual (LOA).

No Município de Vila Bela da Santíssima Trindade, embora não tenha sido elaborado um PCA para o exercício de 2025, avanços importantes foram realizados no fortalecimento do planejamento para o exercício de 2025. O PCA 2025 foi devidamente **aprovado pela autoridade competente, o Prefeito Municipal, no sistema ComprasGov**, no módulo de **Planejamento e Gerenciamento de Contratações (PGC)**, reforçando o compromisso da gestão com a eficiência, a transparência e a responsabilidade nas contratações públicas.

Embora a aprovação interna tenha ocorrido, a **publicação oficial do PCA 2025 ainda está pendente**, em razão de ajustes e procedimentos administrativos que estão sendo tratados pela equipe de planejamento, a fim de assegurar a sua formalização completa nos termos legais.

A finalização e a publicação do PCA consolidarão ainda mais a gestão estratégica das contratações públicas, promovendo maior eficiência e transparência na administração dos recursos públicos e assegurando que todas as demandas sejam executadas de forma planejada, integrada e voltada ao atendimento do interesse público.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação da locação do imóvel destinado para armazenamento adequado de materiais permanentes, equipamentos, mobiliários e materiais de consumo utilizados nas unidades escolares e nas atividades administrativas, apresenta a necessidade de locação de imóvel para servir como depósito centralizado, proporcionará diversos benefícios para a Secretaria Municipal de Educação:

13. Providências a serem Adotadas

A fiscalização do contrato será realizada sob a responsabilidade da **Secretaria Municipal de Educação**, em razão de sua competência institucional para o acompanhamento e fiscalização dos contratos administrativos do Município.

Entretanto, considerando que o objeto da contratação — locação do imóvel — destina-se especificamente ao funcionamento de depósito para armazenamento adequado dos materiais, a execução e o acompanhamento direto serão exercidos por essa unidade, sob coordenação da Secretaria Municipal de Educação.

Para o exercício da função de fiscalização contratual, será designada a servidora **Cristiane Scatolim** como **Fiscal**, responsável por acompanhar a execução do contrato, zelar pelo cumprimento de suas cláusulas e condições, registrar as ocorrências e adotar as providências necessárias para assegurar a perfeita execução do objeto, conforme as disposições legais pertinentes.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Considerando que o objeto da presente contratação refere-se exclusivamente à **locação de imóvel** destinados à aluguel de espaço para armazenamento de materiais permanentes, equipamentos, mobiliários e materiais de consumo utilizados nas unidades escolares e nas atividades administrativas, apresenta a necessidade de locação de imóvel para servir como depósito centralizado.

O atual espaço disponível não comporta o volume de materiais adquiridos ou em processo de aquisição, o que compromete a organização, conservação e distribuição eficiente dos insumos essenciais ao funcionamento das escolas e demais setores vinculados à Secretaria. Além disso, a inexistência de um local apropriado pode causar danos aos bens públicos e dificultar o controle patrimonial, **não há possibilidade de ocorrência de impactos ambientais** relacionados à execução da contratação.

A locação de imóveis configura-se como prestação de serviço contínuo, sem a realização de obras, intervenções estruturais significativas ou qualquer atividade que implique alteração do meio ambiente natural ou urbano. Assim, não se faz necessária a realização de estudos de impacto ambiental, licenciamento ambiental ou demais providências correlatas, conforme disposto na legislação ambiental aplicável.

Portanto, para a presente contratação, **não se verifica risco ou impacto ambiental**, em razão da natureza do serviço contratado.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

A presente justificativa tem como objetivo demonstrar a viabilidade técnica, econômica e estratégica para a contratação do imóvel localizado na Rua Pouso Alegre, em frente a Secretaria Municipal de Educação, a localização e estratégica com fácil acesso, estrutura física adequada para armazenamento dos materiais.

Diante do exposto, considera-se viável a contratação do imóvel em questão, por atender às necessidades funcionais, oferecer condições adequadas de uso e apresentar custo compatível com o mercado, além de estar devidamente regularizado.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

GEISIELI RAFAELA DA SILVA

Secretária Municipal de Educação



Assinou eletronicamente em 23/02/2026 às 16:10:23.