



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

SIGULO: () SIM (X) NÃO

UNIDADES ATENDIDAS PELO ESTUDO:	Secretaria Municipal de Educação
--	----------------------------------

1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

LOCAÇÃO/AQUISIÇÃO DE UM IMÓVEL PARA FIM NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA CIDADE DE MÃE DO RIO, AFIM DESTINAR AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATIVIDADE COMPLEMENTAR – CAC (CASA DE MUSICA), Á DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE MÃE DO RIO PA.

A contratação de imóvel para o funcionamento do Centro de Atividade Complementar (CAC), denominado Casa de Música, visa suprir a necessidade de um espaço adequado para a realização de atividades educacionais e culturais direcionadas aos estudantes da rede municipal de ensino, em regime de tempo integral. A falta de um local específico para o ensino de música comprometeria a continuidade das atividades pedagógicas planejadas, além de impactar negativamente o desenvolvimento integral dos alunos, que seriam privados de uma formação educacional mais abrangente e rica.

A contratação de imóvel para a Casa de Música atende diretamente ao interesse público, ao possibilitar que alunos da rede pública municipal de ensino tenham acesso a atividades complementares de alta qualidade, com foco no ensino de música. A educação musical desempenha papel fundamental no desenvolvimento cognitivo, social e emocional dos estudantes, além de ser um dos pilares do currículo educacional integral. A disponibilização deste espaço, portanto, contribui para a construção de uma sociedade mais inclusiva e culturalmente rica, alinhada aos objetivos da Secretaria Municipal de Educação de Mãe do Rio-PA, no que se refere à promoção de atividades que favoreçam o desenvolvimento integral dos alunos.

A necessidade da contratação do imóvel é evidenciada pela inexistência de espaços próprios da administração pública que atendam aos requisitos essenciais para o desenvolvimento das atividades do Centro de Atividade Complementar (CAC). A Secretaria Municipal de Educação não dispõe de infraestrutura adequada, como salas amplas, com boa acústica e áreas seguras para armazenamento de instrumentos musicais e ensaios. Além disso, a localização estratégica do imóvel proposto facilita o acesso dos estudantes, o que



reforça a viabilidade dessa contratação. A ausência dessa locação comprometeria as atividades educacionais, prejudicando o cumprimento das metas pedagógicas estabelecidas.

Caso a contratação do imóvel não seja realizada, o Centro de Atividade Complementar (CAC) não terá um espaço adequado para as atividades musicais, impossibilitando a continuidade do ensino de música e de outras atividades complementares previstas no currículo integral. Isso resultaria em um impacto direto na qualidade da educação oferecida aos alunos, comprometendo o desenvolvimento cultural e educacional dos estudantes, além de prejudicar a implementação de políticas públicas voltadas para a educação integral no município. A falta de um espaço adequado também poderá causar transtornos administrativos, uma vez que a Secretaria de Educação precisaria buscar alternativas improvisadas, sem garantir a eficácia do atendimento educacional. Assim, a não contratação do imóvel comprometeria diretamente a oferta de um ensino de qualidade e acessível a todos os alunos da rede municipal de ensino.

Sem mais considerações, passa-se a necessidade de contratação externa.

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

I - Trata-se da contratação de serviços sob o regime de empreitada por preço global, cuja continuidade será avaliada conforme a necessidade da Secretaria. A modalidade adotada será a **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, em conformidade com o disposto nos Art. 51 e 74 da Lei nº 14.133/2021.

II - O prazo do contrato atenderá os preceitos do art. 92 da Lei nº 14.133/2021.

III - O contrato deverá conter as seguintes cláusulas:

- a) Cláusula que estabeleça o objeto e seus elementos característicos;
- b) Cláusula que estabeleça a vinculação ao edital de licitação e à proposta do licitante vencedor ou ao ato que tiver autorizado a contratação direta e à respectiva proposta.
- c) Cláusula que estabeleça a legislação aplicável à execução do contrato, inclusive quanto aos casos omissos;
- d) Cláusula que estabeleça o regime de execução ou a forma de fornecimento;
- e) Cláusula que estabeleça o preço e as condições de pagamento, os critérios, a data-base e a periodicidade do reajustamento de preços e os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;
- f) Cláusula que estabeleça os critérios e a periodicidade da medição, quando for o caso, e o prazo para liquidação e para pagamento;

- g) Cláusula que estabeleça os prazos de início das etapas de execução, conclusão, entrega, observação e recebimento definitivo, quando for o caso;
- h) Cláusula que estabeleça o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;
- i) Cláusula que estabeleça a matriz de risco, quando for o caso;
- j) Cláusula que estabeleça o prazo para resposta ao pedido de repactuação de preços, quando for o caso;
- k) Cláusula que estabeleça o prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, quando for o caso;
- l) Cláusula que estabeleça as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas, inclusive as que forem oferecidas pelo contratado no caso de antecipação de valores a título de pagamento;
- m) Cláusula que estabeleça o prazo de garantia mínima do objeto, observados os prazos mínimos estabelecidos nesta Lei e nas normas técnicas aplicáveis, e as condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso;
- n) Cláusula que estabeleça os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas e suas bases de cálculo;
- o) Cláusula que estabeleça as condições de importação e a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;
- p) Cláusula que estabeleça a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições
- q) Cláusula que estabeleça o modelo de gestão do contrato, observados os requisitos definidos em regulamento;
- r) Os casos de extinção; e
- s) Foro da sede da administração pública para dirimir qualquer questão contratual.

IV – O licitante ou o contratado será responsável administrativamente das infrações, sendo prevista no artº 155 da Lei 14.133/21.

V – A contratada ficará sujeita a penalidade, caso descobrir com as obrigações do contrato, sendo prevista no artº 156 da Lei 14.133/21, que são:

- a) Advertência;
- b) Multa;
- c) Impedimento de licitar e contratar
- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

§ 1º Na aplicação das sanções serão considerados:



- a) A natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) As peculiaridades do caso concreto;
- c) As circunstancias agravantes ou atenuantes;
- d) Os danos que dela provierem para a administração Pública;
- e) A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos orgaos de controle;

VI – O processo devera obtedecer todos os criterios previsto no art 75 da lei 14.133/2021 incluindo:

- a) Avaliação previa do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações;
- b) Certificação da inexistencia de imoveis públicos vagos e disponivel que atenda o objeto
- c) Justificativa que demostrem a sigularidade do imovel a ser locado.

VII – A contratação de aluguel obdecera a lei federal nº 8.245/1991.

Sem mais considerações, passa-se a estimativa de quantidade e memoriais de Cálculo.

3. ESTIMATIVA DE QUANTIDADE E MEMÓRIAS DE CÁLCULO:

A informação contida neste processo está sob a responsabilidade da Secretaria Municipal de Educação, conforme indicado no DFD ofício nº 197/2024.

ITEM	ESPECIFICAÇÕES	UND	QUANT.
01	<p>Locação de imóvel para a Secretaria Municipal de Educação de Mãe do Rio/PA</p> <p>Especificações: Imóvel deverá esta localizada na zona urbana do município de mãe do rio, possuem uma boa localização, imóvel de alvenaria,</p>	MESES	12

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO A CONTRATAR

Considerando o disposto no art. 44 da Lei nº 14.133/2021, que determina a avaliação de custos e soluções disponíveis para identificar a alternativa mais vantajosa, foi realizado um levantamento de mercado com o objetivo de identificar e analisar alternativas que viabilizem a contratação proposta, garantindo o cumprimento dos princípios da vantajosidade, conveniência, economicidade e eficiência administrativa. Nesse contexto, foi conduzida uma pesquisa específica no município, especialmente na área onde se pretende





locar um imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Atividade Complementar – CAC.

O principal requisito para a locação consiste em um imóvel que apresente uma boa estrutura física, incluindo espaços adequados para a realização de aulas, ensaios e armazenamento de instrumentos musicais, além de ambientes confortáveis e seguros que favoreçam o aprendizado e o bem-estar dos alunos.

Adicionalmente, o imóvel deve possuir condições técnicas e funcionais compatíveis com as atividades pedagógicas propostas pelo Centro de Atividade Complementar – CAC, área externa, ventilação adequada, espaço com varias salas e localização estratégica que facilite o acesso de estudantes e educadores.

Esses critérios são essenciais para garantir o pleno desenvolvimento das atividades complementares, contribuindo para a formação integral dos alunos e o fortalecimento das ações educacionais e culturais promovidas pela Secretaria Municipal de Educação.

Solução	Descrição	Requisito1	Valor	Fontes
Solução 01	Aquisição (casa em Mae do Rio, com 04 quartos e 2 suites com ponto comercial) Av. Padre Saturnino Cunha	Atende todos os requisitos principais	R\$ 400.000,00	https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/imoveis/casa-em-mae-do-rio-com-4-quartos-e-2-suites-com-ponto-comercial-bem-localizada-1352631732?lis=listing_1000
Solução 02	Aluguel (casa em Mãe do Rio, com 06 salas, um banheiro e area externa ampla) Av. Presidente Castelo Branco, nº 734, Bairro Silas Freitas.	Atende todos os requisitos principais	R\$ 30.240,00 Parcelado 12x de 2.520,00	Conforme laudo de avaliação locatício assinado pelo arquiteto e urbanista Paulo kelvin Costa Ramos CAU-PA A 266136-5.

Análise de Proposta:

No levantamento realizado, foi constatada a oferta de um imóvel à venda no valor de R\$ 400.000,00 e a opção de locação no valor mensal de R\$ 2.520,00. Ao comparar as duas alternativas, a compra do imóvel representaria um investimento significativo de capital, que além do custo de aquisição, implicaria também nas despesas com a construção, reforma, manutenção e outros custos operacionais ao longo do tempo. Essa solução demandaria um investimento inicial elevado, que poderia comprometer o orçamento da Administração Pública e, dependendo da forma de pagamento, gerar encargos financeiros.



Por outro lado, a locação do imóvel proposto, com custo mensal de R\$ 2.520,00, apresenta-se como uma alternativa mais vantajosa e econômica, considerando o contexto atual da Secretaria Municipal de Educação e as limitações orçamentárias. A locação permite que o município mantenha a flexibilidade financeira, sem comprometer grandes recursos de imediato, além de possibilitar o funcionamento do Centro de Atividade Complementar (CAC) de maneira eficiente e contínua, sem os custos adicionais envolvidos na compra e manutenção do imóvel.

Portanto, a locação do imóvel no valor mensal de R\$ 2.520,00 se revela mais adequada e viável em termos de economicidade, conveniência e eficiência, atendendo às necessidades imediatas da Administração Pública e cumprindo os princípios do interesse público, sem a necessidade de comprometer grandes investimentos a longo prazo.

Sem mais considerações, estimativa de preço.

5. ESTIMATIVAS DE PREÇOS OU PREÇOS REFERENCIAIS

ITEM	ESPECIFICAÇÕES	UND	QUANT.	V. MENSAL	V. TOTAL
01	Locação de imóvel para a Secretaria Municipal de Educação de Mãe do Rio/PA	MESES	12	R\$ 2.520,00	R\$ 30.240,00

O valor estimado da locação solicitada pelo futuro contratante é de R\$ 30.240,00 dividido em 12 (doze) parcelas de R\$ 2.520,00 (dois mil duzentos e sete reais), conforme laudo de avaliação locatício assinado pelo arquiteto e urbanista Paulo kelvin Costa Ramos CAU-PA A 266136-5.

Sem mais considerações, passa-se a descrição da solução.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta 02, que consiste na locação do imóvel localizado na Avenida Castelo Branco, nº 734, Bairro Silas Freitas, destinado ao funcionamento do Centro de Atividade Complementar (CAC), é justificada pela singularidade do imóvel em questão. Após análise detalhada, constatou-se que não há imóveis públicos disponíveis que atendam às especificações e condições necessárias para as atividades planejadas, como aulas de música e outras ações complementares, no âmbito do CAC. O imóvel proposto se destaca

por sua ampla infraestrutura, incluindo um espaço aberto e amplo, área externa apropriada, várias salas que podem ser utilizadas para as diferentes atividades pedagógicas, além de sua excelente localização, que facilita o acesso dos estudantes e educadores.

Importante ressaltar que a Secretaria Municipal de Educação não dispõe de verbas suficientes para a aquisição de um imóvel, o que torna a locação a alternativa mais viável e eficaz. A inexistência de outras opções que atendam de forma tão satisfatória às necessidades do CAC, somada à condição financeira da Secretaria, reforça a locação como a única solução adequada para o atendimento da demanda de forma imediata, sem comprometer o orçamento público. Portanto, a locação desse imóvel representa a melhor solução em termos de custo, praticidade e eficiência, atendendo plenamente aos requisitos exigidos.

Sem mais considerações, passa-se as justificativas para o parcelamento ou não da solução.

7. PREVISÃO DE DISPONIBILIDADE DOS SERVIÇOS

A aplicação do modelo tradicional para o contrato de locação do imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Atividade Complementar – CAC (Casa de Música) justifica-se pela natureza específica do objeto contratado, que se restringe exclusivamente ao uso do imóvel, sem a necessidade de inclusão de serviços acessórios, como manutenção predial, segurança ou limpeza, geralmente previstos em modelos mais abrangentes.

Além disso, a Secretaria Municipal de Educação já dispõe de um corpo técnico qualificado para gerenciar as atividades operacionais e administrativas relacionadas ao funcionamento do espaço, o que dispensa a contratação de serviços adicionais no mesmo instrumento contratual.

O início da utilização do imóvel será imediato, com um prazo de execução de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado sucessivamente, conforme as condições e hipóteses previstas nos Arts. 105 a 114 da Lei nº 14.133/2021, com especial atenção ao Art. 107, uma vez que se trata de um serviço contínuo.

Ressalta-se, ainda, que o contrato de locação observará as disposições da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), que regula as relações locatícias, oferecendo segurança jurídica às partes envolvidas e estabelecendo regras claras quanto aos direitos e deveres do locador e do locatário, especialmente no que se refere à utilização adequada do imóvel, prazos contratuais e possibilidade de prorrogação do contrato.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

De acordo com o art. 47 da Lei nº 14.133/2021, o parcelamento do objeto deve ser adotado sempre que for técnica e economicamente viável, visando ampliar a competitividade, a participação de um maior número de interessados e a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública. No entanto, o dispositivo ressalta que o parcelamento não deve comprometer a economia de escala, a padronização, a segurança ou a funcionalidade do objeto contratado.

No caso específico da locação do imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Atividade Complementar – CAC, não é possível o parcelamento da solução, uma vez que o objeto é indivisível por sua natureza. Trata-se de um imóvel único que atende às exigências técnicas, estruturais e funcionais necessárias para abrigar as atividades pedagógicas planejadas, especialmente o ensino musical.

O parcelamento implicaria na contratação de espaços distintos, o que inviabilizaria a integração das atividades, aumentaria os custos operacionais e dificultaria a gestão pedagógica, contrariando os princípios da eficiência, economicidade e funcionalidade. Portanto, a solução integral por meio da locação de um único imóvel é a alternativa mais adequada para garantir a qualidade, segurança e continuidade das atividades desenvolvidas no Centro de Atividade Complementar – CAC.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS OU FINANCEIROS DISPONÍVEIS

A locação do imóvel para o funcionamento do Centro de Atividade Complementar – CAC visa proporcionar um espaço adequado, seguro e estruturado para a realização de atividades pedagógicas voltadas ao ensino musical, contribuindo diretamente para a formação integral dos alunos da rede pública municipal. Espera-se, com essa iniciativa, melhorar a qualidade do ensino complementar, fortalecer as atividades extracurriculares, promover o desenvolvimento social e cultural dos estudantes e oferecer um confortável que atenda às exigências técnicas e pedagógicas necessárias. Dessa forma, a locação representa uma solução eficiente e planejada para garantir a continuidade e o aprimoramento das ações educacionais no município.



10. PROVIDÊNCIAS PARA ADEQUAÇÃO AO AMBIENTE DO ÓRGÃO

Não se identificou necessidade de adequação ao ambiente do órgão.

Sem mais considerações, passa-se as contratações correlatas ou interdependentes.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

A solução encontrada, não possui correlação ou interdependência com qualquer outra contratação.

Sem mais considerações, passa-se a análise de risco.

12. ANÁLISE DE RISCO

Considerando o disposto nos parágrafos 2, 3 e 4 do artigo 22 da Lei nº 14.133/2021, é estabelecido que, nos casos em que as contratações envolvam obras e serviços de considerável magnitude, ou quando os regimes de contratação integrada e semi-integrada forem adotados, o edital deve incluir obrigatoriamente uma matriz de alocação de riscos entre o contratante e o contratado. Diante disso, justifica-se a dispensa da elaboração da matriz de risco, uma vez que o objeto da licitação é de baixa complexidade e não atende aos requisitos estabelecidos nos parágrafos mencionados, sendo opcional a sua elaboração. Essa decisão é embasada na compreensão de que os objetos dessa licitação são classificados como bens comuns, possuindo especificações usuais de mercado e padrões definidos e reconhecidos pela administração pública, conforme estabelece o inciso XIII do art. 6º da Lei nº 14.133/21. Além disso, tais bens estão aptos a satisfazer necessidades comuns, não necessitando de características peculiares para atingir seus fins.

Sem mais considerações, passa-se a declaração de viabilidade ou não da solução.

13. PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

A referida locação será incluída no Plano de Contratações Anual (PCA) de 2025, em conformidade com as diretrizes de planejamento estratégico e as necessidades identificadas pela Secretaria Municipal de Educação. Essa inclusão visa garantir a adequada previsão orçamentária e o cumprimento dos prazos legais, assegurando a continuidade das atividades do Centro de Atividade Complementar – CAC de forma planejada, eficiente e alinhada aos princípios da administração pública.



14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO DA SOLUÇÃO

Declaramos, para os devidos fins legais, que a solução se mostra viável em todas as suas circunstâncias e âmbitos.

Sem mais considerações e moldados pelo ordenamento jurídico brasileiro conclui-se

Mãe do Rio, 27 de dezembro de 2024.

Cássio Franco de Lima

RESPONSÁVEL / SETOR DE PLANEJAMENTO

Cássio Franco de Lima

Matrícula nº 122978-8

Decreto N°50/2024

Emily Lais Souza e Souza

RESPONSÁVEL / SETOR DE PLANEJAMENTO

Emily Lais Souza e Souza

Matrícula nº 784623-1

Decreto N°50/2024

Eliziane Reis de Souza

RESPONSÁVEL / SETOR DE PLANEJAMENTO

Eliziane Reis de Souza

Matrícula nº 000871-0

Decreto N°50/2024

Celma Bezerra Magalhães

RESPONSÁVEL / SETOR DE PLANEJAMENTO

Celma Bezerra Magalhães

Matrícula nº 783020-3

Decreto N°50/2024

RESPONSÁVEL / SETOR DE PLANEJAMENTO

Jessica Costa Ribeiro

Matrícula nº 784602-9

Decreto N°50/2024

Informamos que a servidora pública Sr.^a Jessica Costa Ribeiro Matrícula 784602-9, encontra-se afastada de suas atividades por motivo de licença maternidade.