

**SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

**1. INTRODUÇÃO**

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

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

**2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**

Inicialmente informamos que a Secretaria Municipal de Educação não possui um espaço próprio que atenda às necessidades específicas.

A presente contratação tem por finalidade a locação de imóvel destinado à instalação e ao funcionamento da Biblioteca Municipal de Gravata, visando atender de forma eficaz às demandas da Secretaria Municipal de Educação. A medida busca garantir um espaço adequado para o desenvolvimento de atividades educacionais, culturais e comunitárias, promovendo o acesso à leitura, à informação e ao conhecimento, em consonância com as políticas públicas de valorização da educação e da cultura.

A necessidade da locação se dá em razão da inexistência, no momento, de imóvel público com infraestrutura apropriada para abrigar a Biblioteca Municipal, o que inviabiliza a prestação do serviço em local próprio. A escolha do imóvel considerará critérios técnicos, como localização estratégica, facilidade de acesso à população, segurança, acessibilidade e condições físicas compatíveis com a finalidade proposta.

O imóvel em questão foi utilizado por esta Administração Pública para a mesma finalidade em momentos anteriores, funcionando como Biblioteca Pública desde 2020, ano do contrato anterior. Considerando que tal contrato não pode ser renovado, em conformidade com o prazo máximo estabelecido pela Lei nº 8.666/96, que rege o referido contrato, torna-se necessário proceder com a sua revisão.

Dessa forma, a contratação justifica-se como medida necessária e oportuna para assegurar o pleno funcionamento da Biblioteca Municipal, contribuindo para o fortalecimento das ações educativas e culturais do município, bem como para o cumprimento das metas institucionais da Secretaria Municipal de Educação.

**3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E MODELO DE EXECUÇÃO DOS CONTRATOS**

O Termo de Referência será elaborado com base nas recomendações contidas neste

**SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**

Estudo Técnico Preliminar, devendo prever a contratação por inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel, em conformidade com as disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normativos aplicáveis.

A contratação encontra ainda fundamento no art. 74 incisos V da Lei 14133/2021.

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

*[...]*

*V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.*

A contratação terá vigência de 12 (doze) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato ou instrumento equivalente.

O contrato, ou instrumento equivalente, deverá ser executado fielmente pelas partes, em conformidade com as cláusulas pactuadas e com as disposições da Lei nº 14.133/2021. Cada parte será responsável pelas consequências decorrentes da inexecução total ou parcial do ajuste, nos termos do art. 115, caput, da referida norma legal.

Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão da execução contratual, o prazo de vigência será automaticamente prorrogado por período equivalente, mediante anotação por simples aditivo, conforme disposto no art. 115, § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

*Art. 115. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas desta Lei, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.*

*§ 5º Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.*

A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) designado(s) ou seus respectivos substitutos, nos termos do art. 117, caput, da Lei nº 14.133/2021.

O fiscal do contrato deverá registrar, em instrumento próprio, todas as ocorrências relacionadas à execução contratual, incluindo irregularidades, falhas ou defeitos detectados, e determinar as providências necessárias para sua pronta correção, garantindo o fiel cumprimento das obrigações pactuadas, conforme previsto no art. 117, §1º, da Lei nº 14.133/2021.

*Art. 117. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por 1 (um) ou mais fiscais do contrato, representantes da Administração especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no art. 7º desta Lei, ou pelos*

## SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

*respectivos substitutos, permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes a essa atribuição.*

*§ 1º O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.*

O fiscal do contrato deverá comunicar, em tempo hábil, a seus superiores quaisquer situações que exijam decisões ou providências além de sua competência, a fim de possibilitar a adoção tempestiva das medidas cabíveis, conforme disposto no art. 117, §2º, da Lei nº 14.133/2021.

*Art. 117. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por 1 (um) ou mais fiscais do contrato, representantes da Administração especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no art. 7º desta Lei, ou pelos respectivos substitutos, permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes a essa atribuição.*

*§ 2º O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.*

O contratado será responsável por reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas próprias expensas, total ou parcialmente, o objeto do contrato que apresentar vícios, defeitos ou incorreções decorrentes da sua execução ou dos materiais empregados, conforme disposto no art. 119 da Lei nº 14.133/2021.

O contratado será responsabilizado pelos danos causados diretamente ao município ou a terceiros em decorrência da execução do contrato, sendo certo que a fiscalização ou acompanhamento por parte do contratante não exclui nem reduz essa responsabilidade, conforme previsto no art. 120 da Lei nº 14.133/2021.

As comunicações entre o órgão e a contratada deverão ser realizadas por escrito sempre que a formalidade do ato assim exigir, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

#### **4. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

Diante das necessidades identificadas, a implantação da Biblioteca Municipal requer a contratação de imóvel que atenda a requisitos específicos. O levantamento de mercado demonstrou a inexistência de opções equivalentes, devido à escassez de imóveis disponíveis para locação no município.

O imóvel selecionado apresenta características únicas e compatíveis com as exigências legais, técnicas e operacionais, configurando uma demanda singular e justificando a contratação direta, conforme previsto na legislação vigente.

## 5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A locação do imóvel destinado à instalação e ao funcionamento da Biblioteca Municipal de Educação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, fundamentada na singularidade do imóvel, o que evidencia vantagens significativas para a Secretaria Municipal de Educação.

Em razão da inexistência de imóvel próprio disponível, foram realizados levantamentos com o objetivo de identificar alternativas que atendessem aos critérios técnicos e às necessidades específicas exigidas para a finalidade da contratação.

A locação apresenta, como uma de suas principais vantagens, o menor custo em comparação com a aquisição de imóvel, representando uma alternativa economicamente mais viável para a Secretaria Municipal de Educação.

Conforme demonstrado no presente estudo, a escolha do imóvel fundamenta-se no fato de ser o único, na região, que atende aos interesses da Secretaria Municipal de Educação e reúne os requisitos técnicos, estruturais e funcionais necessários para a instalação e o adequado funcionamento da Biblioteca Municipal de Gravatá/PE.

Ademais, o imóvel escolhido está localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, oferecendo fácil acesso à população e favorecendo a plena utilização das atividades previstas.

O imóvel objeto da presente análise revela-se compatível com as necessidades da Administração, atendendo de forma plena às finalidades públicas a que se destina. A adequação do valor da locação foi verificada com base em parâmetros de mercado, tomando-se por referência os valores praticados em contratos anteriores para imóveis com características similares, localizados na mesma região, bem como considerando a variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM) nos últimos 12 (doze) meses. Ressalta-se que os critérios utilizados asseguram a razoabilidade do custo, em conformidade com os princípios da economicidade e da eficiência administrativa, previstos na Lei nº 14.133/2021.

No caso em questão, configura-se a possibilidade de contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V e §5º da Lei nº 14.133/2021, uma vez que o imóvel atende às exigências de estrutura e localização, não havendo imóvel próprio ou possibilidade de compartilhamento de espaço público compatível com a finalidade de instalação e funcionamento da Biblioteca.

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

[...]

**SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**

*V – Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.*

*[...]*

## **6. DEMONSTRATIVOS DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

Os resultados esperados estão alinhados com as diretrizes descritas no item V deste documento, visando atender à demanda relacionada ao funcionamento da Biblioteca Municipal de Gravatá-PE.

## **7. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO**

Este documento apresenta as providências preliminares referentes à locação do imóvel localizado na Avenida Joaquim Didier, nº 261, Bairro Cruzeiro, CEP 55644-190, no município de Gravatá/PE, destinado à instalação e funcionamento da Biblioteca Municipal. A contratação visa atender às demandas da Secretaria Municipal de Educação, garantindo espaço adequado e conforme os requisitos técnicos, legais e operacionais para o pleno funcionamento da biblioteca.

## **8. IMPACTOS AMBIENTAIS**

Não se vislumbra a ocorrência de possíveis impactos ambientais gerados pela contratação em estudo, contudo, a contratada deverá conduzir suas ações em conformidade com os requisitos legais e regulamentos aplicáveis, observando também a legislação ambiental para a prevenção de adversidades ao meio ambiente e a saúde dos trabalhadores e envolvidos na execução do objeto.

## **9. DECLARAÇÃO ACERCA DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Declaro a viabilidade da contratação para locação do imóvel destinado à Biblioteca Municipal de Gravatá/PE, considerando a inexistência de imóvel próprio, a escassez de alternativas no mercado local e a adequação do imóvel selecionado às exigências da Administração Pública.

A contratação é compatível com a legislação vigente, sendo justificada pela especificidade da demanda e inviabilidade de competição.

Gravatá, 09 de junho de 2025.

*Maria Eduarda de Lima*  
MARIA EDUARDA DE LIMA  
Gestora de Núcleo

*Pollyana Gabriela Barbosa da Silva*  
POLLYANA GABRIELA BARBOSA  
Assistente Técnico