



MUNICÍPIO DE JUCURUTU/ RN
Praça João Eufrásio de Medeiros, nº 14 – Centro – CEP: 59.330-000
JUCURUTU/ RN – Fone: (84) 3429-2299
CNPJ - 08.095.283/0001-04

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

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 de **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR O CENTRO DE ATENDIMENTO EDUCACIONAL ESPECIALIZADO – CAEE DO MUNICÍPIO DE JUCURUTU/RN.**

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.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1 A Secretaria Municipal de Educação formaliza a presente demanda visando à locação de um novo imóvel para sediar o Centro de Atendimento Educacional Especializado – CAEE, considerando que o imóvel atualmente utilizado não poderá ter seu contrato renovado, uma vez que o locador manifestou desinteresse na continuidade da locação, impossibilitando a prorrogação contratual. Diante disso, torna-se indispensável a abertura de um novo processo de contratação para garantir a continuidade dos serviços educacionais especializados ofertados pelo Município.

1.2 O CAEE desempenha função essencial no atendimento às crianças com Transtorno do Espectro Autista (TEA), Transtorno do Déficit de Atenção e Hiperatividade (TDAH) e demais transtornos do neurodesenvolvimento, assegurando acompanhamento pedagógico especializado, atividades de estimulação e suporte individualizado, conforme as necessidades específicas de cada criança. Para isso, o serviço conta com atendimento desenvolvido por profissionais das áreas de Psicologia, Psicopedagogia, Neuropsicopedagogia e Assistência Social, cuja atuação integrada exige ambientes adequados, salas específicas e estrutura compatível com o trabalho multiprofissional.

1.3 Considerando a impossibilidade de permanência no imóvel atual, foi identificado o imóvel localizado na Rua Benjamin Constante, nº 399, Centro, Jucurutu/RN, de propriedade de Maria Francisca Pinheiro da Cruz – CPF: 761.945.744-53, o qual apresenta características compatíveis com os requisitos estruturais e funcionais necessários ao CAEE. O imóvel possui localização central, fácil acesso e condições que favorecem o acolhimento adequado das crianças e de suas famílias, garantindo continuidade e qualidade no atendimento.





MUNICÍPIO DE JUCURUTU/ RN

Praça João Eufrásio de Medeiros, nº 14 – Centro – CEP: 59.330-000
JUCURUTU/ RN – Fone: (84) 3429-2299
CNPJ - 08.095.283/0001-04

1.4 Assim, a locação do referido imóvel mostra-se essencial para evitar a descontinuidade dos serviços educacionais especializados, assegurar o cumprimento das políticas públicas de atendimento ao público-alvo da educação especial e garantir um ambiente adequado ao desenvolvimento integral das crianças atendidas. Dessa forma, justifica-se plenamente a formalização desta demanda, em conformidade com a legislação vigente.

2 - PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

2.1 O objeto estudado não está previsto no Plano de Contratação Anual em razão do instrumento encontrar-se em processo de estudos para a devida implantação. Contudo, isso não inviabiliza que a contratação em tela seja realizada pela Administração, com base no que preconiza a Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021.

3 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1 Não é admitida a subcontratação do objeto

3.2 O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por igual período à critério da Administração, conforme estimativa de permanência do setor no imóvel.

3.3 Para a perfeita execução do objeto deste contrato, aplica-se, no que couber, o Código de Defesa do Consumidor – Lei n.º 8.078/1990.

4 - ÁREA REQUISITANTE

ÁREA REQUISITANTE	Saulo Kayron Medeiros de Araújo
RESPONSÁVEL	Secretaria Municipal de Educação e Cultura

5 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

5.1 O quantitativo e o modelo necessário para suprir a necessidade da Secretaria Municipal de Educação e Cultura está disposto da seguinte maneira:

Item	Descrição	Und	Quant.
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR O CENTRO DE ATENDIMENTO EDUCACIONAL ESPECIALIZADO – CAEE DO MUNICÍPIO DE JUCURUTU/RN	Mês	12

6 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

6.1 Foram analisadas contratações semelhantes feitas por outros órgãos do Poder Público, por meio de consultas a outros editais, visando identificar novas metodologias, tecnologias e inovações contratuais que melhor atendessem às necessidades expostas neste Estudo Técnico





MUNICÍPIO DE JUCURUTU/ RN

Praça João Eufrásio de Medeiros, nº 14 – Centro – CEP: 59.330-000
JUCURUTU/ RN – Fone: (84) 3429-2299
CNPJ - 08.095.283/0001-04

Preliminar.

6.2 Das consultas em outros Editais, foram encontradas as seguintes soluções:

Solução A: Aquisição de imóvel.

Solução B: Locação de imóvel.

6.3 Da avaliação da solução possível:

I) A “**Solução A**” não se mostra viável, uma vez que o dispêndio orçamentário seria muito elevado não possuindo, a secretaria, condições para realizar essa aquisição.

II) A “**Solução B**” se configura como a melhor forma de solucionar a demanda, sendo possível realizar a locação pelo período que se mostrar necessário, sendo econômico e representando a melhor forma de aproveitar os recursos disponíveis, considerando as limitações financeiras para uma solução mais definitiva, sendo essa a solução aplicada até o momento, sendo passível de análise quanto a utilizar outra solução mais vantajosa a Administração Pública.

6.4 Para realização da locação em tela, deve-se analisar a possibilidade de ser empregada uma contratação direta, como solicitado pela Área Requisitante, para tanto, devemos observar que:

6.5 Tendo por amparo legal o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, *in verbis*:

“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.”

6.6 Para realização da contratação nos moldes referidos deve-se ressaltar o disposto no §5 do Art. 74 da Lei 14.133/2021:

“§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.”

6.7 O imóvel está em bom estado de conservação, podendo ser ocupado, sem necessidade de realizar adaptações, possui estrutura física adequada, com espaço suficiente para atender as necessidades de seus ocupantes, possui acesso a água, energia elétrica e ao esgoto geral, e se encontra em rua pavimentada. Foi realizada avaliação pelo setor de engenharia, conforme anexo do DFD “1.2 - Laudo do Setor de Engenharia” que atesta suas qualidades favoráveis e comprova suas condições e valor de mercado.





MUNICÍPIO DE JUCURUTU/ RN

Praça João Eufrásio de Medeiros, nº 14 – Centro – CEP: 59.330-000
JUCURUTU/ RN – Fone: (84) 3429-2299
CNPJ - 08.095.283/0001-04

6.8 Salienta-se que a Prefeitura de Jucurutu não dispõe de imóvel vago em condições aprazíveis para ser destinado a essa demanda.

6.9 Por fim, é forçoso destacar que a localização do imóvel é considerada estratégica e essencial para a continuidade do serviço, uma vez que se encontra próximo a uma escola, nas imediações de um posto de saúde e em região central de fácil acesso, facilitando o deslocamento das crianças, das famílias e dos profissionais. Ressalta-se que, após busca e análise no mercado local, não foram identificados outros imóveis disponíveis no município que atendam às necessidades estruturais, funcionais e de localização exigidas para o adequado funcionamento do CAEE, sendo este o único que reúne todas as condições necessárias para a prestação do serviço.

6.10 Conforme o arcabouço legal apresentado e as justificativas técnicas expostas neste estudo, verifica-se a inviabilidade de competição, sendo, portanto, cabível a locação do imóvel situado na Rua Benjamin Constante, nº 399, Centro, Jucurutu/RN, de propriedade de **Maria Francisca Pinheiro da Cruz – CPF: 761.945.744-53**, para continuidade das atividades do Centro de Atendimento Educacional Especializado – CAEE do Município de Jucurutu/RN, em conformidade com o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

7 - ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

7.1 O custo estimado da contratação será fixado no valor de **R\$1.200,00 (mil e duzentos reais)** para a execução total no período de **12 meses**, sendo a parcela mensal de **R\$14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais)**.

8 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1-Conforme já elencado nos itens 6.1, 6.2, 6.3 e 6.10 deste ETP, a solução possível é uma **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR O CENTRO DE ATENDIMENTO EDUCACIONAL ESPECIALIZADO – CAEE DO MUNICÍPIO DE JUCURUTU/RN**, que deverá ser realizado por meio de **INEXIGIBILIDADE de LICITAÇÃO**, por meio de formalização de contrato administrativo junto o locador o Sra. **Maria Francisca Pinheiro da Cruz – CPF: 761.945.744-53**.

8.2 Salienta-se que em tratando-se dos modelos de locação, temos que a contratação ora pretendida se dá como:

I - locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.

9 - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

9.1 O serviço não pode ser adjudicado a outro, portanto não pode ser parcelado.

10 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS





MUNICÍPIO DE JUCURUTU/ RN

Praça João Eufrásio de Medeiros, nº 14 – Centro – CEP: 59.330-000
JUCURUTU/ RN – Fone: (84) 3429-2299
CNPJ - 08.095.283/0001-04

10.1 A partir da realização da contratação em tela, será possível dar resolutividade a demanda eminente da Secretaria Municipal de Educação e Cultura, garantindo condições de alocação de móveis e agentes públicos, para a continuidade da prestação dos serviços oferecidos pelo Centro de Atendimento Educacional Especializado – CAEE, além disso, busca proporcionar melhores condições para a realização dos atendimentos oferece melhorias significativas em termos de localização, visibilidade e conforto. Dessa forma, pode-se notar resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, bem como em termos de efetividade.

11 - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

11.1 Não serão necessárias adaptações, neste primeiro momento, que sejam imprescindíveis a utilização do imóvel locado, sendo desta forma, o local ideal para o desenvolvimento das atividades inerentes ao órgão a ser instalado.

12 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

12.1 Para esta solução não há contratações que guardam relação/afinidade/dependência com o objeto da contratação pretendida, sejam elas já realizadas ou contratações futuras.

13 - IMPACTOS AMBIENTAIS

13.1 Não há impactos ambientais na locação a ser contratada.

14 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

14.1 Diante de toda a análise desenvolvida neste Estudo Técnico Preliminar, devido à necessidade do objeto pretendido e justificativas da unidade demandante, não se vislumbra elementos contrários à solução proposta, logo se configura tecnicamente VIÁVEL, e necessária, não sendo possível observar óbices ao prosseguimento da presente contratação.

Jucurutu/RN, 03 de dezembro de 2025.

(assinado eletronicamente)

Clenilson Bezerra da Silva

Portaria n.º 458/2025





VALIDAÇÃO ASSINATURAS



Código de verificação: 108202-42be2a95-1147-4614-9d07-c926adcdcaa1

Este documento foi assinado pelas seguintes pessoas nas datas indicadas (Brasilia timezone)

- ✓ CLENILSON BEZERRA DA SILVA (CPF: 132.***.***-06), Prefeitura Municipal de Jucurutu/RN

Para verificar as assinaturas, acesse <https://pmjucurutu.prosipe.com> e informar o código de verificação acima ou acessar o link abaixo:

https://storage.googleapis.com/sipe-assinamais/documentosassinados/108202_42be2a95-1147-4614-9d07-c926adcdcaa1_assinado.pdf

