MUNICIPIO DE PESCARIA BRAVA - SC
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ALUGUEL DE IMÓVEL PARA ESCOLA QUILOMBOLA)

Data: 31/08/2026

1 - Prioridade [X] Normal [ ] Urgente - Motivo:

2 – Requisitante:

[ ] Gabinete do Prefeito
[ ] Secretaria Municipal de Administração e Finanças
[ ] Secretaria Municipal de Saúde
[X] Secretaria Municipal de Educação
[ ] Secretaria Municipal Obras, Serviços Públicos e Planejamento Urbano
[ ] Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Agropecuário Pesca e Meio Ambiente
[ ] Secretaria Municipal de Assistência Social e Cultura

3 – Proveniente de:

[X] Recurso Próprio [ ] Convênio [ ] outros

Dotação: Pedir dotação junto com o parecer contábil.

4– Objeto:

[ ] Materiais/Bens [X] Serviço [ ] Obra/Serviço de Engenharia

5 – Valor Global:

R$ 16.292,64 (Dezesseis mil, duzentos e noventa e dois reais e sessenta e quatro centavos)

6 – Prazo de Execução:

12 (doze) meses, prorrogáveis por igual período, até os limites da lei nº 14.133/2021, desde que justificado pela administração.

7 – Modalidade de Licitação:

☐ **Pregão** ☐ **Concorrência** ☐ **Registro Preço** ☐ **Credenciamento**

☐ **Leilão** ☒ **Inexigibilidade** ☐ **Dispensa** ☐ **Concurso**

☐ **Diálogo Competitivo**

8 – POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Com base nas informações do ETP, entendemos necessária e viável a contratação.

MARCELO NASCIMENTO MENDES:04173911963

Assinado de forma digital por MARCELO NASCIMENTO MENDES:04173911963
Dados: 2026.08.31 13:39:30 -03'00'

MARCELO NASCIMENTO MENDES

Secretário Municipal de Educação

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

A presente contratação visa à locação de um imóvel localizado na Comunidade de Carreira do Siqueiro, no município de Pescaria Brava/SC, para sediar a Unidade Descentralizada – Escola Quilombola Terra do Micuim, garantindo o acesso ao ensino fundamental e médio aos estudantes quilombolas daquela localidade, em conformidade com as diretrizes de atendimento educacional diferenciado previstas na legislação vigente.

O imóvel possui 87,64 m² de área construída, em terreno de 1.727 m², com sete cômodos, possibilitando a instalação de salas de aula, espaço administrativo, cozinha, banheiros e áreas de apoio, oferecendo condições adequadas, seguras e acessíveis para o desenvolvimento de atividades pedagógicas, culturais e comunitárias voltadas ao público jovem e adultos da comunidade quilombola.

A contratação é necessária para atender à demanda identificada pela Secretaria Municipal de Educação e Esportes em articulação com a comunidade local, sendo indispensável para garantir o direito constitucional de acesso à educação de qualidade de forma inclusiva, equitativa e que respeite as especificidades culturais, conforme previsto no Plano Nacional de Educação, Plano Municipal de Educação e na LDB.

Trata-se de medida imprescindível para viabilizar o funcionamento de uma escola quilombola, considerando não haver outro imóvel disponível e adequado na localidade que atenda às necessidades da administração, sendo a locação na localidade específica condição indispensável para o atendimento da comunidade quilombola residente, conforme prevê o art. 74, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

A medida também está alinhada ao compromisso do Município de Pescaria Brava com a promoção de políticas públicas de educação inclusiva, respeito à diversidade e valorização das comunidades tradicionais, contribuindo diretamente para o fortalecimento da cidadania e inclusão social no território.

2. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR:

Em atendimento ao disposto nos arts. 7º, § 1º, e 72, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, foi realizado levantamento prévio para identificar a existência de imóveis disponíveis na Comunidade de Carreira do Siqueiro, no município de Pescaria Brava/SC, que atendessem às condições necessárias para sediar a Unidade Descentralizada – Escola Quilombola Terra do Micuim, garantindo a proximidade com a comunidade quilombola local, de modo a viabilizar o acesso à educação básica dos estudantes quilombolas de forma segura, inclusiva e em conformidade com as especificidades culturais da localidade.

Durante o levantamento, constatou-se que não há outros imóveis disponíveis na região com as características exigidas, como metragem adequada (mínimo de 80 m²), condições de ventilação, iluminação, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento, espaço adequado, possibilidade de adaptação para salas de aula e acessibilidade. A análise foi realizada por meio de contato com representantes da comunidade local, visitas técnicas e consultas ao cadastro imobiliário municipal, restando identificado somente o imóvel de propriedade de Jailson Martins Clemencia e Carla Paulo Clemencia como viável ao atendimento da demanda, por se localizar dentro do território quilombola da comunidade Carreira do Siqueiro e por estar disponível para locação, com infraestrutura compatível e valor dentro dos parâmetros praticados na localidade.

A escolha da locação de imóvel como solução contratual se justifica pela inexistência de prédio público disponível ou de outro meio mais econômico e célere para viabilizar a instalação imediata da escola, considerando a urgência do atendimento à demanda identificada e o compromisso do Município de Pescaria Brava com a ampliação do acesso à educação no campo, em especial às comunidades tradicionais. A construção de prédio próprio no local demandaria recursos e tempo incompatíveis com a necessidade urgente de garantir o início das atividades escolares ainda no presente exercício.

Dessa forma, resta justificada a opção pela locação do imóvel específico identificado, por inexigibilidade de licitação, conforme art. 74, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, em razão das características de localização e adequação às necessidades da administração, sendo indispensável ao atendimento do objeto, respeitando os princípios da eficiência, economicidade e interesse público.

3. DEFINIÇÃO DO OBJETO:

Constitui objeto da presente contratação, por inexigibilidade de licitação, a locação de imóvel residencial para sediar a Unidade Descentralizada – Escola Quilombola Terra do Micuim, localizada na Avenida Eliete de Souza, s/n, Comunidade de Carreira do Siqueiro, Município de Pescaria Brava/SC, de propriedade de Jailson Martins Clemencia e Carla Paulo Clemencia, com área construída de 87,64 m² em terreno de 1.727,00 m², contendo sete cômodos, com condições de acessibilidade, ventilação, iluminação, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento, espaço externo para atividades pedagógicas e comunitárias e

demais características necessárias ao funcionamento de unidade escolar.

O imóvel será utilizado para o atendimento de estudantes quilombolas na modalidade de ensino fundamental e médio, na forma de Educação de Jovens e Adultos (EJA), em parceria com o Governo do Estado de Santa Catarina e o Município de Pescaria Brava, garantindo o direito de acesso à educação de qualidade aos jovens e adultos quilombolas da localidade, em ambiente adequado e seguro, atendendo às normas sanitárias, de saúde, acessibilidade e segurança vigentes.

A contratação tem por finalidade atender demanda identificada pela Secretaria Municipal de Educação e Esportes de Pescaria Brava e pela comunidade local, visando garantir a continuidade e a expansão da oferta educacional em territórios quilombolas, respeitando as especificidades culturais, históricas e sociais da comunidade, em consonância com as diretrizes da legislação vigente e com os objetivos do Plano Nacional e do Plano Municipal de Educação.

4. RELAÇÃO ENTRE A DEMANDA PREVISTA E A QUANTIDADE DE CADA ITEM:

A demanda prevista para a locação do imóvel está fundamentada na necessidade de garantir espaço físico adequado para o funcionamento da Escola Quilombola Terra do Micuim, atendendo aos estudantes quilombolas da Comunidade de Carreira do Siqueiro, possibilitando o acesso à educação em conformidade com a legislação vigente.

Dessa forma, considerando a estimativa de funcionamento anual da escola e o atendimento às atividades pedagógicas, administrativas e comunitárias vinculadas à unidade escolar, define-se a quantidade de item a ser contratada conforme segue:

1 Item = R$ 1.357,72 x 12 = 16.292,64

A quantidade foi definida com base no planejamento da Secretaria Municipal de Educação e Esportes de Pescaria Brava, considerando a necessidade de disponibilidade integral do espaço durante todo o período letivo e administrativo, sendo indispensável o prazo mínimo de 12 (doze) meses de locação para garantir a continuidade e estabilidade do atendimento educacional aos estudantes quilombolas da comunidade. O valor já foi reajustado de acordo com o INPC

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

Para a efetivação da locação do imóvel destinado ao funcionamento da Escola Quilombola Terra do

Micuim, deverão ser observados os seguintes requisitos:

5.1 Destinação do Imóvel:

O imóvel deverá ser utilizado exclusivamente para o funcionamento da Escola Quilombola Terra do Micuim, destinada ao atendimento de jovens e adultos quilombolas, nos níveis de ensino fundamental e médio, sendo vedada a alteração de uso sem prévia anuência da Administração.

5.2 Localização:

O imóvel deverá estar localizado na Comunidade de Carreira do Siqueiro, no Município de Pescaria Brava, em local de fácil acesso para a comunidade quilombola atendida.

5.3 Condições do Imóvel:

Imóvel em boas condições estruturais, de uso imediato, com instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento.

Disponibilidade de ventilação e iluminação naturais adequadas.

Espaços internos que possibilitem a utilização como salas de aula, área administrativa, banheiros, cozinha e áreas de apoio.

Espaço externo que possibilite a circulação segura dos estudantes e o uso em atividades pedagógicas e comunitárias.

5.4 Acessibilidade:

O imóvel deverá possibilitar o acesso seguro aos estudantes e usuários, observando os requisitos de acessibilidade necessários para o atendimento do público-alvo.

5.5 Documentação do Imóvel:

O locador deverá apresentar os documentos obrigatórios para a formalização da locação, conforme previsto no Termo de Referência, garantindo a regularidade jurídica e fiscal do imóvel.

5.6 Prazo de Locação:

A locação deverá ocorrer pelo período de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogada de acordo com a legislação vigente e o interesse público, mediante justificativa de vantajosidade para a Administração.

5.7 Valor de Locação:

O valor mensal da locação deverá estar compatível com os valores de mercado, respeitando os princípios da economicidade e eficiência, conforme levantamentos realizados pela Administração.

5.8 Forma de Pagamento:

O pagamento será realizado mensalmente, mediante apresentação da documentação fiscal e atesto da unidade gestora responsável pela fiscalização do contrato.

5.9 Manutenção e Conservação:

O locador deverá entregar e manter o imóvel em condições adequadas de uso durante toda a vigência do contrato, responsabilizando-se pelos reparos decorrentes de vícios ou defeitos anteriores à locação.

5.10 Conformidade Legal:

O contrato será celebrado com base na Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), observando as disposições aplicáveis às contratações por inexigibilidade de licitação para locação de imóvel.

6. ESTIMATIVAS PRELIMINARES DOS PREÇOS:

6.1 Para definição da estimativa de preços para a locação do imóvel destinado ao funcionamento da Escola Quilombola Terra do Micuim, a Administração realizou pesquisa de mercado considerando os valores praticados para locação de imóveis similares na localidade da Comunidade de Carreira do Siqueiro, no Município de Pescaria Brava.

6.2 Foram consideradas as seguintes referências para elaboração da estimativa:

Características do imóvel (casa com sete cômodos, área privativa de 87,64 m² em terreno de 1.727,00 m²).

Localização estratégica para atendimento da comunidade quilombola.

Condições de infraestrutura adequadas para funcionamento de unidade escolar.

Levantamento dos valores médios praticados para imóveis residenciais de porte e características semelhantes em comunidades rurais do município.

6.3 Diante do levantamento de mercado e das características específicas do imóvel e da localidade, fixo-se o valor mensal estimado de R$ 1.357,72 (Mil trezentos e cinquenta e sete reais e setenta e dois centavos), totalizando o valor anual de R$

16.292,64 (Dezesseis mil, duzentos e noventa e dois reais e sessenta e quatro centavos) para a contratação pelo período de 12 (doze) meses.

6.4 O valor estimado está compatível com os preços praticados no mercado local, considerando as

especificidades do imóvel e as necessidades da Administração Pública para o atendimento da comunidade quilombola, em conformidade com o princípio da economicidade.

6.5 A forma de pagamento será mensal, mediante apresentação de nota fiscal e atesto pelo fiscal do contrato, conforme previsto no Termo de Referência e minuta contratual.

7. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:

7.1 Considerando a natureza do objeto, não é possível o parcelamento da solução, uma vez que se trata da locação de um imóvel único, específico e indispensável para o funcionamento da Escola Quilombola Terra do Micuim na comunidade de Carreira do Siqueiro, local onde residem os estudantes que serão atendidos.

7.2 O imóvel foi selecionado considerando critérios técnicos de adequação, localização estratégica, segurança e acessibilidade para os alunos quilombolas, inexistindo outro imóvel similar disponível na localidade que permita divisão do objeto em partes.

7.3 Assim, o parcelamento da solução se mostra inviável e antieconômico, tendo em vista que a escola necessita de um único local integral para instalação e funcionamento das atividades pedagógicas, culturais e comunitárias, garantindo a continuidade e qualidade do serviço público educacional prestado à comunidade quilombola.

7.4 Portanto, justifica-se a contratação integral do imóvel, respeitando o princípio da eficiência, o interesse público e a necessidade de manutenção do direito à educação de qualidade para os estudantes quilombolas do Município de Pescaria Brava.

8. Gestores do contrato:

Secretário de Educação: Marcelo Nascimento Mendes

9. Fiscais do contrato:

Secretaria de Educação: Deivid Monteiro Torquato

DEIVID MONTEIRO TORQUATO

Assinado de forma digital por DEIVID MONTEIRO TORQUATO
Dados: 2026.08.31 13:35:57 -03'00'