



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAINA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.194.076/0001-60



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 - Informações Básicas

1.1 - Aquisição de terreno localizado na Rua Joaquim Maciel para construção de uma Creche Municipal e futuras instalações educacionais, conforme solução definida neste estudo técnico preliminar.

2 - Descrição da necessidade

2.1 - A presente aquisição do terreno localizado na Rua Joaquim Maciel tem por finalidade possibilitar a construção da primeira Creche Municipal, bem como futuras instalações educacionais, considerando que o Município atualmente não dispõe de unidade própria para atendimento de crianças na modalidade creche (0 a 3 anos) e tampouco possui prédio próprio para funcionamento da rede municipal de ensino.

2.2. Destaca-se que os recursos financeiros destinados à construção da creche já se encontram disponíveis nos cofres municipais. Contudo, o local inicialmente previsto para a obra corresponde ao terreno atualmente utilizado como pátio da Prefeitura Municipal, destinado à guarda de equipamentos, máquinas, veículos e demais materiais pertencentes ao Município. A eventual construção da creche nesse espaço comprometeria significativamente as atividades operacionais já desenvolvidas no imóvel, uma vez que a edificação ocuparia grande parte da área destinada à guarda desses bens, gerando a necessidade de aquisição ou locação de novo imóvel para essa finalidade, o que implicaria custos adicionais e prejuízo à organização administrativa.

2.3. Dessa forma, a aquisição de terreno específico e adequado para a implantação da unidade educacional apresenta-se como medida mais eficiente, econômica e estrategicamente planejada, evitando a desestruturação de serviços já consolidados e prevenindo despesas futuras com remanejamento ou nova aquisição de área para fins operacionais.

2.4. Ressalta-se que o Município não possui nenhuma creche em funcionamento, inexistindo atendimento educacional específico à primeira infância, o que acarreta demanda reprimida e prejuízos ao desenvolvimento integral das crianças, além de impactar diretamente as famílias, especialmente aquelas em situação de vulnerabilidade social.

2.5. A Constituição Federal, em seu art. 208, inciso IV, estabelece como dever do Estado a garantia de educação infantil em creche e pré-escola às crianças de até 5 (cinco) anos de idade, sendo responsabilidade do Município a oferta prioritária da educação infantil e do ensino fundamental, nos termos do art. 211, §2º. A Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional (Lei nº 9.394/1996) reforça essa obrigação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAINA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.194.076/0001-60



2.6. Ademais, atualmente as atividades educacionais da educação infantil e ensino fundamental da sede do Município são desenvolvidas em prédio pertencente ao Estado, o que evidencia a ausência de estrutura física própria e adequada para atender às demandas educacionais locais. Tal situação gera dependência administrativa, limitações estruturais e insegurança quanto à ampliação, melhoria e autonomia da rede municipal de ensino.

2.7. A aquisição de terreno adequado também permitirá ao Município planejar e executar a construção de Escola Municipal própria e demais estruturas educacionais necessárias, conforme as normas técnicas, sanitárias, de acessibilidade e de segurança vigentes, garantindo ambiente apropriado ao desenvolvimento pedagógico, social e cognitivo das crianças.

2.8. Trata-se, portanto, de investimento de relevante interesse público, voltado à estruturação da rede municipal de ensino, à garantia do direito constitucional à educação e ao fortalecimento das políticas públicas educacionais no âmbito local.

2.9. Diante do exposto, a aquisição do terreno mostra-se medida necessária, estratégica e indispensável para assegurar melhores condições de atendimento à população, otimizar a gestão administrativa municipal e promover o desenvolvimento educacional do Município.

3 - Área(s) requisitante(s)

3.1 - Secretaria de Educação

4 - Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. Para atender às necessidades do Município de Bocaina de Minas, o imóvel a ser selecionado deverá atender aos seguintes requisitos e características técnicas:

4.1.1. Para a construção da Creche Municipal, exige-se área construída mínima de **570,10 m²**, inserida em terreno com área total mínima de **1.080,00 m²**, apresentando **declividade máxima de 3%**, de modo a garantir a adequada implantação do projeto e atendimento às normas técnicas vigentes.

4.1.2. Para a construção de Escola no padrão **FNDE – 6 salas de aula**, destinada ao atendimento de até **360 alunos em dois turnos**, exige-se área edificada mínima de **867,79 m²**, em terreno com área total mínima de **4.000,00 m²**, igualmente com **declividade máxima de 3%**, assegurando condições adequadas de acessibilidade, segurança e execução da obra.

4.1.3. Considerando a necessidade de implantação conjunta dos dois empreendimentos públicos, a área mínima total exigida para o imóvel é de **5.080,00 m²**, respeitando-se a declividade máxima estabelecida.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAINA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.194.076/0001-60



5 - Levantamento de Mercado

5.1 - Inicialmente, é importante salientar que, antes de realizar o levantamento de mercado, verificou-se primeiramente se existia imóvel próprio do contratante que atendesse à necessidade descrita neste estudo. Nessa ocasião, constatou-se a ausência de um imóvel disponível que possuísse as características mencionadas no item anterior.

5.2 - Dessa forma, foi necessário realizar um levantamento de mercado para identificar imóveis disponíveis que atendessem aos requisitos estabelecidos. Para tanto, foram considerados critérios como localização, área disponível, condições estruturais, viabilidade de implantação, infraestrutura urbana e demais aspectos relevantes à finalidade pretendida.

5.2.1 Após análise do mercado imobiliário local, foram identificados três imóveis que poderiam, em tese, atender às necessidades da Administração. Para tanto, foram realizadas visitas técnicas e avaliações preliminares, considerando fatores como custo, localização, infraestrutura disponível, acessibilidade e condições físicas do terreno.

5.2.2 - Ao final do processo de levantamento de mercado, foram apresentadas as opções encontradas, com suas respectivas vantagens e desvantagens, a fim de subsidiar a tomada de decisão sobre a escolha do imóvel mais adequado para atender às necessidades apresentadas.

Opção 1 – Imóvel localizado na Rua Joaquim Maciel, Centro, Bocaina de Minas, com área total de 12.484,95 m² de propriedade das empresas KWANZA Investimentos, Participações, Consultoria, Construção e Comercio Ltda e TL Construção Civil, avaliado em R\$ 1.198,406,25 (um milhão, cento e noventa e oito mil, quatrocentos e seis reais e vinte e cinco centavos).

Opção 2 – Imóvel localizado na Rua Intendente Mário Benfica, Centro, Bocaina de Minas, com área total de 7.837,26 m² de propriedade da Senhora Cleia Suzana Hipólito, avaliado no valor de 752.283,26 (setecentos e cinquenta e dois mil, duzentos e oitenta e três reais e vinte e seis centavos);

Opção 3 – Imóvel localizado na Rua Arimatéia, Centro, Bocaina de Minas, com área total de 18.834,44 m² de propriedade dos Senhores Antônio Maciel Diniz e Sebastião Donizete Maciel, avaliado no valor de 848.662,63 (oitocentos e quarenta e oito mil, seiscentos e sessenta e dois reais e sessenta e três centavos);

5.2.3. Posteriormente, o Município encaminhou ofício aos proprietários dos imóveis acima mencionados, solicitando manifestação quanto ao interesse na venda dos respectivos imóveis ao Município.

5.2.4. Os três proprietários responderam os ofícios com as seguintes propostas:



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAINA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.194.076/0001-60



Imóvel 1 – Imóvel localizado na Rua Joaquim Maciel, Centro, Bocaina de Minas, com área total de 12.484,95 m² de propriedade das empresas KWANZA Investimentos, Participações, Consultoria, Construção e Comercio Ltda e TL Construção Civil com valor ofertado de R\$ 1.200.0000,00 (um milhão e duzentos mil reais);

Imóvel 2 – Imóvel localizado na Rua Intendente Mário Benfica, Centro, Bocaina de Minas, com área total de 7.837,26 m² de propriedade da Senhora Cleia Suzana Hipólito com valor ofertado de R\$ 730.000,00 (setecentos e trinta mil reais);

Imóvel 3 – Imóvel localizado na Rua Arimatéia, Centro, Bocaina de Minas, com área total de 18.834,44 m² de propriedade dos Senhores Antônio Maciel Diniz e Sebastião Donizete Maciel com valor ofertado de R\$ 740.000,00 (setecentos e quarenta mil reais).

5.2.5 Após a análise técnica realizada pelo Setor de Engenharia do Município, conforme Laudo Técnico anexo, e considerando as disposições do **Código Florestal (Lei nº 12.651/2012)**, que estabelece a obrigatoriedade de manutenção de Área de Preservação Permanente (APP) com faixa mínima de **30 (trinta) metros** a partir da borda da calha do leito regular para cursos d'água com largura inferior a 10 metros — admitindo-se a utilização de até **15 (quinze) metros** apenas para fins urbanísticos, sem possibilidade de edificações — foram constatadas as seguintes condições:

5.2.5.1 O **Imóvel 1**, localizado na Rua Joaquim Maciel, com área total de **12.484,95 m²**, possui área útil aproximada de **9.847,37 m²**, sendo verificado que a Área de Preservação Permanente existente não compromete a implantação das edificações necessárias ao empreendimento.

5.2.5.2 O **Imóvel 2**, localizado na Rua Intendente Mário Benfica, com área total de **7.837,26 m²**, apresenta área útil aproximada de **2.150,96 m²**, restrita apenas a utilização urbanística sem possibilidade de edificações, o que inviabiliza a implantação das estruturas necessárias.

5.2.5.3 O **Imóvel 3**, localizado na Rua Arimatéia, com área total de **18.834,44 m²**, possui área útil aproximada de **14.977,53 m²**. Entretanto, apesar da expressiva área disponível, o terreno encontra-se em nível inferior à via de acesso e apresenta registros de alagamentos recorrentes em períodos chuvosos, o que compromete a viabilidade técnica e econômica para implantação do empreendimento.

5.2.6 Diante do exposto, conclui-se que o Imóvel 1 apresenta as melhores condições técnicas para a implantação da Creche e Escola Municipal, tendo sido aprovado após análise detalhada realizada pelo Setor de Engenharia. Ressalta-se que o imóvel está localizado em área urbana do Município, com fácil acesso e infraestrutura urbana consolidada, incluindo rua pavimentada, calçadas, iluminação pública, rede de abastecimento de água e rede de esgoto, além de



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAINA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.194.076/0001-60



apresentar condições favoráveis à implantação arquitetônica e à organização de acessos independentes.

6 - Descrição da solução como um todo

6.1. A solução proposta consiste na aquisição de imóvel urbano que atenda integralmente aos requisitos técnicos, legais e operacionais estabelecidos neste Estudo Técnico Preliminar, destinado à implantação da Creche Municipal e, futuramente, de unidade escolar própria e demais estruturas educacionais necessárias ao atendimento da rede municipal de ensino.

6.2. A solução contempla, de forma integrada, as seguintes etapas:

- a) Aquisição de terreno com área mínima compatível com a implantação conjunta dos equipamentos públicos previstos, observando-se as exigências de metragem, topografia, acessibilidade, localização e infraestrutura urbana;
- b) Escolha de imóvel que apresente viabilidade técnica para edificação, livre de impedimentos ambientais relevantes que inviabilizem ou onerem excessivamente a implantação das obras, conforme análise técnica realizada;
- c) Garantia de localização estratégica, em área urbana consolidada, com acesso facilitado, disponibilidade de serviços públicos essenciais (água, esgoto, energia elétrica, drenagem e pavimentação) e condições adequadas para atendimento da população;
- d) Possibilidade de implantação de projetos padronizados, especialmente no padrão FNDE, atendendo às normas técnicas, de segurança, acessibilidade e sanitárias vigentes;
- e) Previsão de expansão futura, permitindo ao Município ampliar sua estrutura educacional sem a necessidade de novas aquisições de imóveis no curto e médio prazo.

6.3. Dentre as alternativas analisadas no levantamento de mercado, o imóvel localizado na Rua Joaquim Maciel mostrou-se o mais adequado para atendimento da necessidade pública, por apresentar condições técnicas favoráveis, área útil suficiente, viabilidade de implantação das edificações previstas e infraestrutura urbana consolidada, além de não possuir restrições ambientais que impeçam a execução do empreendimento.

6.4. A adoção da presente solução permite ao Município estruturar, de forma definitiva e planejada, sua rede física educacional, garantindo maior autonomia administrativa, eficiência na gestão dos recursos públicos e atendimento adequado à demanda por educação infantil e ensino fundamental.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAINA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.194.076/0001-60



6.5. Trata-se, portanto, de solução que atende plenamente ao interesse público, alinhada aos princípios da economicidade, eficiência e planejamento, evitando custos adicionais futuros e assegurando condições adequadas para o desenvolvimento das políticas educacionais do Município.

6.6. No que se refere à forma de contratação, cumpre esclarecer que, diante da identificação de imóvel específico que atende integralmente às necessidades da Administração, conforme demonstrado no presente Estudo Técnico Preliminar, e considerando a inviabilidade de competição, a contratação será fundamentada na hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021:

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.

6.7. No caso em análise, a inviabilidade de competição resta caracterizada em razão das particularidades do imóvel selecionado, especialmente quanto à sua localização, dimensão, condições topográficas, disponibilidade de infraestrutura urbana e viabilidade técnica para implantação dos equipamentos públicos pretendidos, aspectos que, de forma conjunta, o tornam singular e adequado ao atendimento do interesse público.

6.8. Ademais, conforme demonstrado no levantamento de mercado, embora tenham sido identificadas outras opções, estas se mostraram técnica ou economicamente inviáveis, seja em razão de restrições ambientais, limitações de área útil edificável ou condições inadequadas do terreno, não atendendo, portanto, aos requisitos mínimos estabelecidos pela Administração.

6.9. Dessa forma, a decisão pela inexigibilidade de licitação encontra respaldo não apenas no dispositivo legal aplicável, mas também na análise técnica detalhada constante deste estudo, a qual evidencia que o imóvel selecionado constitui a única alternativa apta a atender, de maneira plena e eficiente, às necessidades atuais e futuras do Município.

6.10. Assim, a adoção da inexigibilidade de licitação mostra-se medida juridicamente adequada e alinhada aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e planejamento, assegurando a contratação mais vantajosa para a Administração Pública.

7 - Estimativa das Quantidades a serem contratadas



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAINA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.194.076/0001-60



7.1 - A quantidade contratada limita-se ao estritamente necessário para satisfazer a demanda objeto desta contratação, conforme descrição da necessidade.

8 - Estimativa do Valor da Contratação

8.1 - O valor estimado da contratação é de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), conforme proposta apresentada pelas empresas proprietárias do imóvel.

9 - Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1 - Por se tratar de aquisição de imóvel único e indivisível, não se aplica o **Parcelamento da solução**.

10 - Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. A presente contratação não possui caráter diretamente dependente de outras contratações para sua formalização.

10.2. Contudo, destaca-se que a aquisição do imóvel constitui etapa preliminar indispensável para futuras contratações correlatas, tais como, contratação de obras para construção da Creche Municipal e demais unidades educacionais, bem como eventuais serviços de infraestrutura e urbanização necessários ao pleno funcionamento do equipamento público.

11 - Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, quando elaborado

11.1 - A contratação pretendida está alinhada com o Planejamento 2026, porém, o plano de contratações anual ainda não foi adotado pelo(a) Município de Bocaina de Minas.

12 - Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. A aquisição do imóvel proporcionará a estruturação da rede física educacional do Município, permitindo a implantação da primeira Creche Municipal e, futuramente, de unidade escolar própria.

12.2. Dentre os principais benefícios, destacam-se:

- a) Ampliação da oferta de vagas na educação infantil, especialmente para crianças de 0 a 3 anos, reduzindo a demanda reprimida existente;
- b) Promoção do desenvolvimento integral das crianças, em ambiente adequado, seguro e conforme as normas pedagógicas e sanitárias vigentes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAINA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.194.076/0001-60



- c) Redução da dependência de imóveis de terceiros, conferindo maior autonomia administrativa ao Município;
- d) Melhoria das condições de trabalho dos profissionais da educação e da qualidade do ensino ofertado;
- e) Possibilidade de planejamento e expansão futura da rede municipal de ensino em área própria e adequada;
- f) Otimização dos recursos públicos, evitando gastos futuros com locações, adaptações inadequadas ou aquisições emergenciais de imóveis;
- g) Fortalecimento das políticas públicas educacionais e atendimento ao direito constitucional à educação

13 - Providências a serem Adotadas

13.1. Não há providências administrativas relevantes a serem adotadas previamente à celebração do contrato, tendo em vista que a contratação não demanda, neste momento, capacitação específica de fiscais ou gestores de contrato, tampouco adequações estruturais no âmbito da Administração.

13.2. Ressalta-se que eventuais medidas posteriores, relacionadas à implantação dos empreendimentos no imóvel adquirido, serão tratadas em processos próprios, especialmente no que se refere às futuras contratações de execução de obras.

14 - Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Considerando que o objeto da presente contratação consiste na **aquisição de imóvel urbano**, não se identificam, nesta etapa, impactos ambientais diretos decorrentes da formalização do contrato.

14.2. Todavia, ressalta-se que eventuais impactos ambientais poderão ocorrer em fases posteriores, especialmente por ocasião da implantação das obras de construção das unidades educacionais, as quais deverão observar rigorosamente a legislação ambiental vigente.

14.3. Nesse sentido, as futuras intervenções no imóvel deverão ser precedidas, quando necessário, de licenciamento ambiental junto aos órgãos competentes, bem como da adoção de medidas de controle, mitigação e compensação de impactos, incluindo a adequada gestão de



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAINA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.194.076/0001-60



resíduos, controle de erosão, preservação de áreas protegidas e atendimento às normas de saúde e segurança do trabalho.

15 - Declaração de Viabilidade

15.1 - Declaro(amos) viável esta contratação.

15.1.1 - Justificativa da Viabilidade

15.1.1.1. Considerando a demanda apresentada pela Secretaria requisitante, bem como a inexistência de imóvel público que atenda aos requisitos técnicos estabelecidos, conclui-se pela necessidade de aquisição de área específica para implantação da infraestrutura educacional pretendida.

15.1.1.2. Ademais, conforme demonstrado neste estudo, o imóvel selecionado apresenta características adequadas de localização, dimensão, topografia e infraestrutura, atendendo de forma satisfatória às necessidades atuais e futuras do Município.

15.1.1.3. Soma-se a isso a comprovação da inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, bem como a compatibilidade do valor com o mercado, evidenciando a adequação jurídica, técnica e econômica da contratação.

15.1.1.4. Diante do exposto, conclui-se que a contratação é viável, necessária e alinhada ao interesse público, contribuindo para a estruturação da rede municipal de ensino e para a garantia do direito à educação.

16 - Anexos

Laudos de avaliações do imóvel

Bocaina de Minas, 09 de fevereiro de 2026.

Lúcio Moura Benfica
Secretário(a) Municipal de Educação



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAINA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.194.076/0001-60



DESPACHO

Aprovo o Estudo Técnico Preliminar, considerando a importância da contratação, em face das justificativas técnica apresentadas e determino a elaboração de mais uma avaliação do imóvel indicado para aquisição, bem como elaboração de Projeto de lei visando a autorização da aquisição, de acordo com o art. 72, inciso XV da Lei Orgânica do Município.

Luzimar de Moura Benfica

Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAINA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.194.076/0001-60



DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO ADEQUADO

Em atendimento ao disposto no art. 74, §5º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, o Município de Bocaina de Minas/MG, por meio da Secretaria Municipal de Administração, **DECLARA**, para os devidos fins, que:

Após levantamento e análise do patrimônio imobiliário municipal, **não foi identificado imóvel próprio disponível e adequado** para a implantação de unidade educacional destinada ao atendimento da educação infantil (creche – faixa etária de 0 a 3 anos), bem como futuras instalações educacionais.

A presente declaração fundamenta-se nos seguintes aspectos:

1. O Município não dispõe, atualmente, de imóvel próprio com características físicas, localização, dimensão e condições técnicas compatíveis com a construção de uma creche municipal e demais estruturas educacionais necessárias.
2. O terreno inicialmente cogitado para a implantação da unidade corresponde à área atualmente utilizada como pátio da Prefeitura Municipal, destinada à guarda de máquinas, veículos, equipamentos e materiais. A utilização desse espaço para construção da creche comprometeria significativamente as atividades operacionais já existentes, acarretando a necessidade de aquisição ou locação de novo imóvel para tais finalidades, com consequente aumento de custos e prejuízo à organização administrativa.
3. O Município não possui creche em funcionamento, inexistindo atendimento específico à primeira infância, o que gera demanda reprimida e impacta negativamente o desenvolvimento das crianças e o suporte às famílias, especialmente em situação de vulnerabilidade social.
4. As atividades educacionais atualmente desenvolvidas ocorrem em imóvel pertencente ao Estado, evidenciando a ausência de estrutura própria e adequada para o funcionamento da rede municipal de ensino, o que limita a autonomia administrativa e a expansão das políticas educacionais.
5. A aquisição de terreno específico e adequado apresenta-se como a alternativa mais eficiente, econômica e estrategicamente adequada, permitindo a implantação de infraestrutura educacional conforme as normas técnicas, sanitárias, de acessibilidade e segurança vigentes, além de evitar desestruturação de serviços já consolidados e custos futuros adicionais.

Diante do exposto, **atestamos a inexistência de imóvel público municipal disponível e apto a atender à finalidade pretendida**, restando justificada a necessidade de aquisição de terreno



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAINA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.194.076/0001-60



para implantação da primeira Creche Municipal e demais estruturas educacionais no Município de Bocaina de Minas/MG.

Por ser verdade, firmamos a presente declaração para os fins legais.

Bocaina de Minas, 01 de fevereiro de 2026.

Cleide Aparecida Vani Alves
Secretária Municipal de Administração