



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

Autuado em 01/08/2025

Processo Administrativo nº 113/2025

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 025/2025

OBJETO: Locação de um imóvel no município de Capela do Alto Alegre/BA, com características físicas e estruturais compatíveis com o pleno funcionamento de uma Unidade de Creche e Educação Infantil vinculada à Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer do município de Capela do Alto Alegre- BA.

ORGÃO DE ORIGEM: Fundo Municipal de Educação.

CONTRATADO: ADENILDO OLIVEIRA DE CERQUEIRA.

VALOR DA CONTRATAÇÃO: R\$ 18.216,00 (dezoito mil duzentos e dezesseis reais)





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

O presente documento manifesta a necessidade DE IMÓVEL PARA A CRIAÇÃO DE UM ESPAÇO PARA ATENDIMENTO DA DEMANDA DA UNIDADE DE CRECHE E DE EDUCAÇÃO INFANTIL DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CULTURA, ESPORTE E LAZER DO MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO ALEGRE- BA.

INTERESSADO(S):	Fundo Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer de Capela do Alto Alegre
DATA PREVISTA PARA CONCLUSÃO DO PROCESSO	12 meses
DESCRIÇÃO SUCINTA DO OBJETO	Imóvel para o funcionamento de um espaço para atendimento da demanda de Creche e de Educação Infantil da Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer, do município de Capela do Alto Alegre.
GRAU DE PRIORIDADE DA COMPRA OU DA CONTRATAÇÃO	Média
JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO	CONSIDERANDO a necessidade de imóvel para à criação de um espaço para atendimento da demanda da Unidade de Creche e de Educação Infantil da Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer do município de Capela do Alto Alegre- BA; CONSIDERANDO que a Meta 1 do PNE (Plano Nacional de Educação) trata da Educação Infantil e estabelece a ampliação de vagas em creches e pré-escolas; CONSIDERANDO a Meta 1 da Lei Municipal Nº 645 de 17 de setembro de 2018, que dispõe sobre a atualização do Plano Municipal de Educação – PME de Capela do Alto Alegre, instituído pela Lei Municipal Nº 569, de 22 de junho de 2015 que garante a ampliação de oferta da educação infantil, de forma a atender, no mínimo 50% das crianças até 03 anos e garantir, em regime com a União e Estado, priorizar o acesso à educação infantil em tempo integral, para todas as crianças de 0 (zero) a 3 (três) anos; CONSIDERANDO que, o município não possui imóvel disponível para as atividades correlatas, nem verbas para a aquisição ou construção de imóvel que atenda às necessidades de imediato; CONSIDERANDO que é dever do município promover um espaço seguro, confortável e funcional para estudantes, profissionais da educação e famílias atendidas; CONSIDERANDO a necessidade estrutural do imóvel para o pleno funcionamento do espaço para atendimento da demanda da Unidade de Creche e de Educação Infantil deve ter 04 espaços para salas, 01 cozinha,



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

01 refeitório, 02 banheiros, 02 áreas externas cobertas, área livre para recreação;

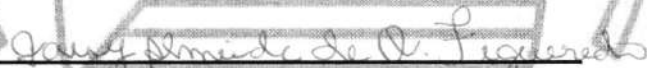
CONSIDERANDO que é necessário um local circundado por muro, estar localizado, preferencialmente, em área de fácil acesso (área urbana com ruas pavimentadas), dispor de abastecimento de água e rede elétrica e ter uma área de , aproximadamente 250m² ;

CONSIDERANDO que a formalização desta demanda tem por objetivo subsidiar a instrução processual diante da necessidade de Imóvel para o funcionamento de um espaço para atendimento da demanda de Creche e de Educação Infantil da Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer, do município de Capela do Alto Alegre, recomenda-se a adoção das providências cabíveis junto ao setor competente, a fim de dar prosseguimento ao trâmite processual, conforme especificações e quantitativos descritos abaixo, destinados ao atendimento da demanda desta Secretaria.

ESPECIFICAÇÕES:

Item	Descrição	Unidade	Qtde.
1	Imóvel para garantir o atendimento da demanda de Creche e de Educação Infantil.	MÊS	12

IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA REQUISITANTE


Daisy Almeida de Oliveira Figueredo
Setor de Compras

19-03

CAPELA DO ALTO ALEGRE

1985



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

Ao Secretário de Administração e Planejamento
Erivan dos Santos Silva

Solicito levantamento de imóvel no Município de Capela do Alto Alegre - BA para atender as Instalações de Creche e de Educação Infantil, contendo 04 espaços destinados a salas de aula, 02 banheiros, 01 cozinha, 01 refeitório, 02 áreas externas cobertas e área livre descoberta para recreação, em local de fácil acesso e com acessibilidade garantida.

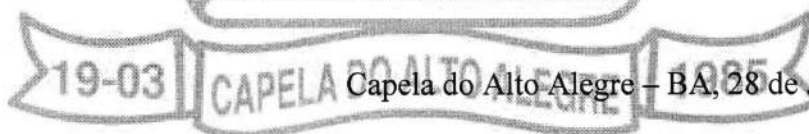
CONSIDERANDO a necessidade de imóvel para a criação de um espaço para atendimento da demanda da Unidade de Creche e de Educação Infantil da Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer do município de Capela do Alto Alegre- BA;

CONSIDERANDO que a Meta 1 do PNE (Plano Nacional de Educação) trata da Educação Infantil e estabelece a ampliação de vagas em creches e pré-escolas;

CONSIDERANDO a Meta 1 da Lei Municipal Nº 645 de 17 de setembro de 2018, que dispõe sobre a atualização do Plano Municipal de Educação – PME de Capela do Alto Alegre, instituído pela Lei Municipal Nº 569, de 22 de junho de 2015 que garante a ampliação de oferta da educação infantil, de forma a atender, no mínimo 50% das crianças até 03 anos e garantir, em regime com a União e Estado, priorizar o acesso à educação infantil em tempo integral, para todas as crianças de 0 (zero) a 3 (três) anos;

CONSIDERANDO que é necessário um local circundado por muro, estar localizado, preferencialmente, em área de fácil acesso (área urbana com ruas pavimentadas), dispor de abastecimento de água e rede elétrica e ter uma área de, aproximadamente 250m²;

CONSIDERANDO que é dever do município promover um espaço seguro, confortável e funcional para estudantes, profissionais da educação e famílias atendidas.



Capela do Alto Alegre - BA, 28 de Julho de 2025.

Cristina Cardoso da Silva
Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer
Decreto nº 003 de 02 de janeiro de 2025
CPF: 982.785.415-15



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS PARA LOCAÇÃO

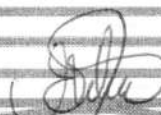
Eu, Erivan dos Santos Silva, inscrita no CPF nº: 019.xxx.xxx-74, e devidamente nomeado como Secretario Municipal de Administração e planejamento do Município e Capela do Alto Alegre-BA, CERTIFICO, para os devidos fins legais, a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam atender ao objeto de interesse da Administração Pública, conforme previsão legal constante no Art. 74, § 5º, Inc. II, referente à locação de imóvel para atender as para atender as Instalações de Creche e de Educação Infantil. Esta certificação é emitida após minuciosa análise dos registros e informações disponíveis.

Além disso, foi realizada consulta diversas quanto a disponibilidade de imóvel com as características necessárias à demanda administrativa. É importante ressaltar que a Prefeitura de Municipal de Capela do Alto Alegre não possui nenhum imóvel disponível no Município de Capela do Alto Alegre – BA.

Considerando que a escolha por locação de imóvel particular se justifica pelas condições específicas do imóvel desejado para atender de forma eficaz às necessidades da Administração Pública, conforme detalhado na justificativa apresentada

Declaro ainda que, diante da ausência de imóveis públicos que atendam integralmente aos critérios necessários para o pleno funcionamento e segurança da atividade de atendimento de Creche e de Educação Infantil, a locação de imóvel particular se mostra como a opção mais adequada e vantajosa para a Administração Pública. Por fim, comprometo-me a manter esta certificação atualizada, informando imediatamente qualquer alteração nas condições dos imóveis públicos sob responsabilidade deste órgão que possam influenciar na decisão de locação.

Capela do Alto Alegre – BA, 29 de Julho de 2025.



ERIVAN DOS SANTOS SILVA

Secretario Municipal de Administração

19-03

1985



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO

INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda que consta no Documento de Oficialização da Demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.

1 – DEFINIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DAS NECESSIDADES E REQUISITOS

A Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer do Município de Capela do Alto Alegre/BA identificou a necessidade de um espaço com finalidade exclusiva de implantação de uma nova **Unidade de Creche e Educação Infantil**, com o objetivo de ampliar a oferta de vagas e garantir o atendimento da crescente demanda por serviços de educação na primeira infância.

A presente iniciativa visa suprir a necessidade da Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer do Município de Capela do Alto Alegre/BA quanto à **oferta de vagas na educação infantil**, especialmente para o atendimento de crianças de 0 a 5 anos, conforme estabelece a Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional – LDB (Lei Federal nº 9.394/1996), em seu artigo 4º, inciso II, que garante o **atendimento gratuito em creches e pré-escolas às crianças na educação infantil**.

Nos últimos anos, observou-se **um aumento significativo da demanda por vagas em creches e pré-escolas**. Diante disso, as unidades escolares atualmente existentes encontram-se no limite de sua capacidade de atendimento, o que compromete o pleno cumprimento da função educacional do município e fere o princípio da universalização do acesso à educação básica.

2- LEVANTAMENTO DE MERCADO

O presente levantamento tem como objetivo identificar, avaliar e comparar alternativas disponíveis no mercado local para a disponibilização de imóvel adequado à implantação de uma unidade de creche e educação infantil, a fim de atender à crescente demanda por vagas e garantir o direito à educação infantil de qualidade às crianças do Município de Capela do Alto Alegre/BA.

Foram analisadas três possibilidades principais para suprir a demanda por espaço físico:

A primeira alternativa seria a **construção de um novo prédio próprio**, elaborado sob medida para atender todas as exigências físicas, pedagógicas e de acessibilidade necessárias para o atendimento educacional das nossas crianças. Embora essa opção ofereça como principal vantagem a personalização total da estrutura e a geração de patrimônio para o município, apresenta como desvantagens o elevado custo financeiro, o longo prazo necessário para execução da obra, além da necessidade de processo licitatório específico e obtenção de dotação orçamentária compatível. Por essas razões, essa opção foi considerada de baixa viabilidade a curto prazo.

A segunda alternativa avaliada foi a **adaptação de um prédio público já existente** no município. Essa solução poderia representar um custo menor se comparado à construção de um imóvel novo, com a vantagem adicional de utilização de um bem já pertencente ao patrimônio público. No entanto, a viabilidade dessa alternativa depende da existência de um prédio disponível que atenda aos requisitos mínimos de espaço e acessibilidade. Além disso, obras de reforma e adequação poderiam demandar tempo e recursos, além de possivelmente gerar a interrupção de outras atividades que estejam sendo desenvolvidas no local atualmente. Dessa forma, a viabilidade desta alternativa é considerada moderada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

Por fim, a terceira alternativa considerada foi a utilização de um imóvel já existente no mercado privado, com estrutura pronta ou que demande apenas pequenas adequações para atender aos requisitos da unidade de creche e educação infantil. Essa opção apresenta como principais vantagens a possibilidade de implantação rápida, flexibilidade contratual e menor custo inicial, sendo, portanto, a solução mais viável a curto prazo. Ressalta-se, contudo, que tal alternativa não gera patrimônio para o município e implica despesas contínuas com sua utilização, mas, diante da urgência da demanda, mostra-se como a mais adequada para o atendimento imediato da população.

Conclusão da Análise de Viabilidade

Após análise das alternativas, levando-se em consideração **tempo de implantação, custo, estrutura disponível e atendimento imediato à demanda educacional**, a solução mais viável no momento é a **locação de imóvel já existente**, preferencialmente que demande apenas pequenas adequações.

Tal medida permitirá ao Município assegurar a continuidade e a qualidade do atendimento à Educação Infantil, respeitando as exigências legais, pedagógicas e de acessibilidade previstas para o funcionamento de unidades de creche.

3- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO A SER CONTRATADA

A solução consiste na locação de um imóvel no município de Capela do Alto Alegre/BA, com características físicas e estruturais compatíveis com o pleno funcionamento de uma Unidade de Creche e Educação Infantil vinculada à Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer. O imóvel deverá oferecer condições adequadas de conforto, segurança, acessibilidade e funcionalidade, respeitando as exigências legais, pedagógicas e normativas vigentes.

De forma específica, a **estrutura mínima exigida** para atendimento da demanda é composta por:

- **04 (quatro) espaços destinados a salas de aula**, amplas, ventiladas e bem iluminadas;
- **01 (uma) cozinha funcional**, com infraestrutura adequada para preparo de alimentos;
- **01 (um) refeitório**, com espaço suficiente para as refeições das crianças;
- **02 (dois) banheiros**, preferencialmente com adaptação infantil e acessibilidade;
- **02 (duas) áreas externas cobertas**, destinadas a atividades pedagógicas e lúdicas protegidas de intempéries;
- **Área livre descoberta para recreação**, com espaço adequado para o desenvolvimento motor e social das crianças.

O imóvel também deverá estar em boas condições de conservação, com instalações elétricas e hidráulicas funcionais, acessibilidade conforme legislação vigente (Lei nº 10.098/2000), e estar localizado em região de fácil acesso à população.

A contratação visa atender, de forma imediata, à crescente demanda por vagas na educação infantil do município, sendo a disponibilização de imóvel já existente no mercado a alternativa mais viável, diante da impossibilidade, a curto prazo, de construção de nova unidade ou adequação de prédios públicos disponíveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

4- ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A presente demanda, no entanto, conforme descrita, está integralmente alinhada com as disposições estabelecidas na Lei Orçamentaria Anual (LOA) e na Lei de Diretrizes Orçamentaria (LDO) do Município de Capela do Alto Alegre.

5- ESTIMATIVA DA DEMANDA DOS SERVIÇOS

O tamanho do imóvel locado foi calculado com base na previsão da quantidade de alunos com idade de 2 (dois) e 3 (três), matriculados no Ano Letivo de 2025 nas Escolas Públicas Municipais que são atendidas pela Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer do município de Capela do Alto Alegre – BA.

Para as estimativas foram levados em consideração:

- a) A previsão do número total de alunos com idade de 2 (dois) e 3 (três), matriculados no Ano Letivo de 2025;
- b) O levantamento da quantidade de salas necessárias alunos com idade de 2 (dois) e 3 (três), matriculados no Ano Letivo de 2025;
- c) O levantamento da quantidade de profissionais necessários alunos com idade de 2 (dois) e 3 (três), matriculados no Ano Letivo de 2025;
- d) A disponibilidade orçamentária.

No caso, a contratação em liça foi baseada mediante e conforme orçamentos realizados, cuja comprovação se dá através de orçamentos e pesquisa de mercado em atendimento ao art. 23 § 4o da lei federal 14.133/2021.

6 – ESTIMATIVA DE CUSTO TOTAL DA CONTRATAÇÃO

Conforme a pesquisa de preços relativa à contratação em tela, apurou-se o valor global médio estimado de R\$ de R\$ 18.216,00 (Dezoito mil duzentos e dezesseis reais), resumida na Planilha de Cotação de Preços abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT	UNID	V. UNIT	V. TOTAL
01	Imóvel para garantir o atendimento da demanda de Creche e de Educação Infantil.	12	MÊS	R\$ 1.518,00	R\$ 18.216,00

7- REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para garantir o pleno funcionamento da Unidade de Creche e Educação Infantil, o imóvel a ser disponibilizado deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

1. Requisitos do Imóvel

- Estar **localizado no perímetro urbano de Capela do Alto Alegre/BA**, em região de fácil acesso por transporte escolar e transporte público;
- Possuir **estrutura física compatível** com a finalidade educacional especializada, com área mínima de aproximadamente **250 m²**;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

- Apresentar **condições adequadas de iluminação, ventilação, segurança estrutural, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento;**
- Estar **regularizado junto aos órgãos competentes**, com matrícula atualizada e documentação que comprove a propriedade ou posse legítima.

2. Requisitos do Locador

- Ser o **proprietário legal do imóvel** ou apresentar procuração válida que o autorize a celebrar contratos em nome do proprietário;
- Estar **em situação regular** com a Fazenda Pública Municipal, Estadual e Federal, bem como com o INSS e FGTS, conforme exigido pela legislação vigente;
- Concordar com a **utilização educacional** do imóvel durante toda a vigência contratual, autorizando eventuais adaptações não estruturais necessárias.

3. Condições Contratuais

- O contrato terá **vigência mínima de 12 (doze) meses**, podendo ser prorrogado conforme o interesse público e a disponibilidade orçamentária;
- O pagamento será efetuado **mensalmente**, mediante apresentação de nota fiscal ou recibo e comprovação de regularidade fiscal do locador;
- Todas as adaptações necessárias para o funcionamento da Unidade de Creche e Educação Infantil, caso não estejam previamente atendidas, deverão ser acordadas previamente com o município, com autorização expressa do locador;
- O imóvel será utilizado **exclusivamente para fins educacionais**, sendo vedado ao locador retomar ou utilizar o espaço para outra finalidade durante a vigência do contrato.

8- JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Considerando a natureza do objeto em questão, disponibilização de um imóvel com estrutura física compatível para o funcionamento de uma Unidade de Creche e Educação Infantil, não é possível o parcelamento da solução. A unidade deve operar de forma integrada, contínua e dentro de um único espaço físico, o que inviabiliza a divisão do objeto em lotes ou etapas distintas.

O parcelamento da contratação, no caso específico de locação de imóvel, não se aplica por se tratar de uma unidade física única.

9- CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Em relação às contratações correlatas e/ou interdependentes, verificou-se que, não existem contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

10 - POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

A Administração Pública Municipal, neste objeto, não detectou impactos ambientais que necessitem de medidas de tratamento ou mitigadoras, buscando sanar os riscos ambientais existentes.

11 - DO AMPARO LEGAL

A contratação da locação encontra amparo no artigo 74 da **Lei nº 14.133/2021** (Nova Lei de Licitações e Contratos), que permite a **contratação direta por inexigibilidade de licitação**, nos casos de locação de imóvel cujas características de localização e adequação às necessidades da administração sejam comprovadamente indispensáveis ao atendimento do interesse público.

12 – DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

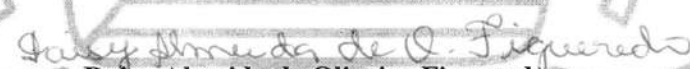
Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

- ✓ A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.
- ✓ Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

Assim, considerando os pontos listados acima, entendemos ser **VIÁVEL** e **NECESSÁRIA** a contratação da solução demandada.

13 – APROVAÇÃO E ASSINATURA


Cristina Cardoso da Silva
Sec. Municipal de Educação, Cultura,
Esporte e Lazer
Em: 29/07/2025.


Daisy Almeida de Oliveira Figueredo
Setor de Compras
Em: 29/07/2025

19-03

CAPELA DO ALTO ALEGRE

1985



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

Solicitação de Avaliação de Imóvel para Locação

Processo Administrativo nº 113/2025

Interessado: Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer

Assunto: Solicitação de Avaliação Técnica de Imóvel para Fins de Locação

À

Comissão Técnica a realização de Avaliação de Mercado

CONSIDERANDO a necessidade estrutural do imóvel para o pleno funcionamento do espaço para atendimento da demanda da Unidade de Creche e de Educação Infantil deve ter 04 espaços para salas, 01 cozinha, 01 refeitório, 02 banheiros, 02 áreas externas cobertas, área livre para recreação;

CONSIDERANDO a Meta 1 da Lei Municipal Nº 645 de 17 de setembro de 2018, que dispõe sobre a atualização do Plano Municipal de Educação – PME de Capela do Alto Alegre, instituído pela Lei Municipal Nº 569, de 22 de junho de 2015 que garante a ampliação de oferta da educação infantil, de forma a atender, no mínimo 50% das crianças até 03 anos e garantir, em regime com a União e Estado, priorizar o acesso à educação infantil em tempo integral, para todas as crianças de 0 (zero) a 3 (três) anos;

CONSIDERANDO que é necessário um local circundado por muro, estar localizado, preferencialmente, em área de fácil acesso (área urbana com ruas pavimentadas), dispor de abastecimento de água e rede elétrica e ter uma área de, aproximadamente 250m²;

CONSIDERANDO que, o município não possui imóvel disponível para as atividades correlatas a este órgão, nem verbas para a aquisição ou construção de imóvel que atenda às necessidades de imediato;

CONSIDERANDO que é dever do município promover um espaço seguro, confortável e funcional para estudantes, profissionais da educação e famílias atendidas.

Solicito a esta Comissão Técnica a realização de Avaliação de Mercado, para fins de locação do imóvel acima descrito, contendo:

1. Valor de mercado do aluguel mensal;
2. Comparativo com outros imóveis semelhantes disponíveis na região (se possível);
3. Condições estruturais e adequação à finalidade proposta;
4. Parecer conclusivo quanto à compatibilidade do valor proposto com os preços praticados no mercado.

A avaliação será parte integrante do processo de contratação direta e servirá de fundamento para a justificativa de preço e da vantagem da contratação.

Capela do Alto Alegre – BA, 30 de Julho de 2025.

Cristina Cardoso da Silva
Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

proposto está compatível com a realidade local e a especificidade do imóvel, mesmo que ausente a estimativa formal baseada em critérios objetivos e reconhecidos.

É o nosso parecer. Segue registros fotográficos em anexo.

Submetemos, entretanto, este parecer à superior homologação do Exmo. Sr.º Secretário de Administração de Capela do Alto Alegre – Bahia.

Capela do Alto Alegre, 30 de julho de 2025.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ORGÃO PÚBLICO

Em cumprimento à solicitação do Sr.º Secretário de Administração, procedemos à avaliação do imóvel abaixo descrito, cujo objetivo é locação do mesmo por parte da Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer de Capela do Alto Alegre e após a conclusão dos trabalhos, emitimos o seguinte parecer, no intuito de atender à demanda da Administração Pública quanto à necessidade de espaço físico adequado para as Instalações de atendimento de Creche e Educação Infantil, com localização estratégica e infraestrutura compatível, foi identificado o imóvel situado à Rua Ermílio Prado Oliveira, nº 354, Centro, Município de Capela do Alto Alegre- BA, de propriedade de **ADENILDO OLIVEIRA DE CERQUEIRA**

01. OBJETO

Avaliação das condições da estrutura imóvel para locação do imóvel abaixo discriminado localizado do município de Capela do Alto Alegre – Bahia:

Imóvel comercial situado à Rua Ermílio Prado Oliveira, nº 354, Centro, Município de Capela do Alto Alegre- BA.

02. DADOS DO IMÓVEL VISTORIADO E CONDIÇÕES DA CONSTRUÇÃO:

Pintura: A pintura do imóvel se encontra em um estado de conservação, mas em algumas salas necessita reparos de pintura.

Alvenaria: Cerâmica rebocada e pintada e banheiros revestidos com cerâmica, havendo necessidades de adaptações de acessibilidade.

Cobertura: A cobertura do imóvel é de laje, e se encontram em bom estado de conservação;

Estrutura: Em concreto, o imóvel possui paredes e pilares sem maiores danos e fissura provenientes da superestrutura do imóvel;

Forro: O forro se encontra em bom estado.

Instalação Elétrica: Os quadros, tomadas e interruptores estão em bom estado de Conservação.

Revestimento: O piso das salas, são de revestimento tipo cerâmica, assim como o piso e as paredes da cozinha e do banheiro.

Instalação Hidráulica: As instalações estão em bom estado.

03. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Este laudo tem por finalidade apresentar a avaliação técnica e mercadológica do imóvel descrito acima, O imóvel objeto da contratação, possui características específicas de localização, estrutura e finalidade que o tornam **singular**. Não foram identificados, nas diligências realizadas, imóveis com características semelhantes disponíveis para locação no mesmo raio de atuação, o que inviabiliza a elaboração de um estudo comparativo confiável. Após esta análise constatou-se que de acordo a localização e a estrutura do imóvel procedem à avaliação da seguinte forma:

Imóvel situado na Rua Ermílio Prado Oliveira, nº 354, Centro, nesta cidade de Capela do Alto Alegre, de propriedade do Sr.º **ADENILDO OLIVEIRA DE CERQUEIRA**, valor mensal R\$ 1.518,00 (mil quinhentos e dezoito reais).

Dessa forma, com base nos princípios da razoabilidade, economicidade e continuidade do serviço público, e tendo sido realizada pesquisa informal de mercado com os dados disponíveis, entende-se que o valor



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

2

PORTARIA MUNICIPAL Nº. 015, DE 03 DE MARÇO DE 2025

Institui a Comissão Especial de avaliação de imóveis para fins de locação pela Prefeitura Municipal, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE, ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pela Legislação em vigor,

RESOLVE:

Art. 1º. – Instituir a Comissão Especial para procederem à avaliação de imóveis para fins de locação pela Prefeitura Municipal de Capela do Alto Alegre/Bahia, composta pelos servidores abaixo relacionados:

I – **Reinaldo Lobo de Souza**, Matrícula nº. 200.847, na condição de Presidente;

II – **Ecicleide Silva dos Santos**, Matrícula nº. 200.810, na condição de Membro;

III – **Arconildes Carneiro Santos**, Matrícula nº. 005.372, na condição de Membro;

Art. 2º. – Os trabalhos da Comissão Especial ora instituída serão considerados serviço público relevante.

Art. 3º. - Esta Portaria entra em vigor na presente data, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito do Município de Capela do Alto Alegre/Bahia, em 03 de Março de 2025.

Luis Romeu Oliveira Mascarenhas
Prefeito Municipal

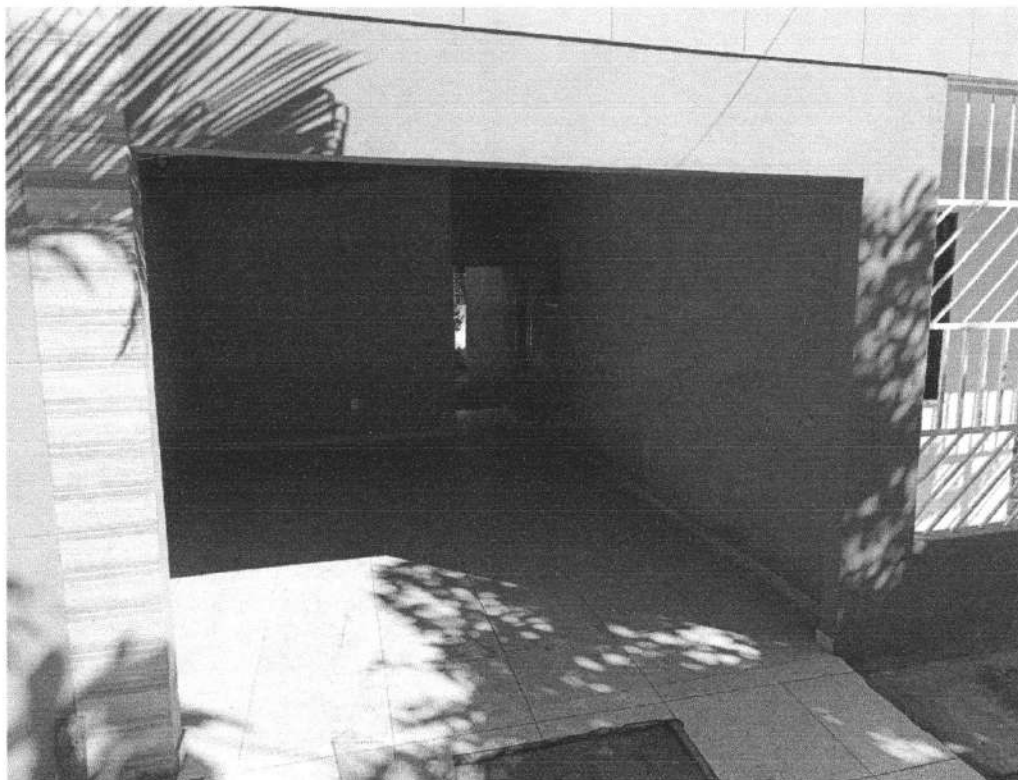
Praça Joaquim Machado, 170 – Centro – Fone/fax: (**75) 3690-2222/2221 – CEP 44645-000
Capela do Alto Alegre – Bahia – CNPJ 13.897.111/0001-94
E-mail: prefeituradecapela@yahoo.com





PREFEITURA MUNICIPAL DE
CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

Espaço para o **Creche Infantil**



Garagem para as crianças



Local da grama para as crianças

Praça Joaquim Machado, 170 – Centro – Fone/fax: (**75) 3690-2222/2221 – CEP 44645-000
Capela do Alto Alegre – Bahia – CNPJ 13.897.111/0001-94
Email: prefeituradecapela@yahoo.com

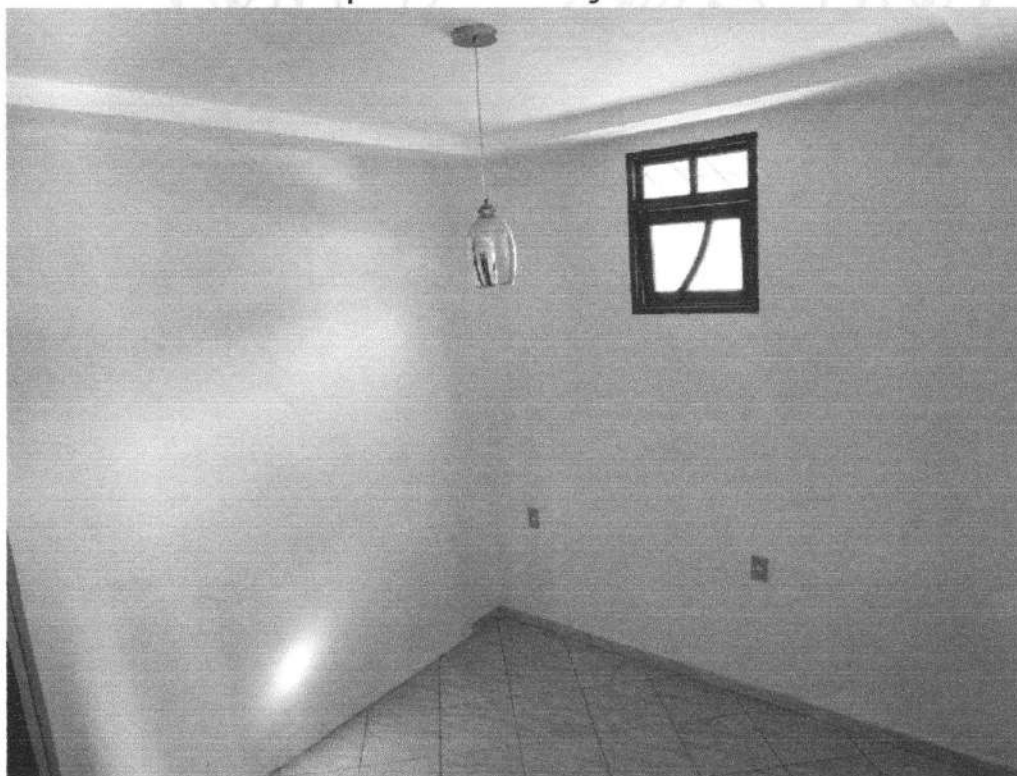


PREFEITURA MUNICIPAL DE
CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

Espaço para o **Creche Infantil**



Local de areia para crianças



Sala 1



PREFEITURA MUNICIPAL DE
CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

Espaço para o **Creche Infantil**



Recepção

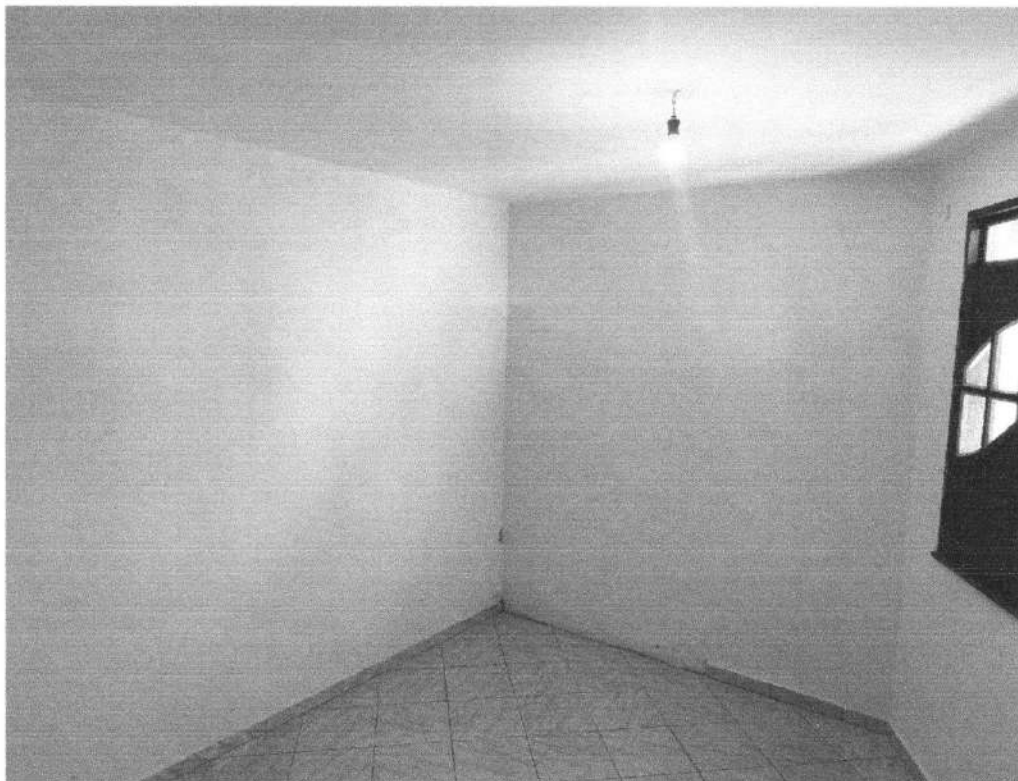


Cozinha

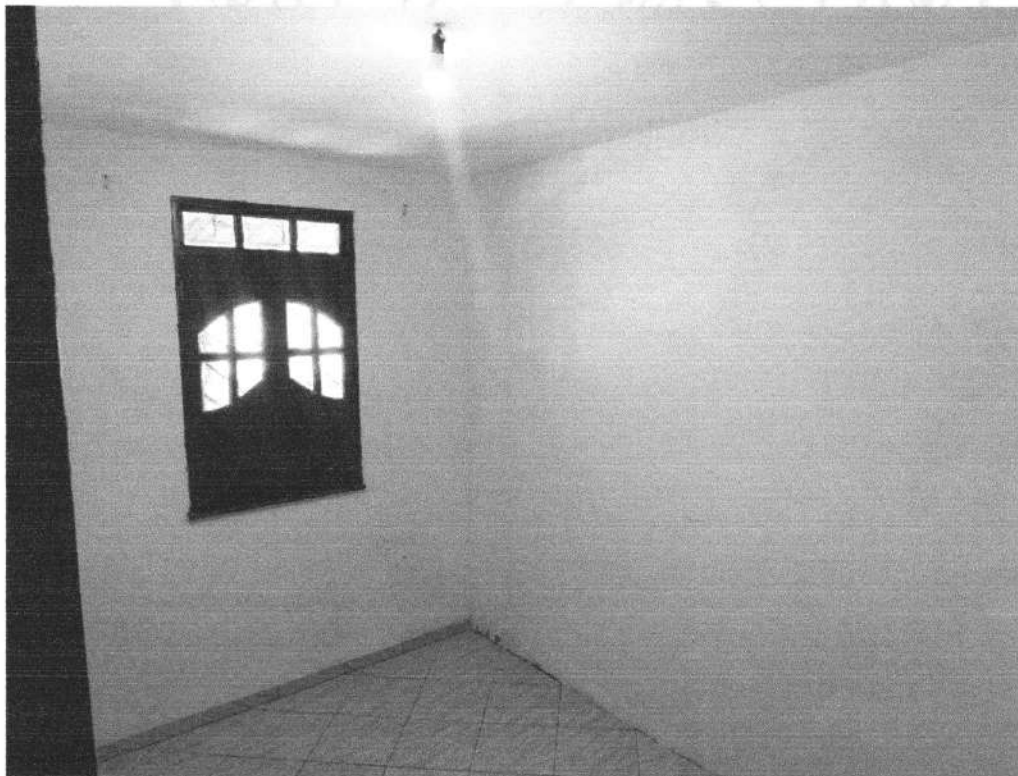


PREFEITURA MUNICIPAL DE
CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

Espaço para o **Creche Infantil**



Sala 2



Sala 3



PREFEITURA MUNICIPAL DE
CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

Espaço para o **Creche Infantil**



Banheiro





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

TERMO DE REFERENCIA

1. DO OBJETO:

1.1. Constitui objeto deste Termo de Referência a apresentação de parâmetros e elementos descritivos para a locação de um imóvel no município de Capela do Alto Alegre/BA, com características físicas e estruturais compatíveis com o pleno funcionamento de uma Unidade de Creche e Educação Infantil vinculada à Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer.

1.2. Conforme quantitativos constantes no item 10 deste Termo de Referência.

1.3. Natureza da contratação: Serviço

1.4. Regime de execução: indireto.

1.5. Prazo de vigência da contratação 12 (Doze) meses, a contar a assinatura do respectivo instrumento contratual.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO, DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO E DO FUNDAMENTO LEGAL

2.1. A Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer do Município de Capela do Alto Alegre/BA identificou a necessidade de um espaço com finalidade exclusiva de implantação de uma nova **Unidade de Creche e Educação Infantil**, com o objetivo de ampliar a oferta de vagas e garantir o atendimento da crescente demanda por serviços de educação na primeira infância.

2.2 A presente iniciativa visa suprir a necessidade urgente da Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer do Município de Capela do Alto Alegre/BA quanto à **oferta de vagas na Educação Infantil**, especialmente para o atendimento de crianças de 0 a 5 anos, conforme estabelece a Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional – LDB (Lei Federal nº 9.394/1996), em seu artigo 4º, inciso II, que garante o **atendimento gratuito em creches e pré-escolas às crianças na educação infantil**.

2.3 Nos últimos anos, observou-se **um aumento significativo da demanda por vagas em creches e pré-escolas**. Diante disso, as unidades escolares atualmente existentes encontram-se no limite de sua capacidade de atendimento, o que compromete o pleno cumprimento da função educacional do município e fere o princípio da universalização do acesso à educação básica.

2.4 A solução consiste na locação de um imóvel no município de Capela do Alto Alegre/BA, com características físicas e estruturais compatíveis com o pleno funcionamento de uma Unidade de Creche e Educação Infantil vinculada à Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer. O imóvel deverá oferecer condições adequadas de conforto, segurança, acessibilidade e funcionalidade, respeitando as exigências legais, pedagógicas e normativas vigentes.

De forma específica, a **estrutura mínima exigida** para atendimento da demanda é composta por:

- **04 (quatro) espaços destinados a salas de aula**, amplas, ventiladas e bem iluminadas;
- **01 (uma) cozinha funcional**, com infraestrutura adequada para preparo de alimentos;
- **01 (um) refeitório**, com espaço suficiente para as refeições das crianças;
- **02 (dois) banheiros**, preferencialmente com adaptação infantil e acessibilidade;
- **02 (duas) áreas externas cobertas**, destinadas a atividades pedagógicas e lúdicas protegidas de intempéries;
- **Área livre descoberta para recreação**, com espaço adequado para o desenvolvimento motor e social das crianças.

2.5 O imóvel também deverá estar em boas condições de conservação, com instalações elétricas e hidráulicas funcionais, acessibilidade conforme legislação vigente (Lei nº 10.098/2000), e estar localizado em região de fácil acesso à população.

2.6 A contratação visa atender, de forma imediata, à crescente demanda por vagas na educação infantil do município, sendo a disponibilização de imóvel já existente no mercado a alternativa mais viável, diante da impossibilidade, a curto prazo, de construção de nova unidade ou adequação de prédios públicos disponíveis.