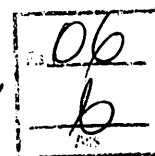




Secretaria Municipal de Educação, Cultura,
Esporte e Lazer- SMECEL



Relatório Técnico

Prefeitura de Várzea Grande
Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer

Assunto: Imóveis locados atualmente, pela Secretaria de Educação de Várzea Grande- MT.

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Nome do espaço: **DAVI PINTOR**, brasileiro, casado, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG n. 321082-0 SSP/MT e inscrito no CPF n. 298.945.901-44, residente e domiciliado na Rua Humaitá, n. 02, Bairro Centro, Várzea Grande/MT, o senhor **VALDECIR PINTOR**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG n. 675615-8 SSP/MT e inscrito no CPF n. 503.681.331-68, residente e domiciliado Av. Filinto Muller, n. 5280, Bairro Marajoara II, Várzea Grande/MT, e o senhor **ELIZIO PINTOR**, brasileiro, casado, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG n. 3142126-1 SSP/MT e inscrito no CPF n. 440.331.509-78, residente e domiciliado Av. Mario Andreazza, Condomínio Rubi, n. 89, Bairro Jardim Petrópolis, Várzea Grande/MT.

Finalidade: Espaço destinado ao armazenamento, organização e distribuição de gêneros alimentícios, materiais de manutenção, mobiliários, equipamentos e demais insumos utilizados pela Secretaria Municipal de Educação.

Contrato vigente até: já encontra expirado

Situação atual: Imóvel locado, com utilização plena pela pasta, atendendo satisfatoriamente as demandas logísticas.

2. FINALIDADE DO ESPAÇO

O espaço locado abriga de forma estratégica o **estoque e a logística de distribuição** dos diversos insumos necessários ao funcionamento das unidades escolares da rede municipal. Entre os principais itens recebidos, armazenados e geridos neste anexo, destacam-se:

- Alimentos e demais compras municipais;
- Materiais de manutenção predial e elétrica;
- Mobiliário escolar, equipamentos de playground e academias ao ar livre;
- Materiais de consumo e de expediente;
- Câmaras frias para conservação adequada de gêneros perecíveis;
- Estrutura de almoxarifado com espaço para controle e distribuição;
- Salas destinadas ao trabalho administrativo e operacional de diversos servidores.

3. JUSTIFICATIVA DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO

www.varzeagrande.mt.gov.br

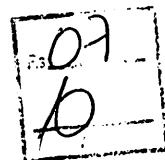
Av. Castelo Branco – Paço Municipal, nº 2.500 – Várzea Grande/MT – Brasil – CEP: 78.125-700





**VÁRZEA
GRANDE**

Secretaria Municipal de Educação, Cultura,
Esporte e Lazer- SMECEL



A manutenção do contrato de locação do **anexo da merenda escolar** se faz necessária pelos seguintes motivos:

1. **Dimensão e adequação do espaço** – O barracão possui metragem ampla, capaz de comportar com eficiência a diversidade e o volume de materiais da educação, não havendo atualmente alternativa disponível de fácil localização, que atenda todas as demandas em um único local.
2. **Estrutura adequada ao armazenamento** – O imóvel conta com câmaras frias que foram instaladas, salas administrativas e espaços setorizados que permitem o armazenamento correto dos alimentos e materiais, respeitando normas sanitárias e de segurança.
3. **Centralização logística** – A manutenção de um espaço único facilita a gestão, o controle de estoque e a distribuição dos materiais para todas as unidades escolares do município.
4. **Custo-benefício** – A locação é mais vantajosa do que a construção imediata de um espaço próprio, considerando tempo, custo e adequações necessárias.
5. **Apoio direto ao funcionamento da rede escolar** – A existência deste anexo garante o abastecimento contínuo das escolas, evitando desabastecimento de merenda e falta de materiais essenciais.

www.varzeagrande.mt.gov.br

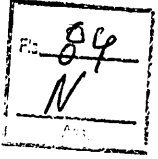
Av. Castelo Branco – Paço Municipal, nº 2.500 – Várzea Grande/MT – Brasil – CEP: 78.125-700





VÁRZEA
GRANDE

SMECEL
Secretaria Municipal de
Educação, Cultura, Esporte e Lazer



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR SIMPLIFICADO N. 007/2025
LOCAÇÃO DE IMÓVEL

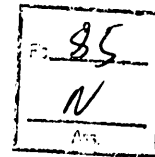
Processo: 1091182/2025





**VÁRZEA
GRANDE**

SMECEL
Secretaria Municipal de
Educação, Cultura, Esporte e Lazer



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR SIMPLIFICADO N. 007/2025

Secretaria demandante: Secretaria de Educação, Cultura, Esporte e Lazer

Objeto: Locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento do Centro de Aquisição e Distribuição de Alimentação Escolar, Setor de Patrimônio, Superintendência Operacional do Sistema Escolar.

Normas aplicáveis: Lei Federal N.º 14.133/2021; Decreto Municipal N.º 81/2023, Lei N. 8.245/1991 alterada pela Lei n.º 12.112/2009.

Informamos, que a futura contratação **não se enquadra** em contratação corporativa de competência da Secretaria de Administração, na forma do art. 2º do Decreto Municipal 81/2023 e que contratação não se configura como bem de luxo descrito no art. 25 do Decreto Municipal.

1. INTRODUÇÃO:

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa apresentar solução para locação de imóvel O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade demonstrar a necessidade e viabilidade da locação de imóvel urbano localizado na Avenida Filinto Müller, nº 5.280, Jardim Marajoara, Várzea Grande/MT, com área aproximada de 5.880,00 m², destinado à operação administrativa e logística da SMECEL, incluindo o Centro de Aquisição e Distribuição de Alimentação Escolar, armazenamento de materiais, mobiliários, equipamentos e setores administrativos vinculados ao funcionamento da Rede Municipal de Ensino.

O imóvel em análise já se encontra em uso pela SMECEL, dispondo de infraestrutura consolidada e essencial ao desempenho das atividades, razão pela qual se busca formalizar nova contratação nos termos da Lei n.º 14.133/2021.

2. DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO:

A Rede Municipal de Ensino de Várzea Grande possui mais de **97 unidades escolares** e atende aproximadamente **33 mil alunos**, o que demanda estrutura logística adequada para:

- Recebimento, controle e armazenamento de gêneros da alimentação escolar;
- Distribuição periódica às unidades educacionais;
- Armazenamento de mobiliário, materiais pedagógicos e equipamentos;
- Suporte operacional às superintendências vinculadas.

contrato de locação atualmente vigente encontra-se **expirado**, embora haja continuidade da ocupação por **necessidade pública**, o que impõe a formalização de nova contratação sob a égide da Lei n.º 14.133/2021.

A ausência de contratação regular representa risco administrativo e operacional, podendo causar:

- Interrupção do recebimento e da logística de gêneros alimentícios;
- Prejuízo ao abastecimento das escolas;
- Risco à segurança sanitária e nutricional;
- Danos à continuidade do serviço público;
- Comprometimento da organização administrativa das superintendências instaladas no imóvel.

Dessa forma, a contratação mostra-se imprescindível à manutenção de atividades essenciais da SMECEL e à continuidade dos serviços de alimentação escolar e apoio logístico.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

A contratação destina-se ao atendimento de alunos de 0 a 03 anos que diz respeito a educação infantil, dessa forma. o imóvel deve ser bem localizado e dotada de infraestrutura com salas de aula, banheiros, área para recreação, cozinha, que seja murado oferecendo segurança.

3.1. REQUISITOS LEGAIS:

Lei Federal N.º 14.133/2021;

Decreto Municipal N.º 81/2023

Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes alterada pela Lei n.º 12.112/2009;

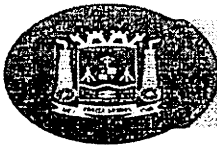
3.2 Requisitos Técnicos:

O imóvel deve:

- Possuir ampla área de armazenamento compatível com o volume da alimentação escolar;
- Possuir estantes industriais ou espaço adequado para sua instalação;
- Permitir acesso a caminhões e veículos de carga, com múltiplos portões de entrada e saída;
- Disponibilizar ambientes administrativos para as superintendências;
- Estar em condições de uso imediato;
- Possuir infraestrutura operacional mínima exigida pela engenharia (anexo).

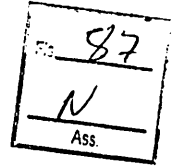
O imóvel já dispõe de:

- 476 estantes industriais metálicas fixadas;
- Câmara fria;



**VÁRZEA
GRANDE**

SMECEL
Secretaria Municipal de
Educação, Cultura, Esporte e Lazer



- Climatizador industrial;
- Cisterna de 50.000 litros;
- Áreas de carga e descarga;
- Estacionamento interno;
- Múltiplos galpões operacionais;
- Setorização administrativa implementada.

A contratação é de **caráter contínuo**, com possibilidade de prazo de até 05 (cinco) anos, prorrogáveis sucessivamente, conforme art. 206 do Decreto Municipal n.º 81/2023.

4. ESTIMATIVA DA QUANTIDADE:

Não se aplica ao objeto, por se tratar de **item único e indivisível**.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DE VANTAJOSIDADE:

O Laudo de Avaliação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano fixou o valor mensal do imóvel em **R\$ 64.857,43**.

A proposta apresentada pelos proprietários é de **R\$ 67.179,47 por mês**.

O laudo não contemplou, no cálculo de mercado, as estruturas incorporadas ao imóvel e essenciais à SMECEL, tais como:

- 476 estantes industriais — fixadas em concreto;
- Câmara fria;
- Climatizador industrial;
- Cisterna de 50 mil litros;
- Layout operacional pronto;
- Compartimentação e áreas de circulação.

Essas estruturas reduzem substancialmente custos futuros da Administração, pois, caso fosse necessário alocar outro imóvel, o Município teria de arcar com:

- Aquisição e instalação de estantes industriais;
- Instalação de câmara fria;
- Adequação de climatização industrial;
- Construção/instalação de cisterna;
- Adequação do espaço físico para logística.

Assim, o valor mensal proposto mostra-se compatível, vantajoso e aderente ao interesse público, atendendo ao art. 23, I, art. 24, §1º e art. 6º, LV da Lei 14.133/2021.

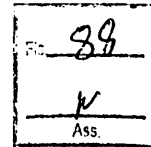
Para reforço da análise, foram consultados contratos de locação de imóveis com fins educacionais disponíveis no PNCP (consulta realizada em <https://pncp.gov.br/app/>...), mas não foi localizado contratos compatível e nem similar.





**VÁRZEA
GRANDE**

SMECEL
Secretaria Municipal de
Educação, Cultura, Esporte e Lazer



6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

- **Valor mensal:** R\$ 67.179,47
- **Valor anual estimado:** R\$ 806.153,64

Por se tratar de imóvel com características específicas (logística, metragem, infraestrutura instalada), não foi possível utilizar as referências prioritárias previstas nos arts. 27 a 32 e 52 do Decreto Municipal n.º 81/2023.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A solução adotada é a **locação de imóvel já estruturado**, por apresentar:

- Menor custo operacional;
- Imediata disponibilidade de uso;
- Infraestrutura já consolidada e adequada à logística da alimentação escolar;
- Localização estratégica;
- Redução de despesas acessórias;
- Continuidade do serviço público.

Considerando que o imóvel atende integralmente às necessidades da SMECEL e já abriga atividades essenciais, a solução se mostra adequada, eficiente e economicamente vantajosa.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:

Não aplica. O imóvel constitui bem único, indivisível e específico, inviabilizando qualquer forma de parcelamento, conforme orientação da Lei 14.133/2021.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS:

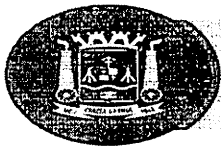
A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis para as atividades escolares;
- b) Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
- c) Obter estrutura adaptada para atendimento aos alunos;
- d) Não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pelo Centro Municipal de Educação Infantil;
- e) O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades da unidade escolar durante a vigência do Contrato.

10. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE:

Diante dos elementos apresentados, da infraestrutura já instalada, da adequação técnica do espaço e da necessidade de continuidade dos serviços essenciais da SMECEL, **declara-se plenamente**





**VÁRZEA
GRANDE**

SMECEL
Secretaria Municipal de
Educação, Cultura, Esporte e Lazer

viável a contratação do imóvel em questão, sendo a solução que melhor atende ao interesse público, nos termos da legislação vigente

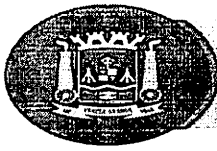
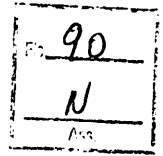
Várzea Grande/MT, 05 de novembro de 2025.

RESPONSÁVEIS:

Thais Santos

Elaboradora: **Thais Santos**

Fls.	29
	N
Ass.	

**VÁRZEA
GRANDE****SMECEL**
Secretaria Municipal de
Educação, Cultura, Esporte e Lazer**MAPA DE RISCOS LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO****Imóvel:** Avenida Filinto Müller, nº 5.280, Jardim Marajoara, Várzea Grande/MT**Área aproximada:** 5.880,00 m²**Finalidade:** Acolher o Centro de Aquisição e Distribuição de Alimentação Escolar, armazenamento de materiais e setores administrativos da SMECEL.**Objeto do Estudo:** Locação de imóvel para atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer.**IDENTIFICAÇÃO E ANÁLISE DE RISCOS**

Categoria de Risco	Descrição do Risco	Probabilidade	Impacto	Medidas de Mitigação / Controle
Operacional	Ocorrência de falhas estruturais, infiltrações, danos elétricos ou de manutenção que comprometam a operação logística e administrativa.	Média	Alto	Realização de vistoria técnica prévia; anexação de relatório de engenharia; previsão contratual obrigando o locador a realizar manutenções estruturais, elétricas e hidráulicas sempre que necessário.
Legal / Contratual	Eventual contestação sobre propriedade, existência de ônus, litígios, restrições de uso ou pendências jurídicas referentes ao imóvel.	Baixa	Alto	Exigência de matrícula atualizada, certidões negativas e comprovação plena da titularidade; conferência jurídica prévia; cláusula resguardando o Município em caso de embargos ou disputas.
Financeiro	Reajustes de aluguel acima dos índices pactuados, ou incompatibilidade futura com o orçamento anual da Secretaria.	Baixa	Médio	Vinculação contratual ao índice oficial (IPCA ou IGP-M); acompanhamento anual da previsão orçamentária; cláusula de revisão somente em casos legalmente permitidos.
Continuidade do Serviço	Rescisão antecipada pelo locador, interrupção de uso, impossibilidade de continuidade ou necessidade emergencial de desocupação.	Baixa	Alto	Previsão de multa rescisória; cláusula de aviso prévio ampliado para garantir tempo hábil de relocar atividades; manutenção de plano de contingência para realocação temporária de materiais.
Segurança e Acessibilidade	Não atendimento às normas de segurança, acessibilidade, instalações contra incêndio ou exigências do Corpo de Bombeiros.	Média	Alto	Exigência de laudos técnicos atualizados, cláusula impondo adequações pelo locador; acompanhamento pela Engenharia da SMECEL.





VÁRZEA
GRANDE

SMECEL

Secretaria Municipal de
Educação, Cultura, Esporte e Lazer

Fls. 91
N
Ass.

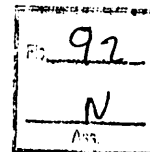
Categoria de Risco	Descrição do Risco	Probabilidade	Impacto	Medidas de Mitigação / Controle
Reputacional / Social	Insatisfação da comunidade escolar, servidores ou fornecedores devido à localização, condições de acesso, mobilidade ou infraestrutura.	Baixa	Médio	Escolha de imóvel com localização estratégica e acessível; comunicação transparente com a comunidade; avaliação prévia de logística e impacto no atendimento.

CONCLUSÃO

Após análise, verifica-se que os riscos identificados são administráveis e possuem mitigação eficaz por meio de vistorias, cláusulas contratuais específicas e exigências legais. O risco geral da contratação é considerado aceitável, sendo a locação do imóvel viável e adequada ao interesse público, por atender plenamente às necessidades operacionais e de logística da SMECEL.

Várzea Grande/MT, 05 de novembro de 2025.

Thais Santos
Thais Santos
Elaboradora



TERMO DE APROVAÇÃO

Em conformidade com o disposto na Lei Federal nº 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº 81/2023, **APROVO** o presente Estudo Técnico Preliminar nº 07/2025, elaborado para subsidiar a contratação de locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer, por atender às necessidades administrativas e demonstrar vantajosidade à Administração Pública.

Autorizo, portanto, o prosseguimento das etapas subsequentes do processo de contratação.

Várzea Grande/MT, 06 de novembro de 2025.

Igor da Cunha Gomes da Silva
Secretário de Educação, Cultura, Esporte e Lazer.

