



PREFEITURA MUNICIPAL DE BONITO

CNPJ 05.149.083/0001-07



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

Base Legal: Lei Federal nº 14.133/2021

1. Objeto Pretendido

Locação de imóvel para funcionamento do Anexo da Escola Municipal de Ensino Infantil e Fundamental Alzenir Farias, visando atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação de Bonito PA.

2. Justificativa e Necessidade da Contratação

2.1. A locação de um imóvel para o funcionamento do Anexo da EMEIF Alzenir Farias surge como a solução mais viável para garantir a continuidade das aulas sem interrupções, assegurando um ambiente seguro, acessível e adequado ao processo de ensino-aprendizagem. Destaca-se que a escola não é apenas um espaço de transmissão de conhecimento, mas também um pilar essencial para o desenvolvimento integral das crianças, promovendo valores sociais, culturais e cidadania.

2.2. Além do seu papel pedagógico, a escola desempenha uma função crucial na inclusão social, oferecendo um ambiente que fortalece os laços comunitários e promove a convivência e interação entre alunos, professores e famílias. Sua presença na localidade possibilita o acesso equitativo à educação, reduz desigualdades e amplia oportunidades para as crianças e suas famílias.

2.3. A continuidade do funcionamento escolar impacta positivamente na organização familiar e na economia local, uma vez que proporciona segurança e estabilidade para que os pais e responsáveis possam exercer suas atividades profissionais com tranquilidade, sabendo que seus filhos estão acolhidos em um ambiente estruturado e educativo.

2.4. Considerando que a unidade escolar não possui capacidade suficiente para atender toda a demanda de alunos, torna-se necessária a locação de um imóvel adequado para o funcionamento do Anexo da EMEIF Alzenir Farias. Essa medida visa assegurar a continuidade do ensino em um ambiente estruturado e acessível, garantindo que a educação permaneça um direito universal e de qualidade. Além disso, a iniciativa reforça o compromisso com a formação educacional e o desenvolvimento social da comunidade, ampliando as oportunidades de aprendizagem e inclusão para todas as crianças.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BONITO

CNPJ 05.149.083/0001-07



3. Comprovação de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis que Atendam o Objeto

Em consulta à Secretaria Municipal de Administração – SEMAD/PMB, informou, por meio de **Certificação de Inexistência de Disponibilidade de Imóveis Públicos**, presente em anexo nos autos, que não existe nenhum imóvel disponível que atenda às especificações informadas pela Secretaria Municipal de Educação para locação de imóvel visando o funcionamento do Anexo EMEIF Alzenir Farias.

4. Comprovação de Inviabilidade de Compartilhamento de Imóvel com um ou mais Órgãos ou Entidades da Administração Pública Municipal

Certificação de Inexistência de Disponibilidade de Imóveis Públicos.

Considerando que a SEMAD detém informações sobre o acervo imobiliário desta Município, e que a resposta obtida foi que não existe nenhum imóvel disponível que atenda às especificações informadas pela SEMED, e tendo em vista que não foi sinalizado algum imóvel público municipal disponível para ser compartilhado, logo, compreende-se que não há viabilidade para o caso exposto.

Além disso, ressalta-se que a natureza da atividade dos demais órgãos são diferentes da finalidade pretendida pela Secretaria de Educação, que consiste em locar um prédio adequado para funcionamento de escola, no qual requer salas amplas para suprir a demanda de alunos, espaço para refeitórios e outros compartimentos que dificilmente poderão ser compartilhados por imóvel que não seja somente anexo de escola.

5. Demonstração de previsão no Plano de Contratações Anual

() Sim (x) Não

O objeto do presente documento não está incluído no Plano de Contratações Anual de 2025, pois este ainda se encontra em fase de elaboração.

6. Requisitos da contratação

6.1. Locação de imóvel pelo período de 12 (doze) meses para o funcionamento do Anexo EMEIF Alzenir Farias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BONITO

CNPJ 05.149.083/0001-07



6.2. Imóvel situado no perímetro rural do Município de Bonito/PA, especificamente na Vila Santo Antônio do Cumaru garantindo fácil acesso para os alunos, professores e demais profissionais da educação.

6.3. Infraestrutura em condições adequadas de segurança, ventilação, iluminação e acessibilidade, em conformidade com as normas vigentes para instituições de ensino.

6.4. Espaço disponível para eventuais adequações necessárias, visando atender plenamente às demandas pedagógicas e operacionais da escola.

6.5. Cômodos: Paredes, pisos e tetos em bom estado de conservação;
Instalações hidráulicas e sanitárias (sistema de água e esgoto adequadas);

6.6. Instalações elétricas com cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel.

6.7. Para a devida formalização da contratação da locação, o proprietário deverá apresentar a seguinte documentação:

1. Prova de inscrição no cadastro de Pessoa Física;
2. RG E CPF (cópias legíveis);
3. Comprovante de endereço atualizado;
4. Documentação que comprove a regularidade do imóvel, sendo aceitável o recibo de compra e venda.

7. Estimativa do quantitativo para contratação

7.1. Estima-se que a locação de 01 (um) único imóvel que apresente espaço adequado para as atividades educacionais, incluindo salas de aula, área administrativa e demais dependências necessárias ao pleno funcionamento da unidade de ensino, localização acessível à comunidade, infraestrutura compatível com as normas educacionais e de segurança, além de viabilidade imediata para o início das atividades escolares, será suficiente para o funcionamento do Anexo EMEIF Alzenir Farias, garantindo um ambiente adequado para a aprendizagem e o bem-estar dos alunos e profissionais da educação.

8. Levantamento de mercado

a) Das Possíveis Soluções

a.1) Mudança para um imóvel público municipal cedido: Conforme consulta à Secretaria Municipal de Administração (SEMAD), não há disponibilidade de imóvel público que atenda às



PREFEITURA MUNICIPAL DE BONITO

CNPJ 05.149.083/0001-07



especificações necessárias para o funcionamento adequado do Anexo EMEIF Alzenir Farias. A inexistência de um espaço público adequado inviabiliza essa alternativa como solução imediata para o início das atividades escolares.

a.2) Continuar na EMEIF Alzenir Farias (unidade principal): A opção de manter todos os alunos exclusivamente na EMEIF Alzenir Farias não se mostra viável, pois a unidade principal não comporta a demanda crescente, resultando em superlotação, o que compromete a qualidade do ensino e a organização das turmas. A falta de espaço adequado prejudicaria a concentração e o desempenho dos estudantes, dificultando a realização de atividades pedagógicas de forma eficiente. Além disso, a ocupação acima da capacidade pode gerar sobrecarga na infraestrutura escolar, impactando banheiros, refeitórios e demais espaços comuns, além de comprometer a segurança dos alunos e profissionais. A impossibilidade de expandir o atendimento na unidade principal pode resultar na exclusão de alunos, forçando deslocamentos para outras escolas distantes ou até mesmo dificultando o acesso à educação.

a.3) Locação de imóvel adequado: Considerando a indisponibilidade de imóvel público e a impossibilidade de manter todos os alunos exclusivamente na EMEIF Alzenir Farias (unidade principal), uma vez que a demanda crescente de alunos não pode ser atendida devido à superlotação, a alternativa mais viável e eficaz é a locação de um imóvel que atenda aos requisitos necessários para o pleno funcionamento do referido anexo.

Ressalta-se que a locação do imóvel permitirá a oferta contínua e adequada do ensino infantil e fundamental, proporcionando um ambiente seguro, acessível e bem estruturado para alunos, professores e demais profissionais da educação.

Nesse contexto, a locação surge como a solução imediata e eficaz, garantindo a continuidade dos serviços educacionais e evitando prejuízos ao processo de aprendizagem, enquanto a unidade própria não se torna plenamente operacional.

b) Da Pesquisa de Mercado

A pesquisa de preços para a locação de imóvel será realizada conforme as diretrizes estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021. De acordo com o artigo 23 da referida lei, a estimativa de preços deve ser realizada com base em critérios objetivos que assegurem a razoabilidade dos valores praticados no mercado.

O valor mensal para locação será definido com base no laudo de avaliação do imóvel, elaborado pelo engenheiro civil responsável. Para essa estimativa, serão considerados



PREFEITURA MUNICIPAL DE BONITO

CNPJ 05.149.083/0001-07



diversos aspectos, como localização, estado de conservação e condições gerais do imóvel. Dessa forma, a avaliação tem como objetivo definir um valor compatível com os preços praticados no mercado local, assegurando transparência, equilíbrio e adequação na contratação.

b.1) Do imóvel pesquisado:

localizado na Rodovia Magalhães Barata, Santo Antônio do Cumaru, S/N, CEP: 68.645-000, Bonito/PA.

b.2) Da singularidade do imóvel e escolha da melhor solução:

O imóvel selecionado apresenta características essenciais e exclusivas, configurando-se como a única alternativa viável para a instalação e funcionamento do Anexo da EMEIF Alzenir Farias. A escolha fundamenta-se na necessidade de garantir um espaço adequado para a oferta do ensino infantil e fundamental, proporcionando infraestrutura apropriada, acessibilidade e condições ideais para a aprendizagem dos alunos.

Principais fatores que justificam essa escolha:

- **Localização estratégica:** Situado na Vila Santo Antônio do Cumaru de Bonito/PA, o imóvel oferece fácil acesso aos estudantes, profissionais da educação e familiares, promovendo inclusão e reduzindo deslocamentos, o que contribui para a frequência e permanência dos alunos na escola.
- **Infraestrutura compatível:** O imóvel dispõe de salas de aula adequadas, espaço para área administrativa, ambientes de convivência e demais dependências necessárias para o funcionamento da unidade escolar. A estrutura física atende aos requisitos de ventilação, iluminação e segurança, garantindo um ambiente seguro e propício ao ensino e aprendizado.
- **Regularidade documental:** O proprietário do imóvel possui toda a documentação necessária para viabilizar a formalização do contrato de locação, assegurando segurança jurídica e prevenindo entraves administrativos e legais.
- **Atendimento à demanda educacional:** A locação do imóvel atende à necessidade urgente de espaço para a continuidade das atividades escolares, garantindo que os alunos não fiquem sem aulas enquanto outras soluções definitivas, como a construção ou reforma de prédio próprio, não sejam viabilizadas.

Diante dos fatores apresentados, a locação do imóvel surge como a solução mais adequada, pois atende os requisitos técnicos, operacionais e pedagógicos para o funcionamento do Anexo



PREFEITURA MUNICIPAL DE BONITO

CNPJ 05.149.083/0001-07



da EMEIF Alzenir Farias, assegurando a continuidade e qualidade do ensino ofertado à comunidade escolar.

9. Descrição da solução

Locação do imóvel na localizado na Rodovia Magalhães Barata, Santo Antônio do Cumaru, S/N, CEP: 68.645-000, Bonito/PA, para funcionamento do Anexo da Escola Municipal de Ensino Infantil e Fundamental Alzenir Farias, visando atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação de Bonito PA.

10. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação

A solução pretendida visa a locação de apenas 01 (um) imóvel, sendo um único item, não sendo cabível adotar o parcelamento.

11. Demonstrativo dos resultados pretendidos

- ✓ **Ampliação do acesso à educação** – Garantir que todos os alunos tenham um ambiente adequado para o aprendizado, evitando superlotação na unidade principal.
- ✓ **Melhoria na qualidade do ensino** – Proporcionar salas de aula mais estruturadas e confortáveis, favorecendo o processo de ensino-aprendizagem.
- ✓ **Inclusão e equidade** – Assegurar que nenhuma criança fique sem atendimento educacional devido à falta de espaço na escola principal.
- ✓ **Continuidade das atividades escolares** – Prevenir interrupções no ensino e oferecer uma estrutura compatível com as necessidades pedagógicas.
- ✓ **Impacto positivo na comunidade** – Fortalecer os vínculos sociais e proporcionar maior segurança para os estudantes, garantindo um ambiente escolar acessível e de qualidade.
- ✓ **Organização e eficiência** – Melhor distribuição dos alunos entre a unidade principal e o anexo, otimizando a infraestrutura e os recursos disponíveis.

12. Adoção de providências complementares pela Administração

- ✓ Celebração de Contrato;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BONITO

CNPJ 05.149.083/0001-07



- ✓ Recebimento das chaves do imóvel, realização da mudança, instalação dos equipamentos e mobiliários necessários, posterior à celebração do contrato, para efetivo e adequado funcionamento da escola.

13. Existem contratações correlatas e/ou interdependentes

Não há contratação correlatas e/ou interdependentes.

14. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

No caso de reparos para adequação do imóvel a ser locado, a locadora deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo, no que couber, a Resolução CONAMA nº 307, de 05/07/2002, que estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil.

15. Declaração da viabilidade ou não da contratação

Declare-se viável a contratação, com base neste Estudo Técnico Preliminar e demais documentos que instruem a demanda.

Bonito/PA, 16 de janeiro de 2025.

Henrique
Fernandês
Rendeiro Neto

Henrique Fernandes Rendeiro Neto
cn=Henrique Fernandes Rendeiro
Neto,
email=henrique.rendeiro@gmail.co
m. c=BR

HENRIQUE FERNANDES RENDEIRO NETO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA-PA Nº 22687D PA