



ESTADO DO PARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÕES E FUNCIONAMENTO DO CENTRO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO INFANTIL AQUARELA, NESTE MUNICÍPIO DE CASTANHAL/PA.

1. DA UNIDADE REQUISITANTE

Secretaria Municipal de Educação.

2. OBJETO

Aluguel de imóvel situado na Avenida Ormendina Gonçalves Rocha, nº 56, Bairro Nova Olinda, área construída de proximadamente 185,00m², para suprir as necessidades gerais de instalações e funcionamento do CEI Aquarela.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO E JUSTIFICATIVA

Devido a necessidade de um ambiente adequado, para garantir um espaço físico, que possa oferecer estrutura para implementação de suas ações, em especial no âmbito da educação Infantil e Ensino Fundamental da rede Municipal. Um espaço para garnatir a educação de qualidade, e acolher os alunos da melhor forma possível e eficaz para a comunidade escolar.

Essa locação se faz necessaria para atender a crescente demanda de alunos na comunidade, que atende crianças na fase pré-escolar, com faixa etária de 03 a 05 anos. Assim, a locação desse imóvel é visa atender a demanda de matrícula de bairros das imediações, garantindo assim um lugar seguro e adequado para atender a população castanhalense, visando seu desenvolvimento integral.

3.1. Um ambiente seguro e eficaz para a comunidade escolar, e que comporte a quantidade



ESTADO DO PARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO



de profissionais e atendimentos;

- 3.2. Considerando que os prédios próprios do município atualmente estão todos ocupados, e servindo a outras atividades;
- 3.3. Visando uma acomodação adequada para o atendimento das necessidades de instalações e funcionamento do CEI Aquarela.
- 3.4. Justifica-se a citada contratação, conforme será descrito neste presente estudo.
- 3.5. A contratação se dará de forma contínua a longo prazo, visto que não temos estruturas adequadas para o uso na qual se justifica a contratação.

4. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Esta contratação não está prevista no Plano Anual de contratações do Município, que está sendo elaborado juntamente das Secretarias vinculadas e Fundos Municipais.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Trata-se de um imóvel comercial, de área construída de aproximadamente 185,00 m², contendo as seguintes características:

Pavimento com os seguintes ambientes:

- Secretaria
- Sala dos professores/coordenação
- Depósito
- Depósito de alimentos
- Copa
- Refeitório
- 3 Banheiros
- 3 Salas de Aula
- Sala AEE
- Pátio

O imóvel avaliado possui as seguintes características técnicas:

Estrutura: alvenaria e concreto armado.

- Esquadrias: vidro, alumínio e madeira de lei.
- Piso: revestimento cerâmico.
- Parede: pintura acrílica semibrilho nas paredes internas e pintura acrílica fosca nas paredes externas.
- Forro: PVC e gesso.
- Iluminação e acessórios: 21 lâmpadas, 4 torneiras de plástico e 2 chuveiros de



ESTADO DO PARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO



plástico

5.1 Todas e quaisquer reformas do prédio serão de obrigações do Locador

5.2 Conforme apontado no Laudo de avaliação prévia do imóvel, não serão necessárias adaptações ou reformas no prédio a ser locado.

6. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

6.1 Quantidades estimadas: 01 imóvel de padrão médio, contendo 1 pavimentos, usado para execução dos serviços do CEI Aquarela.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO E PESQUISA DE PREÇO

7.1 A locação é bastante simplificada podendo ser oferecida por qualquer área, no entanto devido as necessidades o valor de mercado foi considerado o valor da proposta em conjunto com o Laudo de Avaliação do Imóvel.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1 O valor mensal estimado da locação solicitada pelo futuro contratante é de R\$ 3.000,00 conforme proposta apresentada e laudo de vistoria.

8.2 Após a realização do levantamento de mercado, restou identificado que não há outro imóvel com as mesmas condições deste que aqui está sendo estudado e o valor condiz com valor de mercado.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

9.1. A solução do aluguel se dará devido a limitação de espaços adequados, indicados neste Estudo Técnico Preliminar, pois devido as limitações de espaço físico para o funcionamento do CEI Aquarela.

9.2. Não foram identificadas soluções diferentes capazes de suprir eficientemente a necessidade do CEI Aquarela, sendo que foram consideradas as seguintes opções:

a) Compra de imóvel.

Tal opção seria inviável, devido ao preço de mercado e ou as custas na construção, visto que o município não tem no seu planejamento.

b) Utilização de outro imóvel próprio.

Tal opção não está disponível devido não ter a disponibilidade de espaço necessário para o fim.

c) Utilização de outro imóvel locado.

Tal opção não está disponível devido os outros imóveis alugados já estarem sendo utilizados.



ESTADO DO PARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO



PREFEITURA DE
CASTANHAL
UNIÃO, TRABALHO E DESENVOLVIMENTO

9.3. Diante das necessidades apontadas neste estudo, o atendimento à solução exige o aluguel de imóvel.

9.4. Tem-se que a solução buscada pela solicitação da secretaria a melhor disponível no momento para locação do imóvel pretendido.

10. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

10.1 Será pago mensalmente, conforme proposta em anexo.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. Benefícios Diretos:

- a) Atendimento as crianças;
- b) Garantir as mínimas condições de alocação para o bom funcionamento da Educação infantil;
- c) Não paralização das atividades essenciais desenvolvidas pelo CEI Aquarela;

11.2. Benefícios Indiretos:

- a) Garantir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
- b) Proporcionar aos demais atendidos um ambiente acolhedor;
- c) Obter estrutura adaptada para atendimento das atividades administrativas do CEI Aquarela.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À ELEBRAÇÃO

Não deverá ser feita nenhuma adaptação prévia no imóvel.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não foram identificadas contratações interdependentes neste caso.

14. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS

14.1. A realização das atividades de administrativa não causa ou causarão qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

14.2. As medidas mitigadoras devem ser implementadas especialmente pelo contratado: A manutenção do espaço alugado, trazendo um conforto e segurança.



ESTADO DO PARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO



15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO E ESCOLHA DA SOLUÇÃO/MODALIDADE

15.1. Considerando os levantamentos realizados para a contratação do imóvel para tal ocupação, o imóvel citado atende todos os requisitos, no que se refere a localização e valor;

15.2. Conforme Disposto no Art. 74 inciso V da Lei Federal 14.133/2021, recomenda-se a utilização de inexigibilidade de licitação para a contratação pretendida.

15.3. Pelo exposto, declaramos a viabilidade da contratação nos termos dispostos nas solicitações e neste Estudo Técnico Preliminar.

16. ANEXOS:

Anexo I – Proposta Financeira;

Anexo II – Relatório e laudo de vistoria prévia do imóvel

Castanhal/PA em 20 de maio de 2025.

RIONE SCHESQUINE
HERINGER
MARTINS:61369845200

Assinado de forma digital por
RIONE SCHESQUINE HERINGER
MARTINS:61369845200
Data: 2025.05.22 10:00:14
+03'00'

Rione Schesquine Heringer Martins
Secretária de Planejamento e Gestão

Decreto nº 006/2025 – PMC



PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL



JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Destacamos que se trata de um imóvel em boas condições de uso no que se refere ao aspecto físico dos elementos construtivos, não havendo nenhum risco aparente quanto à sua estabilidade, onde o preço pactuado é aceito por ambas as partes, por se encontrar dentro do valor de mercado.

A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável, pois foi realizado o **LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATIVA** do imóvel, onde foi constatado que o valor pretendido está dentro do exercido pelo mercado imobiliário da região e consta o Laudo Técnico do imóvel onde foi destacado o perfeito estado das edificações e instalações, ou seja, os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão, ficando definido o valor da contratação mensal do aluguel é de R\$ 2.923,00 (Dois mil, novecentos e vinte e três reais) mensal, totalizando o valor de R\$ 35.076,00 (Trinta e cinco mil, setenta e seis reais).

Diante disso, e tendo em vista a presença dos requisitos em lei, onde destacamos principalmente a singularidade do imóvel, somos pela contratação da locação envolvendo o Município de Castanhal, através da Secretaria Municipal de Educação, para abrigar a O CENTRO DE EDUCAÇÃO INFANTIL AQUARELA.

Castanhal/PA, 21 de maio de 2025.

Cosma Maria Nascimento da Cunha
Secretária Municipal de Educação
Decreto nº 031/2025