



ESTADO DO PARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÕES E FUNCIONAMENTO DA E.M.E.F. ALESSANDRA BONO, NESTE MUNICÍPIO DE CASTANHAL/PA.

1. DA UNIDADE REQUISITANTE

Secretaria Municipal de Educação.

2. OBJETO

Aluguel de imóvel situado na Av. Boulevard, Residencial Japim, S/N, Bairro Imperador, Castanhal-PA, área construída de aproximadamente 1.150,00m², para suprir as necessidades gerais de instalações e funcionamento da EMEF Alessandra Bono.

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 de Ensino Fundamental da rede Municipal. O imóvel em questão abriga, há 5 (cinco) anos a referida unidade de ensino, voltada para atender crianças do 1º ao 5º ano, acolhendo crianças com idade entre 06 e 10 anos, residentes no entorno e áreas adjacentes.

Trata-se de um espaço já estruturado e adaptado para atender as atividades pedagógicas, que atende aproximadamente 628 alunos matriculados, onde a remoção ou troca de espaço causaria impactos sociais, operacionais e administrativos de grande vulto. O imóvel em questão encontra-se atualmente sob a posse da secretaria de educação, visto que o último contrato de locação foi firmado em 2021, com vigência até o ano de 2022. Todavia, a antiga gestão não



ESTADO DO PARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

PREFEITURA DE
CASTANHAL

UNIÃO, TRABALHO E DESENVOLVIMENTO



renovou o contrato, embora tenha mantido a ocupação do imóvel de forma contínua, sem devida formalização contratual, onde não houve tramitação de termos aditivos ou prorrogações formais.

Diante disso, torna-se imprescindível a abertura de novo processo de locação, visto que, o imóvel encontra-se plenamente adequado às necessidades a unidade escolar, com infraestrutura consolidada, acessibilidade e localização estratégica, sendo a sua substituição neste momento, logística e economicamente inviável. A mudança de local implicaria no tempo hábil para adaptações, nova instalação de equipamentos, reorganização de turma e transporte, podendo inclusive ocasionar a suspensão temporária das atividades escolares, o que é altamente prejudicial à comunidade escolar.

Assim, manter a locação vigente e regularizar a contratação representa a alternativa mais vantajosa para a administração pública, atendendo aos princípios da continuidade do serviço público, eficiência, economicidade e legal.

- 3.1. Estrutura física já adaptada às necessidades da educação infantil;
- 3.2. Evitar prejuízos pedagógicos e administrativos decorrentes de desocupação imediata;
- 3.3. Localização estratégica que favorece o acesso da comunidade atendida;
- 3.4. Considerando que os prédios próprios do município atualmente estão todos ocupados, e servindo a outras atividades;
- 3.5. Visando uma acomodação adequada para o atendimento das necessidades de instalações e funcionamento da EMEF Alessandra Bono.
- 3.6. Justifica-se a citada contratação, conforme será descrito neste presente estudo.
- 3.7. 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 1.150,00 m²,



contendo as seguintes características:

Pavimento com os seguintes ambientes:

- 9 Salas de Aulas
- 1 Sala AEE
- Auditório
- Sala de Leitura
- Secretaria
- Direção
- Sala dos Professores
- Arquivo
- 2 Banheiros para alunos (com 4 boxes, cada)
- 2 Banheiros PNE
- 3 Banheiros funcionários
- Refeitório
- Copa
- Depósito de alimentos
- 1 Ginásio

O imóvel avaliado possui as seguintes características técnicas:

- Estrutura: alvenaria e concreto armado.
- Esquadrias: portas em madeira de lei e janelas de vidro.
- Piso: revestimento cerâmico.
- Parede: pintura com tinta acrílica fosca.
- Forro: PVC.
- Iluminação e acessórios: 53 lâmpadas, 7 torneiras de plástico e 5 torneiras de metal.
- Cobertura: estrutura e metálica e telha metálica.

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 da EMEF Alessandra Bono.

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\$ 19.300,00 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 da EMEF Alessandra Bono.

9.2. Não foram identificadas soluções diferentes capazes de suprir eficientemente a necessidade da EMEF Alessandra Bono, 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.

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 EMEF Alessandra Bono;

11.2. Benefícios Indiretos:

- a) Garantir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
- b) Proporcionar aos demais atendidos um ambiente acolhedor;



ESTADO DO PARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO



- c) Obter estrutura adaptada para atendimento das atividades administrativas da EMEF Alessandra Bono.

**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.

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 05 de junho de 2025.


Rione Schesquini Heringer Martins
Secretária de Planejamento e Gestão
Decreto nº 006/2025 – PMC