



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP Nº 006/2025 SEMED/PMSJP

1. INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar - ETP corresponde a documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução, além de dá base ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados, caso se conclua pela viabilidade da contratação. Desta forma, busca-se otimizar a conformidade com os interesses e requisitos da Administração, visando à melhor adequação às demandas relacionadas à locação de imóvel.

A finalidade é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

Por fim, o presente documento foi estrategicamente elaborado em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelo Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação (FNDE) e pela legislação vigente, incluindo a recém-promulgada Lei nº 14.133/2021. Ele constitui uma peça essencial e inseparável dentro do procedimento de dispensa de licitação, destinado a estabelecer de forma clara e abrangente os elementos fundamentais que guiarão todo o processo de contratação de locação de imóvel rural.

2. OBJETO

Constitui objeto deste ETP a prestação de serviço de **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA ESCOLA MUNICIPAL DE ENSINO FUNDAMENTAL PA RESSACA**, localizada na Rua Principal da PA Ressaca (Mocotó), s/n, Vila Salú de Almeida, Polo II, zona rural de Senador José Porfírio, para o ano letivo 2025.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A contratação de imóvel para locação, destinado ao funcionamento do anexo da Escola Municipal de Ensino Fundamental PA Ressaca, na zona rural de Senador José



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR JOSÉ PORFÍRIO - PA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
C.N.P.J: 13.810.386/0001-49



Porfírio, é imprescindível para atender à demanda crescente de alunos matriculados no ano letivo de 2025. A estrutura atual da escola não dispõe de capacidade física suficiente para comportar o número de estudantes, colocando em risco a qualidade do ensino e as condições de trabalho dos professores.

A ausência de um espaço adicional adequado poderia ocasionar prejuízos diretos ao processo de ensino-aprendizagem, como superlotação das salas de aula, comprometimento do bem-estar dos alunos e profissionais, além da dificuldade em cumprir as exigências da Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional (LDB), que assegura o direito à educação com qualidade e dignidade.

Nesse sentido, a Secretaria Municipal de Educação reconhece a importância de atender estes alunos de forma eficaz e garantir que não haja prejuízos para sua educação ou mesmo evasão escolar, de modo que a locação do imóvel em questão é imprescindível para suprir a demanda.

Por outro lado, destaca-se que a busca por imóveis disponíveis para locação na região se mostrou desafiadora, tendo em vista a escassez de opções adequadas, especialmente em termos de capacidade de lotação e condições estruturais, ao passo que o imóvel em questão é o único disponível que atende aos requisitos necessários para a instalação de uma unidade de ensino municipal, inclusive sendo capaz de acomodar o volume de alunos e professores em dois turnos (matutino e vespertino).

A avaliação prévia realizada pelo engenheiro civil responsável, como parte do processo de análise preliminar, corroborou a constatação de que o imóvel em questão apresenta características e estrutura adequadas para servir como anexo escolar. Essa avaliação técnica destacou aspectos como a infraestrutura física, a capacidade de lotação e as condições de segurança do imóvel, confirmando sua adequação para atender às necessidades da SEMED.

Dada a especificidade da contratação, esta poderá ser realizada com fundamento na **inexigibilidade de licitação**, nos termos do **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, que dispõe sobre a inviabilidade de competição para a locação de imóveis cujas características de localização e estrutura atendam às necessidades específicas da administração pública. Nesse caso, a locação do imóvel é a solução mais adequada, considerando que outras alternativas, como construção ou ampliação de unidades

Rua Beira Mar, n. 352, Bairro Encantado – CEP: 68.360-000, Senador José Porfírio/PA

E-mail: semed@semed.joseporfirio.pa.gov.br

Maria Penha



escolares, demandariam tempo e recursos inviáveis para atender à urgência do início do ano letivo de 2025.

Além disso, a locação é uma medida eficiente e economicamente viável, permitindo que a administração pública garanta, em tempo hábil, um ambiente propício ao desenvolvimento das atividades escolares e à promoção de um ensino de qualidade, sem interrupções ou prejuízos à comunidade escolar.

Dessa forma, a locação do imóvel é essencial para assegurar a continuidade e regularidade das aulas, preservando o direito fundamental à educação, promovendo o desenvolvimento integral dos estudantes e contribuindo para a formação dos cidadãos no contexto rural, especialmente no âmbito da Escola Municipal de Ensino Fundamental PA Ressaca.

4. ÁREA REQUISITANTE

Secretaria Municipal de Educação (SEMED), sob a gestão da Secretária Maria Sales Pena Filha, através do Fundo Municipal de Educação e Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica (FUNDEB).

5. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL - PCA

O objeto da contratação ora demandado está previsto no Plano Anual de Contratações para o exercício 2025, elaborado por esta secretaria, e posteriormente agregado ao instrumento de governança produzido pela Administração Municipal de Senador José Porfírio – PA.

A previsão de aquisição deste objeto está devidamente alinhada aos planos estratégicos da Administração, delimitados nas diretrizes e metas definidas no PCA, onde estão fixadas e de talhadas as respectivas ações institucionais, primando pela eficácia, eficiência e efetividade dos processos.

Especificamente, A PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL consta no item 32 do PCA, conforme regulamentado pelo inciso II do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21.

Maria Pena



6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A descrição dos requisitos para a contratação da solução compreende a prestação de serviços de locação de imóvel destinado ao funcionamento do anexo escolar da EMEF PA Ressaca, conforme condições e diretrizes especificadas adiante.

O objeto a ser licitado, pelas suas características e com base nas justificativas acima mencionadas, possui natureza continuada, podendo haver a necessidade de prorrogação contratual para além da vigência comum de 12 (doze) meses prevista na Lei nº Lei 14.133/21.

Vejamos os requisitos a serem considerados quando da contratação do serviço:

1. **Localização e Acesso:** O imóvel deve estar localizado de forma estratégica, preferencialmente próximo à comunidade atendida pela Escola Municipal de Ensino Fundamental PA Ressaca, e deve possuir acesso adequado, garantindo a mobilidade dos alunos, professores e funcionários.
2. **Infraestrutura Física:** O imóvel deve apresentar uma infraestrutura física adequada para o funcionamento de uma unidade de ensino, incluindo salas de aula espaçosas e bem iluminadas, área administrativa, banheiros, espaços para recreação e áreas externas seguras.
3. **Capacidade de Lotação:** O imóvel deve ser capaz de acomodar o número de alunos excedentes da Escola PA Ressaca, considerando as diretrizes de ocupação estabelecidas pela legislação educacional e de segurança.
4. **Condições de Segurança:** Preferencialmente, o imóvel deve atender às normas de segurança vigentes, incluindo sistemas de prevenção e combate a incêndios (extintores em condições de uso), saídas de emergência, instalações elétricas e hidráulicas adequadas, e demais requisitos relacionados à segurança dos ocupantes.
5. **Acessibilidade:** O imóvel deve ser acessível a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, garantindo a inclusão e a igualdade de acesso de todos os alunos, professores e funcionários.



6. **Condições Ambientais:** O imóvel deve apresentar boas condições ambientais, incluindo iluminação natural, ventilação adequada e medidas para redução do consumo de energia e água, promovendo a sustentabilidade ambiental.
7. **Regularidade Fiscal e Documental:** O proprietário ou locador do imóvel deve apresentar toda a documentação exigida pela legislação para comprovar a regularidade da propriedade e autorização para locação.
8. **Custo e Forma de Pagamento:** O valor da locação deve estar de acordo com os padrões de mercado e com a capacidade financeira do município, sendo preferencialmente estabelecido de forma clara e transparente, com condições de pagamento compatíveis com o orçamento municipal.
9. **Prazo de Locação e Disponibilidade Imediata:** O imóvel deve estar disponível para uso imediato no início do contrato, garantindo que as aulas iniciem conforme o calendário escolar de 2025. O prazo de locação deve ser compatível com as necessidades da administração, preferencialmente com possibilidade de renovação.

6.1. Requisitos legais complementares

Para a contratação do serviço de locação de um imóvel para funcionamento do anexo escolar rural, existem outros requisitos legais que devem ser observados para garantir a conformidade com a legislação aplicável, sendo:

- **Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133/21):** Dispõe acerca das normas gerais sobre licitações e contratos administrativos, incluindo os procedimentos para a contratação de serviços pela administração pública.
- **Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional (Lei nº 9.394/96):** Esta lei estabelece as diretrizes e bases da educação nacional, sobretudo as obrigações do poder público em garantir o acesso à educação básica e a qualidade do ensino.
- **Legislação Ambiental:** É importante verificar se o imóvel está em conformidade com a legislação ambiental, garantindo que não haja impactos negativos ao meio

Maria Penha



ambiente, como por exemplo as normas de Conservação de Energia e Água, visando a redução do consumo e o uso eficiente desses recursos naturais.

- **Normas de Acessibilidade:** É necessário garantir que o imóvel seja acessível a todas as pessoas, incluindo aquelas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme prevê a legislação de acessibilidade: Lei nº 13.146/2015 (Estatuto da pessoa com deficiência), Norma ABNT NBR 9050 e Decreto nº 9.296/2018.

6.2. Requisitos Ambientais

- **Gestão de Resíduos Sólidos:** É importante implementar um sistema adequado de gestão de resíduos sólidos que inclua a coleta seletiva, a destinação correta dos resíduos recicláveis e orgânicos, bem como a redução da geração destes pelo anexo escolar.
- **Conservação de Água e Energia:** Deve-se adotar medidas para promover a conservação de água e energia na escola, incluindo a instalação de dispositivos economizadores de água e energia, a conscientização dos alunos e funcionários sobre o uso racional desses recursos e a realização de manutenções preventivas nos sistemas hidráulicos e elétricos.
- **Preservação da Vegetação:** Como há áreas verdes no entorno da escola, é importante preservá-las e promover a arborização, garantindo a manutenção da biodiversidade local, a proteção de nascentes e cursos d'água e a melhoria da qualidade do ar.
- **Redução da Poluição:** Devem ser adotadas medidas para reduzir a poluição ambiental causada pela escola, o controle da emissão de poluentes atmosféricos e a eliminação de práticas prejudiciais ao meio ambiente, como queimadas e descarte inadequado de produtos químicos.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Trata-se de um imóvel construído para fins residenciais, de propriedade do Sr. Alex Maurício da Silva, localizado na Rua Principal da PA Ressaca (Mocotó), s/n, Vila



Salú de Almeida, zona rural deste município de Senador José Porfírio-PA, com as seguintes dimensões, 10 x 30m e características totalizando uma área de 300,00 m² (trezentos metros quadrados), onde se divide em 7 (sete) cômodos, 1 (um) corredor, 1 (uma) cozinha, 1 (um) banheiro, 1 (um) quarto, 1 (um) pátio e 2 (duas) salas, os quais serão devidamente destinados às salas de aula, salas de apoio para professores e colaboradores, área de recreação de demais setores pertinentes ao ambiente escolar para funcionamento do anexo da EMEF Pa Ressaca.

O imóvel foi devidamente avaliado por profissional técnico competente, o qual elaborou o laudo e relatório de vistoria técnica, anexos a este documento.

Nesse sentido, a previsão é de que o imóvel seja locado pelo período de 12 (dozes) meses, a fim de que atenda aos alunos durante o ano letivo 2025.

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Considerando a necessidade premente da Secretaria Municipal de Educação de Senador José Porfírio em encontrar um imóvel adequado para funcionar como anexo escolar da Escola Municipal de Ensino Fundamental PA Ressaca, foi realizado um meticuloso levantamento de mercado visando identificar alternativas viáveis que atendessem aos requisitos técnicos, logísticos e legais necessários para a continuidade das atividades educacionais.

Durante este processo, foram examinadas diversas opções de imóveis disponíveis na zona rural do município e suas proximidades. No entanto, apenas uma propriedade, localizada no endereço supracitado, emergiu como solução adequada e plenamente alinhada às exigências estabelecidas.

Essa escolha foi embasada em uma série de critérios determinantes, entre os quais se destacam:

- **Estrutura e Disponibilidade:** O imóvel em questão apresenta uma estrutura que atende de forma abrangente às necessidades da instituição de ensino, oferecendo espaços amplos e adequados para salas de aula, sanitários, área de recreação, sala dos professores e copa/cozinha. Além disso, sua disponibilidade imediata garante a continuidade das atividades educacionais sem interrupções.

Maíra Pena



- **Localização Estratégica:** A localização do imóvel na zona rural do município se revelou altamente estratégica, permitindo o acesso facilitado de alunos provenientes de áreas distantes. Essa proximidade geográfica contribui para reduzir as dificuldades de deslocamento enfrentadas por muitos estudantes e suas famílias.
- **Documentação e Regularidade Legal:** Um aspecto crucial na escolha deste imóvel foi a verificação da documentação e regularidade legal, a qual se encontra em conformidade com as exigências legais e normativas, o que proporciona segurança jurídica para ambas as partes envolvidas na contratação.
- **Laudo Técnico do Engenheiro:** O laudo e o relatório de vistoria técnica elaborado por engenheiro habilitado atestou a viabilidade e a adequação do imóvel para servir como anexo escolar, confirmando sua estrutura, segurança e condições para abrigar as atividades educacionais de forma satisfatória.

Ademais, a análise do histórico de contratações diretas para locação de imóveis, conforme constatado no mural de licitações do Tribunal de Contas dos Municípios do Pará, evidenciou que, nos últimos dois anos, cerca de 332 contratações de objeto como o ora demandado foram conduzidas por meio de inexigibilidade de licitação. Tal contexto reforça a plausibilidade e a razoabilidade da presente medida, considerando as peculiaridades e a urgência da demanda em questão.

Portanto, com base na análise criteriosa das alternativas disponíveis, aliada à adequação técnica, legal e econômica do imóvel em tela, é plenamente justificável e vantajosa a decisão de contratação por meio de inexigibilidade de licitação, em conformidade com a Lei 14.133/2021 e demais normativas aplicáveis.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Considerando que, na localidade da Vila Mocotó, não foram identificados outros imóveis com características similares que atendam às exigências da Secretaria de Educação;

Maria Lenor



Considerando que a proprietária do imóvel propôs um valor de R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais) para a locação, o que representa uma oferta alinhada às expectativas da SEMED;

Considerando ainda que o Laudo Técnico elaborado por profissional competente apontou que os valores praticados oscilam entre R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) e R\$3.000,00 (três mil reais), para imóveis com características semelhantes na região;

Estima-se, portanto, que o valor contratado para o imóvel seja de R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais) mensais, demonstrando uma adequação aos parâmetros do mercado local e à disponibilidade financeira da instituição.

10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Diante da insuficiência de espaço físico na Escola Municipal de Ensino Fundamental PA Ressaca para atender à crescente demanda de alunos matriculados no ano letivo de 2025, foram avaliadas as seguintes opções para solucionar o problema:

1. **Construção de uma nova escola:** Esta alternativa demandaria um prazo considerável para execução, além de recursos financeiros elevados, inviabilizando a solução dentro do período necessário para o início das aulas de 2025. Portanto, foi descartada devido à sua incompatibilidade com a urgência da situação.
2. **Ampliação da escola atual:** Embora tecnicamente viável, a ampliação da estrutura existente enfrentaria dificuldades relacionadas ao tempo necessário para a execução da obra e ao custo elevado. Além disso, o início das obras poderia causar transtornos às atividades escolares já em andamento, não atendendo ao prazo emergencial.
3. **Locação de imóvel para funcionar como anexo escolar:** Após análise técnica e vistoria realizada pela equipe de engenharia responsável, foi identificada a possibilidade de locação de um imóvel que atende às especificidades necessárias, como localização adequada, estrutura física compatível com a demanda escolar e condições de segurança e acessibilidade. Esta opção foi considerada a mais viável

Maria Dema



em termos de custo-benefício e de atendimento imediato à necessidade identificada.

A locação do imóvel, amparada pelo laudo técnico e fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 (inexigibilidade de licitação), é a solução mais eficiente e adequada para garantir a continuidade das atividades educacionais sem prejuízo aos alunos. O imóvel será adaptado, se necessário, para oferecer um ambiente seguro e funcional para professores e estudantes.

Essa medida permitirá que o município cumpra suas obrigações legais, garantindo o acesso à educação em um espaço apropriado e dentro do prazo estabelecido.

11. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Ao analisar a possibilidade de parcelamento da contratação, é fundamental considerar as características técnicas e peculiaridades do objeto em questão, bem como as práticas de mercado e as diretrizes estabelecidas pela legislação vigente, conforme previsto no artigo 18, § 1º, VIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

No caso específico da locação de imóveis, via de regra, o parcelamento não se aplica devido à natureza indivisível do objeto e às condições típicas de comercialização no mercado imobiliário. Por se tratar de um contrato de locação, o imóvel é geralmente considerado como uma unidade única e indivisível, não havendo divisão de itens passíveis de serem parcelados.

Dada a singularidade e a integralidade do imóvel a ser locado, o critério de adjudicação global tende a ser mais adequado e compatível com as características do contrato de locação.

Portanto, considerando as características técnicas e as práticas de mercado, bem como a natureza indivisível do objeto, conclui-se que o parcelamento da contratação não se mostra viável ou necessário no presente caso, sendo mais adequado optar pelo critério de adjudicação global para garantir a eficiência e a eficácia do processo de contratação.

Maria Dena



12. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação da solução proposta visa alcançar uma série de benefícios diretos e indiretos que contribuirão para o aprimoramento das atividades da instituição, promovendo eficácia, eficiência e melhor aproveitamento dos recursos disponíveis, além de impactos ambientais positivos. Abaixo estão detalhados os resultados pretendidos:

a) Benefícios Diretos:

1. Prover instalações físicas adequadas: A contratação do imóvel visa fornecer à instituição espaços físicos e infraestrutura que atendam plenamente às necessidades operacionais, garantindo um ambiente de trabalho seguro, funcional e propício ao desempenho eficaz das atividades, sobretudo evitar a super lotação da EMEF PA Ressaca.

2. Aprimoramento do ambiente de trabalho: A disponibilidade de instalações adequadas proporcionará aos servidores e colaboradores um ambiente de trabalho salubre e confortável, contribuindo para o aumento da produtividade, satisfação e bem-estar no exercício de suas funções.

3. Economicidade na gestão de recursos: A escolha da solução mais vantajosa, considerando critérios como preço, qualidade do imóvel e desenvolvimento sustentável, resultará em economia de recursos financeiros e materiais, otimizando os investimentos da instituição.

b) Benefícios Indiretos:

1. Melhoria da qualidade dos serviços: A disponibilidade de um ambiente de trabalho adequado e funcional pode influenciar positivamente na qualidade dos serviços prestados pela instituição, refletindo em um melhor atendimento às demandas públicas e nas relações com a comunidade.

2. Estímulo ao desenvolvimento sustentável: A escolha de um imóvel que promova práticas sustentáveis, como a redução do consumo de água e energia elétrica, contribui para a preservação do meio ambiente e para a promoção de uma gestão mais responsável e consciente dos recursos naturais.

3. Valorização dos recursos humanos: O investimento em um ambiente de trabalho adequado e seguro demonstra o compromisso da instituição com o

Maria Renata



bem-estar e a valorização de seus colaboradores, fomentando um clima organizacional positivo e estimulando o engajamento e a motivação das equipes. Esses resultados pretendidos evidenciam os objetivos estratégicos da instituição ao realizar a contratação da solução proposta, demonstrando o compromisso com a eficiência operacional, a sustentabilidade ambiental e o bem-estar de seus colaboradores.

13. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Não será requerida a adoção de medidas anteriores à formalização do contrato.

14. IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação pretendida pode acarretar impactos ambientais que devem ser identificados e mitigados para garantir a sustentabilidade das atividades. Abaixo estão listados os possíveis impactos ambientais relacionados à contratação, juntamente com as medidas mitigadoras correspondentes:

Consumo de Recursos Naturais:

- **Impacto:** A utilização do imóvel para as atividades educacionais pode resultar em aumento do consumo de recursos naturais, como água e energia elétrica.
- **Medidas Mitigadoras:** Implementar medidas de eficiência energética, como a instalação de sistemas de iluminação e ventilação mais eficientes, bem como a promoção de práticas de uso racional da água, por meio de campanhas de conscientização e instalação de dispositivos economizadores.

Geração de Resíduos:

- **Impacto:** As atividades desenvolvidas no imóvel podem gerar resíduos sólidos, como papel, plástico e material de escritório, impactando o meio ambiente.
- **Medidas Mitigadoras:** Implementar um programa de gestão de resíduos sólidos, promovendo a separação e a destinação adequada dos materiais

Maria Dena



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR JOSÉ PORFÍRIO - PA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
C.N.P.J: 13.810.386/0001-49



recicláveis, bem como a redução do uso de materiais descartáveis e a adoção de práticas de reciclagem e reutilização.

Essas medidas mitigadoras visam reduzir ou eliminar os possíveis impactos ambientais decorrentes da contratação pretendida, garantindo a sustentabilidade das atividades e o respeito ao meio ambiente. É fundamental que tais medidas sejam incorporadas ao planejamento e à gestão do projeto desde sua concepção até a execução, visando minimizar os riscos e promover práticas sustentáveis.

15. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Diante do exposto, fica declarada a viabilidade e a razoabilidade da contratação de prestação de serviço de locação de imóvel rural destinado ao funcionamento do anexo escolar da EMEF PA Ressaca, mediante a contratação por meio de Inexigibilidade de Licitação, pois apresenta os elementos dispostos no inciso V do art. 74 da Lei 14.133/21.

Senador José Porfírio, 28 de janeiro de 2025

Maria Sales Pena Filha

Maria Sales Pena Filha
Secretária Municipal de Educação
Decreto n. 002/2025