



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO

1. INTRODUÇÃO.

1.1. Este ETP tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento de demanda registrada no Documento de Formalização da Demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar a tomada de decisão e o prosseguimento do respectivo processo de contratação.

2. INFORMAÇÕES BÁSICAS.

2.1. Unidade Demandante

Secretaria de Municipal de Educação, formalizada através de DFD.

2.2. Objeto

A presente solicitação visa a locação de imóvel para funcionamento da Escola Municipal Santo Antônio.

2.3. Natureza da Contratação

A contratação trata de locação de imóveis.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE.

A presente contratação tem como objetivo a locação de um imóvel para o funcionamento da Escola Municipal Santo Antônio, garantindo um espaço físico adequado para o desenvolvimento das atividades pedagógicas, administrativas e comunitárias da unidade escolar.

A educação básica é um dos pilares fundamentais da política pública municipal, assegurada constitucionalmente como direito de todos e dever do Estado. Nesse contexto, a Escola Municipal Santo Antônio desempenha papel essencial na vida de seus discentes, promovendo o acesso à educação de qualidade e o desenvolvimento social da comunidade local.

Visando à instalação adequada da referida unidade escolar, foi realizada consulta à Secretaria Municipal de Administração para verificar a existência de imóvel público municipal disponível que pudesse ser destinado ao funcionamento da Escola Municipal Santo Antônio. Contudo, conforme resposta formal emitida após análise do inventário patrimonial, não há, no momento, imóveis que atendam aos critérios estabelecidos para abrigar a instituição. Os imóveis disponíveis não possuem localização, estrutura física ou condições técnicas compatíveis com as exigências de uma unidade escolar.

A inexistência de imóvel público adequado impacta diretamente na oferta do serviço público educacional, podendo comprometer o início do ano letivo, e o cumprimento das diretrizes do Ministério da Educação (MEC). Sem uma estrutura física própria e adequada, a organização



pedagógica, a segurança dos alunos, a qualidade do ensino e as condições de trabalho dos profissionais da educação ficam prejudicadas.

A locação de um imóvel específico permitirá a imediata instalação da Escola Municipal Santo Antônio em espaço adequado, seguro e acessível, favorecendo o pleno funcionamento da unidade. A escolha pela locação justifica-se pela impossibilidade de adaptação de imóveis próprios sem a necessidade de grandes reformas estruturais, o que demandaria altos custos, tempo de execução prolongado e risco de inviabilizar o início das atividades escolares no prazo previsto.

Outro fator relevante é a urgência na disponibilização do espaço escolar, em razão do aumento da demanda de matrículas e da necessidade de garantir o direito à educação em condições adequadas. A contratação da locação, nesse sentido, representa a solução mais célere, eficaz e economicamente viável para assegurar o atendimento da comunidade escolar e evitar prejuízos ao calendário letivo.

Dessa forma, a locação de um imóvel para o funcionamento da Escola Municipal Santo Antônio é medida imprescindível e de interesse público, permitindo à administração municipal cumprir sua função constitucional de garantir o acesso à educação, em local apropriado e com estrutura mínima necessária para o desenvolvimento das atividades pedagógicas e administrativas.

Assim, nos termos da legislação vigente, especialmente considerando o disposto no art. 74 da Lei nº 14.133/2021, e diante da inviabilidade de competição por se tratar de locação de imóvel com características singulares, devidamente justificada pela Administração, solicita-se a formalização do processo de inexigibilidade de licitação para a contratação da locação do imóvel em questão.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SER CONTRATADAS.

A locação deve ser contratada pelo período de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado conforme a lei.

5. RESULTADOS PRETENDIDOS.

A locação de um imóvel para o funcionamento da Escola Municipal Santo Antônio tem como objetivo assegurar um espaço físico adequado e seguro para a oferta do ensino público, garantindo a continuidade e a qualidade do serviço educacional prestado à comunidade. A partir dessa contratação, espera-se alcançar os seguintes resultados:

O primeiro resultado esperado é a regularização e continuidade das atividades escolares em ambiente apropriado, atendendo às exigências legais e pedagógicas definidas pelos órgãos competentes da área educacional. Com uma estrutura física adequada, será possível desenvolver as atividades de ensino-aprendizagem em condições que assegurem conforto e segurança para alunos, professores e demais profissionais da educação.



Além disso, a locação do imóvel permitirá atender à demanda crescente por vagas na rede municipal de ensino, especialmente em áreas com déficit de infraestrutura escolar. A oferta de um novo espaço contribuirá para reduzir a superlotação de turmas, viabilizar o atendimento a novos alunos e garantir a inclusão de crianças e adolescentes em idade escolar, conforme previsto nas diretrizes do Ministério da Educação.

Outro resultado esperado é a melhoria das condições de trabalho dos servidores da educação, uma vez que a estrutura física adequada possibilitará a organização pedagógica, o planejamento das aulas, a realização de reuniões técnicas, o armazenamento adequado de materiais didáticos e o atendimento à comunidade escolar. A presença de um espaço funcional impacta diretamente na valorização dos profissionais da educação e na eficiência das ações educacionais promovidas pela escola.

A instalação da Escola Municipal Santo Antônio em imóvel locado também proporcionará maior articulação com a comunidade, possibilitando o desenvolvimento de projetos escolares, eventos culturais, atividades extracurriculares e ações integradas com famílias. Um ambiente escolar bem estruturado fortalece o vínculo entre escola e comunidade, promovendo o sentimento de pertencimento e colaboração mútua.

Ademais, a contratação do imóvel evitará a necessidade de reformas emergenciais em prédios públicos que não apresentam condições mínimas para funcionamento escolar, o que demandaria altos custos e prazos incompatíveis com o calendário letivo. Assim, a locação representa a alternativa mais ágil e eficiente para garantir o início das aulas dentro dos prazos previstos, sem comprometer a qualidade do ensino e o direito à educação dos estudantes.

Por fim, espera-se que a instalação da unidade escolar em imóvel locado contribua para a ampliação da cobertura educacional, o fortalecimento das políticas públicas de educação no município e a promoção de um ambiente escolar acolhedor, inclusivo e estruturado. Com isso, o Município de São Francisco do Pará reafirma seu compromisso com a valorização da educação como instrumento de transformação social e desenvolvimento local.

6. REQUISITOS NECESSÁRIOS E SUFICIENTES À ESCOLHA DA SOLUÇÃO.

6.1. Garantia da contratação

Não haverá exigência de garantia da contratação, prevista no artigo 96 e seguintes da Lei 14.133/2021, tendo em vista que tal exigência poderá elevar demasiadamente o preço.

6.2. Normativos que norteiam a contratação

Para assegurar uma contratação bem-sucedida deve-se considerar os seguintes requisitos:

- 1. Conformidade Legal:** Atender à Lei nº 14.133/2021 e às normas municipais, garantindo transparência e publicidade.

7. LEVANTAMENTO DE SOLUÇÕES DE MERCADO.

Alternativas de solução disponíveis no mercado:

POSSÍVEIS SOLUÇÕES	
SOLUÇÃO 01	Realização de Chamamento Público para levantamento de possíveis interessados em realizar locação de imóvel.
SOLUÇÃO 02	Realização de levantamento <i>in loco</i> nos bairros do município para identificação de possíveis imóveis e interessados aptos para locação de imóvel.



ANÁLISE

Para viabilizar a locação de um imóvel destinado ao funcionamento da Escola Municipal Santo Antônio, foram consideradas duas alternativas para identificar imóveis disponíveis no município:

(1) a realização de Chamamento Público para captação de interessados e (2) a realização de levantamento in loco nos bairros do município para a identificação direta de imóveis e proprietários com potencial para locação. Após análise comparativa entre os métodos, concluiu-se que a segunda alternativa se apresenta como a mais eficiente e adequada, considerando as características do município de São Francisco do Pará e a necessidade de garantir a continuidade das atividades escolares da unidade.

A realização de um Chamamento Público consiste na publicação de edital convocando os proprietários de imóveis interessados em apresentar propostas de locação ao Poder Público. Trata-se de um procedimento que privilegia a publicidade, a transparência e a isonomia, permitindo que qualquer cidadão com imóvel disponível possa manifestar interesse em locar ao Município. No entanto, apesar de seus méritos em termos de legalidade e lisura, essa alternativa enfrenta entraves significativos, especialmente em contextos que demandam celeridade.

O primeiro entrave diz respeito ao tempo necessário para a tramitação do Chamamento Público. O processo envolve diversas fases obrigatórias, como elaboração do edital, definição de critérios técnicos, publicação do aviso, abertura de prazo para manifestações, análise das propostas, verificação documental e vistorias técnicas nos imóveis ofertados. Esse trâmite pode levar semanas ou até meses, o que comprometeria diretamente o cronograma de funcionamento da Escola Municipal Santo Antônio, impactando o início do ano letivo e prejudicando os alunos da rede pública de ensino.

Outro aspecto que fragiliza essa alternativa é o risco de insucesso. Em municípios de pequeno porte, como São Francisco do Pará, é comum que o mercado imobiliário não responda satisfatoriamente a esse tipo de chamamento. Muitos proprietários desconhecem os procedimentos administrativos da Administração Pública ou se sentem desmotivados pelas exigências documentais e burocráticas. Caso não haja interessados ou os imóveis apresentados não cumpram os requisitos mínimos estabelecidos, o chamamento será considerado fracassado, e todo o processo precisará ser reiniciado, ocasionando atrasos ainda maiores.

Frente a esses obstáculos, a realização de levantamento in loco em bairros do município surge como alternativa mais eficaz, direta e célere para identificar um imóvel que atenda às necessidades da escola. Com essa abordagem, a equipe da Administração Municipal atua de forma proativa, percorrendo as regiões do município e identificando, de maneira direcionada, imóveis que apresentem condições estruturais, localização adequada e viabilidade imediata para locação.

Essa metodologia apresenta inúmeras vantagens. Permite, desde logo, a avaliação técnica presencial dos imóveis identificados, possibilitando uma análise objetiva quanto à sua adequação às necessidades físicas e pedagógicas da unidade escolar. Além disso, a aproximação direta com os proprietários torna possível a negociação mais ágil, o esclarecimento de dúvidas sobre os trâmites contratuais e a celeridade na formalização da contratação.

Diferente do Chamamento Público, que pode gerar propostas incompatíveis ou desinteresse por parte do mercado, o levantamento in loco permite que a Administração selecione ativamente as opções mais viáveis e realize visitas técnicas apenas nos imóveis potencialmente adequados, otimizando os recursos humanos e operacionais envolvidos no processo.

A agilidade dessa alternativa ainda reduz significativamente os riscos de insucesso, permitindo



que, diante da negativa de um proprietário, novos imóveis sejam avaliados sem necessidade de reabrir prazos ou republicar avisos. Essa flexibilidade é essencial para garantir que a Escola Municipal Santo Antônio esteja instalada em tempo hábil e com todas as condições necessárias para o pleno desenvolvimento das atividades escolares.

Considerando o contexto específico de São Francisco do Pará, a dinâmica local do mercado imobiliário e a urgência na disponibilização de um espaço adequado para o funcionamento da Escola Municipal Santo Antônio, conclui-se que a estratégia de levantamento in loco é a mais apropriada para atender ao interesse público. Com ela, será possível garantir uma resposta mais eficiente, segura e tempestiva à demanda educacional do município.

Dessa forma, recomenda-se a adoção do levantamento in loco como a solução mais eficaz para viabilizar a locação do imóvel necessário ao funcionamento da Escola Municipal Santo Antônio, assegurando a continuidade da oferta educacional, o cumprimento do calendário letivo e o direito à educação com qualidade para os alunos da rede municipal de ensino.

8. JUSTIFICATIVA DE ESCOLHA DA SOLUÇÃO E DEFINIÇÃO DO OBJETO.

Após uma análise comparativa entre duas possíveis soluções para atender demanda, uma clara preferência surge em favor do levantamento in loco dos possíveis imóveis, a fim de atender as necessidades elencadas, pois oferece as garantias de legalidade, eficiência e economicidade, alinhadas com os princípios da administração pública.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO.

1. Identificação da Necessidade e Definição dos Requisitos

O ponto de partida para a construção da solução foi a identificação da necessidade de um imóvel estruturado e em condições adequadas para abrigar a Escola Municipal Santo Antônio. A ausência de um prédio próprio com condições compatíveis impactava diretamente a oferta de vagas, o início do ano letivo, a organização pedagógica e as condições de trabalho dos profissionais da educação, comprometendo o direito à educação dos alunos da rede pública municipal.

Diante disso, foram definidos os requisitos essenciais que o imóvel a ser locado deveria atender, tais como: localização estratégica que facilite o acesso da comunidade escolar; número e tamanho adequados de salas de aula; existência de secretaria, sala de professores, cozinha, refeitório, banheiros em número suficiente e acessíveis, área para recreação e espaços pedagógicos complementares; instalações hidráulicas e elétricas em boas condições; segurança estrutural e salubridade conforme as normas da vigilância sanitária e das diretrizes educacionais.

2. Levantamento e Seleção do Imóvel

Com os requisitos técnicos definidos, inicia-se a fase de identificação e análise de imóveis disponíveis para locação no município. Considerando a urgência da instalação da unidade escolar e as características do mercado imobiliário local, optou-se pela busca ativa por meio de levantamento in loco nos bairros do município, o que permitiu à administração uma abordagem mais eficaz e direta.

Essa estratégia possibilita a identificação de imóveis que atendessem aos critérios estabelecidos, ampliando a assertividade na seleção e permitindo um processo mais ágil de verificação técnica e



negociação. A escolha final do imóvel é orientada pelos princípios da economicidade, eficiência e legalidade, observando a vantajosidade da contratação para o interesse público, conforme os parâmetros da Lei nº 14.133/2021.

3. Formalização do Contrato e Preparação para Ocupação

Com o imóvel selecionado, é iniciada a etapa de formalização contratual, assegurando a previsão de cláusulas essenciais como valor da locação, prazos, responsabilidades das partes quanto à manutenção do imóvel, garantias de uso contínuo pela administração e condições de reajuste ou rescisão.

Após a assinatura do contrato, é realizada vistoria técnica para certificação da conformidade do imóvel com os requisitos definidos, seguida das adequações mínimas necessárias para sua ocupação imediata. Essa etapa visa garantir que o espaço esteja completamente apto para o início das atividades escolares, atendendo aos padrões de qualidade, segurança e conforto exigidos.

4. Uso e Gestão do Imóvel Durante a Vigência do Contrato

Durante a vigência contratual, o imóvel será utilizado como sede da Escola Municipal Santo Antônio, promovendo um ambiente adequado para o processo de ensino e aprendizagem, bem como para o desenvolvimento das atividades administrativas, pedagógicas e comunitárias da escola.

A unidade escolar funcionará em regime regular, oferecendo educação conforme as diretrizes da rede municipal de ensino, com acompanhamento da equipe pedagógica, atendimento à comunidade, reuniões escolares, execução de projetos educacionais, eventos escolares e demais atividades previstas no calendário letivo. A gestão do imóvel envolverá monitoramento contínuo de sua infraestrutura, manutenção preventiva e corretiva conforme a responsabilidade de cada parte, além do cumprimento das obrigações contratuais pactuadas.

5. Avaliação do Contrato e Tomada de Decisão ao Final da Vigência

Ao final da vigência contratual, a administração realizará a devida avaliação da continuidade da locação, considerando aspectos como a manutenção da necessidade do espaço escolar, a condição física do imóvel após seu uso, a possibilidade de prorrogação contratual e a vantajosidade da permanência.

Caso haja necessidade de mudança de local ou impossibilidade de prorrogação, a Prefeitura adotará os trâmites legais para a devolução do imóvel, respeitando as cláusulas contratuais e assegurando a transição para novo espaço escolar sem prejuízo ao calendário letivo e à continuidade do serviço educacional.

Conclusão

A locação do imóvel para funcionamento da Escola Municipal Santo Antônio representa uma solução eficiente e necessária para garantir a oferta de educação pública de qualidade no município de São Francisco do Pará. O planejamento da locação contemplou todas as fases do ciclo de vida do objeto, desde a identificação da demanda até a gestão contratual e previsão de encerramento ou renovação, assegurando o uso responsável dos recursos públicos com foco na transparência, na legalidade e na maximização do interesse público educacional.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO.

O custo/valor da contratação considerará o preço praticado na região para objetos semelhantes, conforme orientação do TCU.



12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES.

A solução não necessita de contratações nesses termos para o pleno atendimento as necessidades.

13. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO.

Não há previsão de contratação no PCA.

14. PROVIDÊNCIAS A SEREM TOMADAS.

Não há providência a serem tomadas previamente à celebração de Contrato.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS.

Não se aplica a análise de impactos ambientais diretos motivados pela contratação.

16. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE.

A viabilidade deste ETP verifica-se pela economia, na eficiência e efetividade verificada. Além disso, frisa-se que a presente contratação atende adequadamente às demandas formuladas, os benefícios a serem alcançados são adequados, os riscos envolvidos são administráveis. Considerando as informações do presente ETP, entende-se que a presente contratação se configura tecnicamente VIÁVEL.

17. RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO.

SETOR RESPONSÁVEL

Secretaria Municipal de Educação

AGENTE RESPONSÁVEL

Mychelle do Socorro L.S. Ramos
Mychelle do Socorro Lima Silva Ramos
Diretora de Ensino

São Francisco do Pará/PA, 10 de março de 2025.

18. APROVAÇÃO E DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE.

DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

Aprovo este Estudo Técnico Preliminar e atesto sua conformidade às disposições da Instrução Normativa pertinentes.

AUTORIDADE RESPONSÁVEL



PREFEITURA **SÃO FRANCISCO DO PARÁ**
AMOR QUE CUIDA, COMPROMISSO QUE CONSTRÓI.

SECRETARIA MUNICIPAL DE **EDUCAÇÃO**



PAULO HUGO
ANDRADE
FONSECA:713342112
72

Assinado de forma
digital por PAULO
HUGO ANDRADE
FONSECA:71334211272

PAULO HUGO ANDRADE FONSECA

Secretário Municipal de Educação

Decreto nº 003/2025/GABPMSFP

São Francisco do Pará/PA, 10 de março de 2025.

