

## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP**

**Base Legal:** Lei Federal nº 14.133/2021 e Decreto Municipal nº 107.921/2023

### **1. Justificativa e Necessidade da Contratação**

Em face da necessidade de mudança do local onde funciona atualmente a EMEF PROF. ALFREDO CHAVES devido a questões estruturais, conforme presente nos autos do processo (Gdoc) nº 13706/2024 - SEMEC, torna-se de suma importância a busca ativa de um imóvel para locar, com localização próxima a referida escola e com área adequada para comportar salas, refeitório e demais espaços necessários.

Diante do exposto, justifica-se ainda que a locação de imóvel visa assegurar a continuidade no acesso à Educação dos 666 (seiscentos e sessenta e seis) estudantes dispostos em 27 (vinte e sete) turmas que estão matriculados na referida unidade educativa e precisam de outro espaço para realizar atividades escolares e assim avançar no processo de interações e aprendizagens.

### **2. Comprovação de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis que Atendam o Objeto**

Foi procedida consulta à SEMAD, por meio do **Ofício nº 651/2024 - GABS/SEMEC** visando obter a declaração quanto a não existência de nenhum imóvel disponível que atenda as especificações informadas por esta SEMEC, respondida pelo **Ofício nº 423/2024 – GABS/DARM/SEMAD** com a seguinte afirmação:

“Em resposta ao **Ofício nº 651/2024-GABS/SEMEC**, de 02 de agosto de 2024, informamos que após análise promovida pela Divisão de Patrimônio/DARM/SEMAD, no acervo imobiliário desta Municipalidade, foi identificado que não existe nenhum imóvel disponível que atenda as especificações informadas por essa SEMEC.”

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

Considerando que a SEMAD detém informações sobre o acervo imobiliário desta Municipalidade, e que a resposta obtida no **Ofício nº 651/2024-GABS/SEMEC** foi que não existe nenhum imóvel disponível que atenda às especificações informadas por esta SEMEC, e tendo em vista que não foi sinalizado algum imóvel público municipal disponível para ser compartilhado,

logo, compreende-se que não há viabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da Administração Pública Municipal.

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

#### **4. Demonstração de previsão no Plano de Contratações Anual**

( X ) Sim ( ) Não

Prevista no Plano Plurianual para o período 2022/2025.

#### **5. Requisitos da contratação**

- ✓ Imóvel com proximidade da EMEF PROF. ALFREDO CHAVES, localizada atualmente na Rua Dois de Dezembro, S/N, CEP 66810-040 – Cruzeiro – Icoaraci, Belém – PA.
- ✓ Imóvel com área suficiente para o funcionamento de 10 salas, 4 salas que funcionarão a sala de informática, sala do AEE, sala da coordenação e sala da secretaria escolar, banheiros e demais espaços especificados no relatório técnico-pedagógico, anexado nos autos do processo.
- ✓ Estimativa do custo de ocupação total do imóvel para o período de 5 (cinco) meses, incluindo custos com: desmobilização; mensalidade da locação; adaptações quando necessárias e prazo de amortização do investimento; e restituição do imóvel quando for o caso.
- ✓ Documentos do imóvel e do representante legal para locação, como certidão de registro de imóvel, comprovante de pagamento do IPTU, endereço e demais informações a serem solicitadas ao proprietário, conforme checklist em anexo.
- ✓ Avaliação prévia do imóvel com o objetivo de ter conhecimento do estado de conservação e das condições gerais do imóvel, de modo a definir o valor estimado que melhor reflita o preço de mercado na localidade indicada, bem como sugerir adequações, se necessárias.
- ✓ Não sublocação do imóvel.

#### **6. Estimativa do quantitativo para contratação**

O quantitativo de imóvel, foi definido com base no relatório técnico-pedagógico, considerando a quantidade de salas necessárias, espaço para refeitório, quantidade de alunos e colaboradores, e demais informações discriminadas no referido documento, no quando foi possível concluir que será necessário locar apenas 01 (um) imóvel que atenda os requisitos definidos.

## **7. Levantamento de mercado**

### **a) Das Possíveis Soluções**

**a.1) Mudança para um imóvel público municipal cedido:** Conforme consulta à SEMAD, não existe nenhum imóvel disponível que atenda às especificações informadas por esta SEMEC.

**a.2) Permanência no prédio atual onde funciona a escola:** Não é uma solução adequada e nem segura, pois pode ocasionar acidentes.

**a.3) Locação de imóvel para mudança da escola:** solução **mais adequada**, até que seja concluída possível a construção de escola própria.

### **b) Da Pesquisa de Mercado**

**b.1.1) Justificativa da impossibilidade de pesquisa de preços nos parâmetros definidos no Decreto Municipal nº 107.812/2023 – PMB:** devido a singularidade do imóvel pretendido para locação, que dentre os requisitos definidos para contratação, necessita ter proximidade da EMEF PROF. ALFREDO CHAVES, atualmente localizada na Rua Dois de Dezembro, S/N, CEP 66810-040 – Cruzeiro – Icoaraci, Belém – PA, e possuir área suficiente para o funcionamento de salas de aula, refeitórios e demais espaços, que evidencia ser uma demanda específica, no qual compreende-se que através dos demais parâmetros, não seria possível obter pesquisas de preços que se assemelhasse a solução pretendida.

#### **b.1.2) Dos imóveis pesquisados:**

- ✓ Rua Padre Júlio Maria, 810, Bairro do Cruzeiro - Icoaraci, CEP 66810-060, Belém/PA.

#### **b.1.3) Da escolha da melhor solução:**

Destacamos que a EMEF PROF. ALFREDO CHAVES atualmente encontra-se localizada na Rua Dois de Dezembro, S/N, CEP 66810-040 – Cruzeiro – Icoaraci, Belém – PA. Com relação a pesquisa de imóvel, conforme localização indicada acima, pode-se observar que foi priorizada a seleção de propriedade com localização próximo da escola, a fim de zelar pela permanência dos

estudantes matriculados, observado que com endereço distante da escola poderiam ocorrer desistências e conseqüentemente descontinuidade do processo de aprendizagem.

Para análise prévia do imóvel foram feitas diligências à proprietária quanto aos documentos de registro do imóvel, que são indispensáveis para celebração contratual. Como resposta, o responsável do imóvel conseguiu apresentar os principais documentos solicitados.

Ressalte-se que a escolha do imóvel se deu por ter sido o único a atender os requisitos quanto à documentação, bem como a adequação do espaço. Outros imóveis próximos foram encontrados, porém não atenderam aos requisitos citados.

Com relação ao aspecto econômico, ressaltamos que em momento oportuno serão apresentados nos autos do processo os laudos de avaliação do imóvel, tanto por parte do Departamento de Manutenção – DEMA desta SEMEC, quanto por parte da Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém/PA – CODEM.

Destacamos que os laudos desempenham um papel crucial na definição do preço de referência, pois é realizada a avaliação da localização, do seu estado de conservação e das suas condições gerais, de modo a buscar estabelecer um valor estimado que melhor reflita o preço de mercado na localidade indicada.

## **8. Descrição da solução**

Locação do imóvel localizado na Rua Padre Júlio Maria, 810, Bairro do Cruzeiro - Icoaraci, CEP 66810-060, Belém/PA para funcionamento da EMEF PROF. ALFREDO CHAVES, a qual requer mudança do local onde funciona atualmente devido a questões estruturais, conforme presente nos autos do processo (Gdoc) nº 13706/2024 - SEMEC, desde que atendido os requisitos da contratação.

## **9. 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.

## **10. Demonstrativo dos resultados pretendidos**

- ✓ Locar imóvel que comporte adequadamente os estudantes, servidores e mobiliários e demais materiais da EMEF PROF. ALFREDO CHAVES;



- ✓ Assegurar o acesso à Educação, de modo a garantir a continuidade no processo de aprendizagens dos estudantes.

#### **10. Adoção de providências complementares pela Administração**

- ✓ Celebração de Contrato;
- ✓ 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.

#### **11. Existem contratações correlatas e/ou interdependentes**

Não há contratação correlatas e/ou interdependentes.

#### **12. 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.

#### **13. 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.

Belém (PA), 02 de outubro de 2024

---

**Profª. Ma. Jaqueline do Nascimento Rodrigues Pinto**

Diretora de Educação – SEMEC