



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA  
Secretaria de Estado da Educação - SEDUC

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### 1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

- 1.1. **PROCESSO:** 0029.062824/2024-31  
1.2. **UNIDADE REQUISITANTE:** EEEFM ALBERTO NEPOMUCENO  
1.3. **SIGLA DA UNIDADE REQUISITANTE:** EEEFAN  
1.4. **UNIDADE SOLICITANTE:** GERÊNCIA DE PLANEJAMENTO DE CONTRATAÇÕES DE SERVIÇOS  
1.5. **SIGLA DA UNIDADE SOLICITANTE:** SEDUC-GPCS

### 2. DESIGNAÇÃO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

2.1. Comissão Especial de membros natos e colaboradores designada por meio da Portaria nº 11865 de 22 de outubro de 2024 (0054071230), publicada no Diário Oficial do Estado de Rondônia nº 202 de 25 de outubro de 2024, composta pelos servidores, abaixo relacionados:

SETOR	NOME	MATRÍCULA
Comissão do Estudo Técnico Preliminar - CETP/CAD	MARIA OBENA DA SILVA	*****670
Gerência de Planejamento de Contratações de Serviços - GPCS	AYLLA ROKXANA TRAJANO PEREIRA	*****959
Gerência de Projetos de Obras Escolares - GPOE	JÚNIOR BARBOZA DA SILVA	*****752
Gerência de Infraestrutura e Suporte - GIS	EDSON MENDES DE OLIVEIRA	*****810
Superintendência Regional de Educação de Machadinho D'Oeste - SUPERMDO	ADRIANA CRISTINA BERGER SILVA	*****607
EEEFM Alberto Nepomuceno	WELITON RAMOS GRACHET	*****297
EEEFM Alberto Nepomuceno	FABÍOLA SOUZA GALVÃO SENA	*****706

### 3. DIRETRIZES QUE NORTEARÃO ESTE ETP

- 3.1. A contratação está alinhada com as seguintes normas:  
3.2. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988;  
3.3. [Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021](#), Lei que estabelece normas gerais de licitação e contratação para as Administrações Públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.  
3.4. [Decreto nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024](#), que regulamenta as contratações públicas no âmbito da Administração Pública direta, autárquica e fundacional do Estado de Rondônia, com fundamento na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021;  
3.5. [Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991](#), que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;  
3.6. [Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000](#), que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências;  
3.7. [Instrução Normativa nº 58, de 08 de agosto de 2022](#), que dispõe sobre a elaboração dos Estudos Técnicos Preliminares - ETP;  
3.8. [Lei nº 3.924, de 17 de outubro de 2016](#), que dispõe sobre normas de segurança contra incêndio e evacuação de pessoas e bens no Estado de Rondônia e dá outras providências;  
3.9. Lei nº 5.718, de 03 de janeiro de 2024, dispõe sobre o Plano Plurianual - PPA para o quadriênio 2024 a 2027 e dá outras providências.  
3.10. As disposições contidas na Lei Complementar Nº 123, de 14 de dezembro de 2006, que institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte; Instrução Normativa nº 01, de 19 de janeiro de 2010, que dispõe sobre os critérios de sustentabilidade ambiental na aquisição de bens, contratação de serviços ou obras pela Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional e dá outras providências;  
3.11. Instrução Normativa SEGES/ME Nº 65, de 7 de julho de 2021; que dispõe sobre o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens e contratação de serviços em geral, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional;  
3.12. [Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022](#), que dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional.  
3.13. Decreto Nº 7.203, de 04 de junho de 2010, que dispõe sobre a vedação do nepotismo no âmbito da administração pública federal;  
3.14. [Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018](#), Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD);  
3.15. [Estudo de cores – Seduc](#), que estabelece as cores para o ambiente de aprendizagem e para cada uma de suas alocações;

### 4. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

4.1. O presente estudo tem por objeto a **prospecção do mercado imobiliário no Município de Machadinho D'Oeste, com o fito de viabilizar possível futura a locação de imóvel**, para fins de instalação da Escola Estadual de Ensino Fundamental e Médio Alberto Nepomuceno, total área mínima construída **1.474m²**, localizado na zona urbana do município de Machadinho D'Oeste, pertencente à rede pública estadual, que atenda aos requisitos técnicos

especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento e Termo de Referência, que será elaborado posteriori.

## 5. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

5.1. Do interesse público e da situação/problema a ser resolvido, de acordo com as normativas estabelecidas no Inciso I do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e art. 9º, inciso I da IN 58/2022, assim como, art. 34, I do Decreto Estadual n.º 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

5.2. O Estudo Técnico Preliminar visa identificar e analisar cenários para atender à demanda da Secretaria de Estado da Educação – SEDUC, conforme a necessidade da Escola Estadual de Ensino Fundamental e Médio Alberto Nepomuceno, **localizado na zona urbana do município de Machadinho D'Oeste**. Conforme, Documento de Formalização de Demanda - DFD 168 (0053902765). Demonstra a viabilidade técnica e econômica das soluções propostas e fornece informações essenciais para a elaboração dos instrumentos convocatórios. Em atendimento à legislação vigente, o presente documento visa analisar a viabilidade da contratação, para **subsidiar** a elaboração do Termo de Referência do Anteprojeto, para melhor atender às necessidades da Administração.

5.3. A locação de um novo imóvel para abrigar a EEEEFM Alberto Nepomuceno, é uma medida necessária devido às condições estruturais precárias da atual sede. Conforme inspeção realizada pela equipe técnica da Secretaria de Estado da Educação, o Relatório de Inspeção Predial (0053902717), Despacho SEDUC-COINFRA (0053933058) constatou a presença de diversas patologias nas instalações da escola. O relatório destaca problemas significativos que comprometem a segurança e o funcionamento adequado do prédio.

(...)

Em decorrência do levantamento técnico realizado na E.E.E.F.M. Alberto Nepomuceno, torna-se evidente a necessidade de uma reforma abrangente em diversas áreas da escola. Os blocos mais antigos exibem estrutura deteriorada, com falhas na edificação, cobertura, janelas e sistema elétrico. O forro de madeira também está comprometido, representando riscos à segurança de alunos e funcionários.

Adicionalmente, a caixa d'água apresenta problemas estruturais, como a ausência de revestimento nas lajes, o que compromete sua integridade e durabilidade, gerando riscos à comunidade escolar. Outros blocos igualmente enfrentam fissuras nas paredes, cobertura danificada e infiltrações.

Elétrica. O refeitório, em especial, necessita de uma atenção imediata, pois apresenta problemas graves no piso, no forro e na parte elétrica, além de estar em desacordo com as normas estabelecidas pelo CAERO.

A quadra esportiva também requer reparos e manutenção em sua estrutura, com a presença de pilares sem cobertura e problemas na arquibancada. Os Vestiários, fundamentais para a prática esportiva, estão em desuso devido ao seu estado de deterioração. Além disso, as rampas de acesso da escola estão em desacordo com as normas de segurança e acessibilidade, o que representa um risco de segurança e desconforto para os alunos e funcionários.

Portanto, é evidente a necessidade de uma reforma geral na E.E.E.F.M. Alberto Nepomuceno para garantir a segurança, conforto e funcionalidade das Instalações escolares, por isso é importante realizar um trabalho abrangente para garantir a integridade e a durabilidade das instalações, assegurando assim um ambiente adequado para a comunidade escolar.

5.4. Dentre os principais problemas identificados, estão a deterioração do telhado, do piso, da rede elétrica e da estrutura física em geral, o que compromete diretamente a segurança de alunos e servidores. Como a escola foi construída em 1985 e é a mais antiga do município, a ausência de reformas abrangentes tem agravado essas condições. A recorrência de problemas estruturais, especialmente no período de chuvas, interfere no andamento do ano letivo e expõe a comunidade escolar a riscos.

5.5. Diante da necessidade de uma reforma geral para garantir a segurança, o conforto e a funcionalidade das instalações, é imprescindível que as obras sejam realizadas de forma abrangente, contemplando todas as áreas do prédio. Entretanto, considerando o tempo necessário para a execução das reformas e a complexidade dos reparos, a Secretaria de Estado da Educação propõe a locação temporária de um imóvel que possa abrigar as atividades escolares, assegurando a continuidade do atendimento aos alunos sem prejuízos ao calendário escolar.

5.6. Importante mencionar que a unidade escolar funciona nos períodos matutino e vespertino com quantitativo de 596 alunos, sendo 542 do ensino fundamental e 54 do ensino Médio, conforme informação site Observatório Seduc.

Município	Cre	Inep	Escola	Modalidade	Etapas	Soma de Total
MACHADINHO D'OESTE	MACHADINHO D OESTE	11008008	EEEF ALBERTO NEPOMUCENO	Regular	Ensino Fundamental	542
					Ensino Médio	54
				Totais para Regular		596

Fonte: Observatório Seduc.

5.7. A locação temporária visa garantir que os servidores e estudantes da EEEEFM Alberto Nepomuceno tenham acesso a um ambiente seguro e adequado durante o período de reformas, evitando interrupções no processo educacional, em condições adequadas, preservando a segurança dos alunos, servidores e usuários.

5.8. No intuito de assegurar a continuidade das atividades escolares presenciais, sem interrupções para os alunos as quais são indispensáveis e por isso devem ser integralmente preservadas, além disso, a expansão urbana da população, acarretando a necessidade de unidades escolares com estrutura física que seja apropriada e acessível a todos para contemplar a clientela estudantil, torna-se imperativa a locação de um imóvel apropriado para sua realocação.

5.9. A integral preservação das atividades é crucial para garantir o acesso à educação de qualidade para os educandos, tornando a locação de um imóvel com estrutura física adequada uma necessidade premente, viabilizará a continuidade das atividades administrativas e pedagógicas da instituição, assegurando um ambiente de trabalho propício para os servidores e um espaço acolhedor para o atendimento ao público estudantil, pais e comunidade em geral da região.

5.10. Desse modo, fundamenta-se a Constituição Federal de 1988, em seus artigos 6º e 227º, bem como no artigo 208º que determina que a educação é direito de todos os cidadãos e também dever do Estado, em todas as esferas. Trata-se de garantia fundamental e social humana, defendida no Governo do Estado de Rondônia por meio da Secretaria de Educação do Estado de Rondônia.

*Art. 6º. São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.*

(...)

*Art. 227. É dever da família, da sociedade e do Estado assegurar à criança, ao adolescente e ao jovem, com absoluta prioridade, o direito à vida, à saúde, à alimentação, à educação, ao lazer, à profissionalização, à cultura, à dignidade, ao respeito, à liberdade e à convivência familiar e comunitária, além de colocá-los a salvo de toda forma de negligência, discriminação, exploração, violência, crueldade e opressão.*

Art. 208. O dever do Estado com a Educação será efetivado mediante a garantia de:

III - atendimento educacional especializado aos portadores de deficiência, preferencialmente na rede regular de ensino;

5.11. Considerando a importância de oferecer educação básica para comunidade, a SEDUC busca estabelecer uma estrutura adequada, as quais são indispensáveis e por isso devem ser integralmente preservadas, é necessário um local com estrutura física apropriada, acessível de modo a evitar prejuízos aos docentes e discentes. A locação garantirá a continuidade das atividades administrativas e pedagógicas da instituição, proporcionando um ambiente de trabalho adequado para os servidores, bem como um espaço acolhedor para o atendimento ao público, pais e alunos da jurisdição.

5.12. Além disso, conforme o Ofício nº 4993/2024/SEPAT-COOPI (0053964747), não há disponibilidade de imóvel próprio no âmbito da

Administração Pública Estadual que possa atender às necessidades da escola. Por isso, faz-se necessário o início de um processo administrativo de Chamamento Público para a contratação de um imóvel que atenda aos requisitos mínimos exigidos para a continuidade das atividades educacionais.

5.13. Diante do exposto, **justifica-se** a necessidade urgente de locação de um imóvel com estrutura adequada e acessível, uma vez que a Secretaria de Estado da Educação de Rondônia não dispõe de prédios com as condições necessárias para abrigar a escola durante a reforma. A locação é a solução mais viável para garantir a continuidade das atividades na EEEFM Alberto Nepomuceno, assegurando aos alunos um ambiente seguro e propício ao aprendizado. Assim, a realocação dos alunos da EEEFM Alberto Nepomuceno, localizado no Município Machadinho D'Oeste/RO, visa viabilizar a continuidade escolar, atendendo aos princípios da economicidade e eficiência. A medida também assegura o cumprimento das condições mínimas exigidas pela LDB e pela Resolução 1206/2016, uma vez que a SEDUC/RO não possui imóvel adequado disponível.

## 6. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO NECESSÁRIOS E SUFICIENTES À ESCOLHA DA SOLUÇÃO

6.1. Conforme as normativas estabelecidas no Inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 9º, inciso II da IN 58/2022, assim como, art. 34, II do Decreto Estadual n.º 28.874, de 25 de janeiro de 2024 e com base nos documentos referenciados nos Ofício n.º 21793/2024/SEDUC-NURED (0053941170), Ofício n.º 4993/2024/SEPAT-COOPI (0053964747) e Documento de Formalização de Demanda - DFD 168 (0053902765), os requisitos para a escolha da solução devem ser minuciosos e detalhados, contemplando todos os aspectos essenciais para o pleno funcionamento da EEEFM Alberto Nepomuceno.

6.2. Deverão contemplar os detalhes do imóvel, a planta baixa do imóvel com indicação da área ofertada, e todas as informações “especificações técnica essenciais do imóvel”. Assim, segue abaixo breve demonstrativo com as necessidades estruturais do imóvel conforme as instruções [Decreto n.º 5.296 de 2 de dezembro de 2004](#), observando as normas NBR 9050 que trata da acessibilidade aos banheiros, no que se refere à instalação de barras, sanitários e toalheiros para a serem acessíveis, deve conter para o pleno funcionamento da Centro, bem como, deverá atender às seguintes especificações mínimas:

### 6.3. Detalhamento do objeto:

ITEM	DESCRIÇÃO DO AMBIENTE	QUANTIDADE	ÁREA MÍNIMA CONSTRUÍDA (M²)	
1	Salas de aulas	10	8 x 5m <sup>2</sup>	400
2	Direção	1	3 x 3m <sup>2</sup>	9
3	Orientação	1	3 x 3m <sup>2</sup>	9
4	Coordenação Pedagógica	1	4 x 4m <sup>2</sup>	16
5	Cozinha	1	6 x 4m <sup>2</sup>	24
6	Refeitório	1	9 x 6m <sup>2</sup>	54
7	Dispensa de alimentos	1	4 x 5m <sup>2</sup>	20
8	Sala para professores	1	6 x 4m <sup>2</sup>	24
9	Secretaria	1	6 x 5m <sup>2</sup>	30
10	Biblioteca	1	7 x 5m <sup>2</sup>	35
11	Almoxarifado	1	5 x 5m <sup>2</sup>	25
12	Quadra Poliesportiva	1	35 x 22m <sup>2</sup>	770
13	Banheiro masculino para uso dos alunos, com acessibilidade adequada, sendo um com 4 assentos - a previsão de sanitários para Pessoa com Cadeira de Rodas - P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	1	7,20 m <sup>2</sup> (cabines) + 2,55 m <sup>2</sup> (sanitário acessível) + 6,75 m <sup>2</sup> (circulação) + 2,40 m <sup>2</sup> (pias) = 18,90 m <sup>2</sup> .	19
14	Banheiro feminino para uso das alunas, com acessibilidade adequada, sendo um com 4 assentos - a previsão de sanitários para P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	1	5,40 m <sup>2</sup> (cabines) + 2,55 m <sup>2</sup> (sanitário acessível) + 6,75 m <sup>2</sup> (circulação) + 2,40 m <sup>2</sup> (pias) = 17,10 m <sup>2</sup> .	17
15	Banheiro masculino para uso dos servidores, com acessibilidade adequada, sendo um com 2 assentos - a previsão de sanitários para P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	1	1,80 m <sup>2</sup> (cabine) + 2,55 m <sup>2</sup> (sanitário acessível) + 0,72 m <sup>2</sup> (mictórios) + 4,50 m <sup>2</sup> (circulação) + 1,80 m <sup>2</sup> (pias) = 11,37 m <sup>2</sup> .	12
16	Banheiro feminino para uso das servidoras, com acessibilidade adequada, sendo um com 2 assentos - a previsão de sanitários para P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	1	1,80 m <sup>2</sup> (cabine) + 2,55 m <sup>2</sup> (sanitário acessível) + 4,50 m <sup>2</sup> (circulação) + 1,80 m <sup>2</sup> (pias) = 10,65 m <sup>2</sup> .	10
<b>TOTAL ÁREA MÍNIMA CONSTRUIDA NECESSÁRIA (m²)</b>				<b>1.474</b>

6.4. Além dos requisitos mínimos descritos anteriormente, é desejável que o imóvel atenda às seguintes condições adicionais:

6.4.1. **Construção em Alvenaria:** O imóvel deve ser construído em alvenaria, proporcionando maior durabilidade e resistência.

6.4.2. **Localização de Fácil Acesso:** É preferível que o imóvel esteja localizado em uma área de fácil acesso, de preferência em uma área urbana com ruas asfaltadas, facilitando o deslocamento dos funcionários e do público atendido.

6.4.3. **Segurança e Privacidade:** O local deve ser circundado por muro ou outro tipo de anteparo para garantir a segurança e privacidade das instalações.

6.4.4. **Estado de Conservação e Ventilação:** O imóvel deve estar em bom estado de conservação, oferecendo boa ventilação e sem necessidade de reparos, com pintura nova.

Sem necessidade de reparos e com pintura nova, conforme [Estudo de cores – Seduc](#);

6.4.5. **Prevenção Contra Incêndio:** Deve possuir projeto de Prevenção Contra Incêndio e Pânico, de acordo com a Lei n.º 3.924/2016 e Decreto n.º 21.425/2016, com os equipamentos de combate ao incêndio instalados;

6.4.6. **Acessibilidade:** Deve estar em conformidade com a norma ABNT NBR 9050, especialmente no que se refere às instalações sanitárias, para atender a pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida.

6.4.7. **Abastecimento de Água e Reservatório:** Deve dispor de abastecimento de água e possuir um reservatório com capacidade mínima de 10.000 litros para garantir o fornecimento contínuo de água.

- 6.4.8. **Rede Elétrica e Iluminação Eficiente:** Deve possuir rede elétrica trifásica com capacidade para suportar centrais de ar, computadores desktops/notebooks, impressoras, geladeira, freezer;
- 6.4.9. **Rede Lógica:** Deve possuir rede lógica com pontos de acesso suficientes para suportar todos os equipamentos de TIC (computadores, impressoras, etc), em todos os ambientes;
- 6.4.10. **Área Externa e Coberta:** É desejável que o imóvel possua área ao ar livre e área coberta para circulação, compatível com a capacidade de atendimento por turno.
- 6.4.11. **Desembaraçado de Ônus e Encargos:** Deve estar livre de quaisquer ônus ou encargos, incluindo despesas de água/esgoto, energia elétrica, iluminação pública, taxas, contribuições e impostos até a data da efetiva assinatura da escritura de compra e venda.
- 6.4.12. **Excelentes Condições de Acabamento:** Deve apresentar excelentes condições de acabamento em pisos, paredes internas e externas, esquadrias, fechaduras, vidros, tetos, instalações elétricas, hidro sanitárias e revestimentos nas áreas molhadas, como banheiros e copa, sem a necessidade de reparos.
- 6.4.13. **Viabilidade para Sistema de Climatização:** Deve possuir ou dispor de viabilidade para a instalação de um sistema de climatização, garantindo o conforto térmico dos usuários.
- 6.5. Estas condições adicionais visam garantir que o imóvel escolhido atenda plenamente às necessidades da locação de imóvel, proporcionando um ambiente seguro, funcional e confortável para o desempenho de suas atividades.
- 6.6. Além disso, deve ainda preencher os seguintes itens adicionais:
- 6.7. **Natureza do Serviço:**
- 6.7.1. Os serviços, objeto desta contratação, são caracterizados como comum (ns), conforme Art. N° 6°, Inciso XIII, da Lei 14.133-2021.
- 6.8. **Necessidade de treinamento de pessoal:**
- 6.8.1. Não se aplica.
- 6.9. **Necessidade de apresentação de amostra:**
- 6.9.1. Não se aplica.
- 6.10. **Necessidade de transição contratual:**
- 6.10.1. Não se aplica.
- 6.11. **Da Formalização da Proposta:**
- 6.11.1. As propostas deverão conter pelo menos:
- 6.11.2. Dados de identificação do proponente, com nome, telefone, e-mail para contato;
- 6.11.3. Descrição detalhada do imóvel (área construída, área total, área externa e área envidraçada), localização, e fotos atuais do imóvel;
- 6.11.4. Os valores mensais do aluguel;
- 6.11.5. Estar acompanhada de cópias autenticadas do Título ou documento que comprove Propriedade ou posse mansa e pacífica do Imóvel, Carteira de Identidade e CPF, se pessoa física, ou Contrato Social e CNPJ/MF, se pessoa jurídica;
- 6.11.6. Certidão negativa de ônus real que possa pesar sob o imóvel e certidão de quitação do IPTU/taxas imobiliárias;
- 6.11.7. Anexar cópia do contrato de prestação de serviços com empresa imobiliária, se for o caso, ou cópia de procuração quando houver procurador;
- 6.11.8. Declaração do proponente afirmando que entregará o imóvel livre de quaisquer ônus no ato da locação e adequado às necessidades da SEDUC;
- 6.11.9. Validade da proposta deverá ser de no mínimo 30 (trinta) dias.
- 6.12. **Na proposta do imóvel devem estar descritas e discriminadas também as despesas que deverão ser embutidas no valor final da proposta:**
- 6.12.1. Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxa de Limpeza Pública (IPTU/TLP), se houver;
- 6.12.2. Condomínio (se existir);
- 6.12.3. Seguro contra incêndio (se existir) e
- 6.12.4. Taxa de Ocupação de Marinha (se existir).
- 6.13. **Preposto**
- 6.13.1. A Contratada designará formalmente o preposto da empresa, antes do início da prestação dos serviços, indicando no instrumento os poderes e deveres em relação à execução do objeto contratado.
- 6.13.2. A Contratante poderá recusar, desde que justificadamente, a indicação ou a manutenção do preposto da empresa, hipótese em que a contratada designará outro para o exercício da atividade.
- 6.14. **Do Leiaute**
- 6.15. Na fase de habilitação da proposta, para fins de verificação da adequação do imóvel, o interessado deverá disponibilizar estudos dos layouts (test fit), para aprovação da SEDUC-RO.
- 6.15.1. Deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si. Deverá, ainda, ser respeitada, preferencialmente, a independência da unidade administrativa e os ambientes comuns. O interessado deve se atentar para a norma NBR 9050:2015 no que diz respeito a circulação interna sobre corredores de uso comum.
- 6.15.2. Os layouts dos diversos pavimentos, na sua versão final, deverão ser apresentados em desenhos elaborados em PDF.
- 6.16. Para elaboração dos diversos estudos, até sua versão final, deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o número de tomadas elétricas e tomadas de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si.
- 6.17. Salienta-se que mais de uma avaliação ou estudo, poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal.
- 6.18. Caso apenas um imóvel, satisfaça as condições estabelecidas no Instrumento Convocatório, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com base, no art. 74, inciso V, §5º, da Lei nº 14.133/2021; e, arts. 171 a 175, do Decreto Estadual nº 28.874/2024.
- 6.19. Caso o resultado da prospecção identifique a existência de mais de um imóvel em condições de atender as necessidade da Secretaria de Estado da Educação de Rondônia e não estando presentes os requisitos previstos na Lei anteposta, far-se-á uma licitação, nos moldes do art. 18, LLCP.
- 6.20. A SEDUC-RO fará contato com os proponentes que atenderem aos requisitos do Instrumento Convocatório, para agendamento de vistoria e, caso a proposta contemple a realização de adaptações pelo locador, para negociação quanto ao leiaute e demais ajustes necessários.
- 6.21. **Subcontratação**

- 6.21.1. É admitida a subcontratação parcial do objeto, nas seguintes condições:
- 6.21.1.1. Na execução do contrato e sem prejuízo das responsabilidades contratuais e legais, o contratado/locador poderá subcontratar a execução da obra e manutenção do imóvel/das instalações, com expressa autorização da contratante/locatária;
- 6.21.1.2. A subcontratação não exclui a responsabilidade do contratado/locador perante a Administração Pública quanto à qualidade técnica da obra ou do serviço prestado, sendo que o contratado/locador deverá apresentar à SEDUC/RO documentação que comprove a capacidade técnica do subcontratado, que será avaliada e juntada aos autos do presente processo;
- 6.21.1.3. A subcontratação depende de autorização prévia do contratante, a quem incumbe avaliar se o subcontratado cumpre os requisitos de qualificação técnica necessários para a execução do objeto.
- 6.21.1.4. O contratado apresentará à Administração documentação que comprove a capacidade técnica do subcontratado, que será avaliada e juntada aos autos do processo correspondente, conforme o caso.
- 6.21.2. Durante o período da subcontratação, o(s) subcontratado(s) deverá (ão) manter vigentes as condições iniciais de regularidade fiscal exigidas neste Termo de Referência e demais peças da presente contratação;
- 6.21.3. É vedada a subcontratação de pessoa física ou jurídica, se aquela ou os dirigentes desta mantiverem vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na contratação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou se deles forem cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral, ou por afinidade, até o terceiro grau. (art. 122, § 3º da Lei 14.133, de 2021);
- 6.21.4. É vedada a subcontratação completa ou da parcela principal da obrigação, abaixo discriminada:
- 6.21.4.1. Serviços de locação de imóvel;
- 6.21.4.2. Poderão ser subcontratadas as seguintes parcelas do objeto:
- 6.21.4.3. Projetos específicos, tais como: projeto de prevenção e combate a incêndio, projeto de elevadores, projeto elétrico de subestação e geradores (se for o caso) e projeto de rede lógica e estabilizada;
- 6.21.4.4. Serviços de execução de obra;
- 6.21.4.5. Serviços de manutenção predial.
- 6.22. **Da Habilitação da Proponente**
- 6.22.1. Após a escolha do imóvel, caso o mesmo esteja em perfeitas condições e não necessite de nenhuma benfeitoria, será realizada a elaboração do Laudo e Avaliação do Imóvel pelo setor competente, será iniciado o processo de locação de imóvel, onde deverão ser entregues os seguintes documentos de habilitação (Instrução Normativa nº 02/GPMI/SEAD, de 14 de junho de 2012):
- 6.23. **Caso LOCADOR pessoa FÍSICA:**
- RG;
  - CPF;
  - Em caso de imóvel com vários proprietários, será preciso uma procuração dando a autorização para apenas uma pessoa assinar, isso facilitará o pagamento do aluguel e os trâmites do processo;
  - No caso em que a imobiliária esteja representando o proprietário do imóvel, deverá ser encaminhado, além da documentação do proprietário e da imobiliária, cópia da procuração ou do contrato de administração do imóvel; e
  - Comprovante de endereço atualizado.
- 6.24. **Caso LOCADOR pessoa JURÍDICA:**
- Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;
  - Registro na Junta Comercial, no caso de empresa individual; ou
  - Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado ou inscrito, em se tratando de sociedades comerciais;
  - Cédula de identificação dos sócios, ou do diretor, ou do proprietário, ou do representante legal da empresa e procuração, se for o caso.
  - No caso em que a imobiliária esteja representando o proprietário do imóvel, deverá ser encaminhado, além da documentação do proprietário e da imobiliária, cópia da procuração ou do contrato de administração do imóvel.
- 6.25. **Regularidade Fiscal e Trabalhista:**
- Pessoa Jurídica:** Prova de situação regular perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CRF), dentro da validade;
  - Pessoa Física e Jurídica:** Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho, demonstrada através da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, em conformidade com a Lei 12.440/11, dentro da validade;
- 6.25.1. Prova de Regularidade perante a Fazenda Federal - unificada da Secretaria da Receita Federal, da Procuradoria da Fazenda Nacional e do INSS (relativa às Contribuições Sociais - unificada pela [Portaria PGFN/RFB Nº 1751, de 02 de outubro de 2014](#)), podendo ser Certidão Negativa ou Certidão Positiva com efeitos de negativa, dentro da validade;
- 6.25.2. Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal e Estadual da sede ou domicílio do licitante, dentro da validade;
- 6.25.3. Certidões de Distribuição – Ações Cíveis e Criminais/Execuções Cíveis, Fiscais, Criminais e Auditoria Militar; e
- 6.25.4. Serão igualmente aceitas as certidões positivas com efeito de negativa.
- 6.26. **Documentos do IMÓVEL**
- Cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
  - Cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
  - Laudo AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – completo), conforme Lei nº. 858 de 08 de setembro de 1.999;
  - Memorial Descritivo do Imóvel, sendo do terreno e/ou da edificação;
  - Projeto de arquitetura com anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, devidamente expedida e autenticada pelo CREA-RO ou CAU-RO;
  - Licença de Obra, expedida pela Prefeitura da cidade onde está localizada.
  - Certidão de inteiro teor;
  - Certidão de viabilidade, conforme Lei Nº 097, de 29 de dezembro de 1999, c/c Lei Complementar Nº 138, de 28 de outubro de 2002; e
  - Certidão Negativa vintenária do terreno.

- 6.26.1. Serão igualmente aceitas as certidões positivas com efeito de negativa;
- 6.26.2. Os documentos, excetuando-se aqueles que por sua natureza possuir caráter permanente, deverão ter validade expressa ou estabelecida em Lei admitidos como válidos, e no caso de omissão, os emitidos há menos de noventa dias
- 6.27. **Estarão sujeitas, ainda, as seguintes consultas:**
- a) Cadastro de Fornecedores Impedidos de Licitar e Contratar com a Administração Pública Estadual – CAGEFIMP, instituído pela Lei Estadual Nº 2.414, de 18 de fevereiro de 2011;
  - b) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), da Controladoria Geral da União – CGU, que resultará em efeitos de inabilitação a depender da natureza da sanção aplicada;
  - c) Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa (CNIA), do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, que resultará em efeitos de inabilitação a depender da natureza da sanção aplicada;
  - d) Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores à condição análoga à de escravo.
- 6.28. A consulta aos cadastros será realizada em nome do titular do imóvel e também de seu sócio majoritário, caso haja, por força do artigo 12 da Lei n.º 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.
- 6.29. O serviço de locação de imóvel enquadra-se como serviço continuado, pois tem por objetivo assegurar de forma interrupta o funcionamento das atividades finalística do órgão e sua contratação deve estender-se por mais de um exercício financeiro.
- 6.30. A vigência contratual será de 12 (doze) meses, da forma continuada, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas da Secretaria e sua contratação deve estender-se por mais de um exercício financeiro, podendo ser prorrogada por iguais e sucessivos períodos até o limite máximo de 10 (dez) anos, mediante Termos Aditivos, segundo os requisitos da Lei 14.133/21, art. 106 e 107 das alterações que haja autorização formal no interesse da Administração.
- 6.31. No momento da escolha da melhor proposta será dada preferência aos imóveis que estiverem dentro dos limites amparados pelas disposições legais, quais sejam, aqueles que tiverem área construída de no mínimo **1.474m²**, além das especificações acima, deverá atender às necessidades específicas relacionadas à Secretaria de Estado da Educação, objetivando meios de viabilizar a apresentação de propostas para o chamamento público, para Locação de imóvel, para fins de instalação da EEEFM Alberto Nepomuceno, localizada na zona urbana do município de Machadinho D'Oeste.

## 7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

7.1. No contexto do levantamento de mercado, consiste na análise das alternativas possíveis e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar. Conforme estabelecido no Inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021, bem como, consiste na análise das alternativas possíveis, assim como, art. 34, III do Decreto Nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024. (Pesquisa de mercado)

7.2. Com base nas diretrizes dos procedimentos legais que instruem a busca por um imóvel para a instalação da unidade escolar, é crucial considerar a área urbana do município de Machadinho D'Oeste - RO, para a pesquisa de mercado e definir a melhor opção de contratação. Abaixo foram vislumbradas cinco hipóteses para solucionar a demanda:

- a) **Solução I** - Cedência de Imóvel pertencente ao patrimônio estado de Rondônia;
- b) **Solução II** - Locação de imóvel sob medida (built to suit);
- c) **Solução III** - Locação de imóvel;

### 7.3. Solução I: Cedência de Imóvel pertencente ao patrimônio estado de Rondônia

7.3.1. A cedência de um imóvel pertencente ao patrimônio do estado de Rondônia, implicaria na utilização de um recurso público de forma permanente para uma finalidade específica. Esta solução envolve a cessão gratuita de um imóvel pertencente ao patrimônio do Estado, por um Termo de Responsabilidade de Bens Móveis. Visa atender a uma demanda específica que contribuirá para o desenvolvimento e aprimoramento dos serviços públicos essenciais em Rondônia, a secretaria pode explorar parcerias com instituições privadas ou organizações da sociedade civil para obtenção de espaços adequados, essa abordagem pode proporcionar uma solução mais ágil e flexível, além de permitir o aproveitamento de recursos e infraestrutura já existentes.

7.3.2. Flexibilidade Administrativa a utilização de um imóvel estadual mediante cedência poderia gerar limitações administrativas no que diz respeito à manutenção, adaptação e expansão do espaço conforme as necessidades do centro educacional. A burocracia envolvida na gestão de um imóvel cedido poderia prejudicar a agilidade e eficiência das ações da SEDUC.

7.3.3. Garantia de continuidade a cedência de um imóvel estadual para a instalação da unidade, implicaria na necessidade de formalização de contratos e acordos que estabeleçam as condições de uso e possíveis prazos de vigência. Isso poderia gerar incertezas quanto à continuidade do projeto educacional à longo prazo, caso haja mudanças na política administrativa ou na disponibilidade do imóvel.

7.3.4. Porém, em consulta à Superintendência Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT, sobre disponibilidade de imóveis públicos para uso por esta Instituição (tanto de forma individualizada, como compartilhada com outro órgão). No entanto, conforme a SEPAT, não há disponibilidade de imóveis próprios que atenda às especificações para instalação da EEEFM Alberto Nepomuceno. conforme comunicado no Ofício nº 4993/2024/SEPAT-COOPI (0053964747).

7.3.5. Diante das considerações apresentadas, a decisão de não contratar a cedência de um imóvel pertencente ao patrimônio do estado de Rondônia, é baseada na preservação do patrimônio estadual, na busca por flexibilidade administrativa e na garantia de continuidade do projeto educacional. A SEDUC continuará explorando alternativas viáveis para encontrar um espaço adequado que atenda às necessidades educacionais da comunidade atendida.

### 7.4. Solução II: Locação de imóvel sob medida (built to suit)

7.4.1. Neste caso, o imóvel seria construído ou reformado segundo as necessidades específicas da secretaria, sendo uma opção de locação personalizada e de longo prazo. Custo Elevado: O modelo de locação sob medida built to suit (BTS) com facilities, baseado no artigo 51 da Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, em conjunto com os incisos II e III do art. 3º da IN SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022. Esse modelo envolve um acordo em que o poder público contrata a locação de um imóvel específico de um particular/locador, por meio de um processo específico, para ser construído ou adaptado de acordo com condições pré-estabelecidas pela administração, implica em um investimento significativo a longo prazo, pois o proprietário do imóvel constrói ou adapta o espaço conforme especificações do locatário. Isso pode resultar em custos de locação mais elevados ao longo do tempo, o que pode não ser economicamente viável para o orçamento da SEDUC.

7.4.2. Ao firmar um contrato de locação sob medida, a SEDUC estaria comprometendo parte significativa de seu orçamento futuro para o pagamento das parcelas de aluguel. Isso poderia limitar a disponibilidade de recursos para outras áreas prioritárias da educação, como investimentos em infraestrutura escolar, formação de professores e aquisição de materiais didáticos, o modelo de locação sob medida envolve uma relação contratual complexa entre locador e locatário, incluindo cláusulas específicas sobre responsabilidades de manutenção, seguro do imóvel, reajustes de aluguel, entre outros aspectos. Gerenciar esses riscos operacionais e administrativos pode demandar recursos adicionais e aumentar a burocracia associada à gestão.

7.4.3. Exploração do Mercado Imobiliário, em vez de optar pela locação sob medida, a SEDUC pode explorar outras opções no mercado imobiliário, em busca de imóveis já existentes que atendam às necessidades da secretaria. Isso pode oferecer uma solução mais econômica e flexível, sem

comprometer o orçamento da Secretaria a longo prazo. Portanto, o modelo de contratação

### 7.5. Solução III: Locação de imóvel

7.5.1. No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilidade de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representado no âmbito dos órgãos da Administração Pública atualmente.

7.5.2. Para a locação do imóvel, é necessário a flexibilidade para a realização de adequações em atendimento as especificações técnicas solicitadas.

7.5.3. Imóvel contratado já adequado às necessidades da Seduc, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato.

7.5.4. Levando-se em conta a urgência da demanda, necessidade de instalação da unidade EEEFM Alberto Nepomuceno, as características do objeto a ser contratado, entende-se que a melhor solução de forma imediata para a contratação é “Locação do imóvel”.

7.5.5. Deve ser considerada a acessibilidade, conforme descrito no **item 6.2**, bem como, a localização do imóvel deverá estar compreendido na área urbana do município de Machadinho D'Oeste.

7.5.6. Dessa forma e, considerando todo o exposto, opta-se como solução satisfatória a curto prazo para a referida demanda, a partir de então, todos os detalhamentos e explicações serão voltadas para esse nicho. Como sugestão, seja realizado Chamamento Público, conforme legislação vigente, visando a Prospecção de Mercado Imobiliário objetivando encontrar imóvel que atenda às necessidades de ocupação para atender as demandas do Centro.

7.5.7. Através do chamamento público e dos estudos de leiaute a serem apresentados será decidido se é mais vantajoso realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, na forma que dispõe na Lei 14.133/21, assim como, no Decreto Estadual n.º 28.874, de janeiro de 2024.

7.5.8. Diante do exposto, verifica-se que a celebração de um contrato de locação se afigura como solução capaz de sanar a problemática apresentada, pelo menos até que outras possibilidades sejam viabilizadas a longo prazo.

## 8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1. Conforme as normativas estabelecidas no Inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 9º, inciso IV da IN 58/2022, assim como no art. 34, IV do Decreto Estadual n.º 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

8.2. A solução para suprir a necessidade da demanda descrita no presente estudo é a locação de um imóvel tradicional para atender as necessidades da EEEFM Alberto Nepomuceno, localizada na zona urbana do município de Machadinho D'Oeste, que atenda a padronização das especificações técnicas, desta forma, requer uma avaliação criteriosa da Administração, garantindo a observância dos princípios constitucionais que norteiam a administração pública. Nesse processo, busca-se a escolha mais vantajosa, que ofereça o melhor custo-benefício.

8.3. Sugere-se a realização de chamamento público para prospecção de mercado no ramo imobiliário, para identificação das ofertas disponíveis para locação tradicional e aptas ao atendimento do interesse administrativo. Nesse procedimento, a Administração Pública informa a sua intenção de realizar locação em determinado local ou região (podem ser incluídas todas as áreas aptas ao atendimento do interesse administrativo) e determina suas condições. Além das exigências básicas do imóvel apto ao chamamento público, como: área, localização, podem ser apontadas exigências específicas, relacionadas à eficiência energética, economia e racionalidade no uso da água. A adoção dessa prática é muito interessante, pois, mesmo podendo utilizar a contratação direta por dispensa, o gestor divulga previamente ao setor privado sua pretensão contratual, dando mais publicidade à escolha do imóvel a ser contratado diretamente.

8.4. No chamamento público poderão ser verificados os modelos de locações oferecidos pelo setor privado. Ao analisar processos de locações de imóveis por diferentes órgãos e entidades, o Tribunal de Contas da União (Acórdão 1.479/2019 – TCU - Plenário e Acórdão 1969/2021 - TCU - Plenário) distinguiu três modelos principais de locações:

(...)

9.8.1. locação tradicional: neste modelo, o espaço físico é locado sem serviços inclusos, sendo cada um desses serviços acessórios contratados independentemente;

9.8.2. locação com facilities (modelo de condomínio): pode-se definir o termo facilities como a aplicação de um conjunto de mão-de-obra especializada em determinados serviços no âmbito de uma organização. Neste modelo, o locatário aluga não só o espaço físico, como serviços à sua operação, a exemplo de limpeza, administração predial, recepção, vigilância etc.; e

9.8.3. locação “built to suit”: o termo built to suit é usado para referenciar contratos de locação nos quais o locador investe recursos monetários em um determinado imóvel com o fito de ajustá-lo às necessidades de um locatário específico. Isto é, o imóvel é customizado de acordo com as necessidades de um dado locatário. Em regra, tais contratos são atípicos (neles prevalecem as condições livremente pactuadas no contrato respectivo, e não os dispositivos da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991) e os valores pagos a título de aluguel incluem a amortização dos investimentos feitos pelo locador.

(...)

8.5. Cabe expressar que, se houver somente um imóvel que atenda às necessidades da Administração, será constatada a inviabilidade de competição, o que permitirá a contratação direta por inexigibilidade com fundamento no art. 74, V, da Lei n.º 14.133/2021. Conforme expresso na lei, é inexigível quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na “aquisição ou locação” de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. Se, ao revés, após o chamamento público forem encontrados dois ou mais imóveis, é possível a realização de licitação ou, caso cumpridos os requisitos estampados no art. 72, da Lei n.º 14.133/2021, poderá haver a contratação direta por inexigibilidade. Pois, ainda que hipoteticamente exista mais de um imóvel potencialmente apto à locação, em função de suas condições de instalação e localização atenderem às necessidades da Administração, é possível sustentar a contratação direta, desde que a escolha seja justificada como a mais eficiente e adequada em função das peculiaridades a ele inerentes, tornando então “necessária” essa contratação, e o preço praticado compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

8.6. Devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

8.7. Tendo em vista que o Município de Machadinho D'Oeste, com população estimada em 30.707 habitantes pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (BRASIL, 2022), espera-se encontrar alternativas de locação de imóvel. No entanto, caso seja apurada a existência de outros tipos de locação, sugere-se que o custo total do modelo seja comparado com os demais valores encontrados.

8.8. O chamamento público assegura transparência e eficiência do processo, permite que Administração tenha acesso à diversas propostas, promovendo a análise de diferentes soluções antes da tomada de decisão, assim, demonstra responsabilidade na gestão dos recursos públicos, uma vez que a decisão é fundamentada em critérios previamente estabelecidos, divulgados e alinhados aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência. Assim como, a escolha do imóvel mais adequado com base nas propostas recebidas, e na avaliação realizada, garantir imparcialidade e transparência no processo de avaliação, fundamentais para a atuação da administração pública.

8.9. Conforme Instrução Normativa SEGES/ME n.º 103, de 30 de dezembro de 2022:

Art. 10. Os órgãos ou as entidades deverão realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que

atendam às necessidades definidas no ETP.

Art. 11. São as fases do chamamento público

I - a abertura por meio de publicação de edital;

II - a apresentação das propostas de imóveis disponíveis para locação que atendam às especificações do edital;

III - a avaliação e estudo de leiaute; e

IV - a seleção e a aprovação das propostas de locação.

Art. 16. A proposta selecionada passará por um estudo de leiaute para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público.

8.10. A utilização do chamamento público não se resume apenas à escolha do imóvel, mas reflete a responsabilidade da administração na gestão dos recursos públicos. A decisão final é cuidadosamente fundamentada em critérios previamente estabelecidos e divulgados, alinhando-se aos princípios éticos e legais que regem a administração pública.

8.11. O imóvel será submetido à avaliação da Secretaria de Estado da Educação SEDUC-RO, atestando o valor de mercado do imóvel. Onde a vigência contratual poderá ser de 12 (doze) meses, continuamente, por ter o objetivo de assegurar ininterruptamente o funcionamento das atividades finalísticas da Secretaria e sua contratação deve estender-se por mais de um exercício financeiro, podendo ser prorrogada por iguais e sucessivos períodos até o limite máximo de 10 (dez) anos, mediante Termos Aditivos, conforme os requisitos da Lei 14.133/21, art. 106 e 107 das alterações e pelo Decreto Estadual n.º 28.874/24, desde que haja autorização formal no interesse da Administração.

## 9. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

9.1. A Locação do espaço físico necessário para instalação da EEEFM Alberto Nepomuceno, zelando ainda pelo princípio da economicidade, segue quadro com as identificações das áreas a ser considerada, para a devida elaboração de instrumento, atendendo às seguintes características:

ITEM	CÓDIGO (CATMAT / CATSER)	DETALHAMENTO DO OBJETO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT
1	4316	Locação de imóvel para atender instalações EEEFM Alberto Nepomuceno, localizada na zona urbana do município de Machadinho D'Oeste. Especificações mínimas de 1.474 m², contendo as descrições requisitos mínimos, conforme Item 6.	Mês	1

## 10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. Conforme as normativas estabelecidas no Inciso VI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 9º, inciso II da IN 58/2022, assim como, art. 34, VI do Decreto Estadual n.º 28.874, de 25 de janeiro de 2024

10.2. Sugere-se que a pesquisa de preço preliminar seja realizada após o chamamento, nos termos da legislação acima citada, para certificação de que aqueles preços encontrados após o chamamento público estão compatíveis com o mercado, que será juntado aos autos oportunamente.

10.3. Recomenda-se também que a pesquisa de preço contemple locações anteriores de órgãos ou entidades públicas, mídias e sítios eletrônicos especializados. Ou, caso não seja possível utilizar tais parâmetros, a elaboração de justificativa que trate dessa impossibilidade.

10.4. Após o levantamento de dados realizado, foram obtidos os resultados necessários para estimar o valor da contratação. A seguir, apresenta-se o quadro estimativo, considerando necessidades similares em outros órgãos e entidades da administração pública, como também no ramo imobiliário:

Quant.	Descrição do Objeto	Unid	Quant.	Imobiliária Social Imóvel com 1.400m² (Social imóvel)	Imobiliária Social Imóvel com 1.100m² (SOCIAL IMÓVEL)	GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA Secretaria de Estado da Educação - SEDUC, COLÉGIO MILITAR DOM PEDRO II - UNIDADE I. CONTRATO N° CNT/1024/SEDUC/PGE/2023 (0029.050062/2023-49)	GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA Secretaria de Estado da Educação - SEDUC. EEEFM Marechal Castelo Branco - Porto Velho/RO. 2º TERMO ADITIVO AO CONTRATO N° 498/PGE-2021 (0029.290633/2019-08)	Preço Médio Mensal (Estimado)	Valor total Anual (Estimado)
01	Locação de imóvel para atender instalações EEEFM Alberto Nepomuceno, localizada na zona urbana do município de Machadinho D'Oeste. Especificações mínimas de 1.474 m², contendo as descrições requisitos mínimos, conforme Item 6.	01	01	R\$ 25.000,00	R\$ 28.000,00	R\$ 28.800,00	R\$ 29.282,87	R\$ 27.770,72	R\$ 333.248,64

10.5. Com base na análise acima, o valor médio estimado para a contratação de R\$ 27.770,72 (vinte e sete mil setecentos e setenta reais e setenta e dois centavos) mensal, totalizando o valor estimado anual de R\$ 333.248,64 (trezentos e trinta e três mil duzentos e quarenta e oito reais e sessenta e quatro centavos). O valor a ser contratado resultará da seleção da melhor proposta e, logo após, serem negociados os valores entre os contratantes tendo, antes de formalizado o contrato, uma avaliação prévia do preço de mercado.

10.6. Contudo, é importante destacar que a estimativa de valor apresentada aqui pode variar daquela que será determinada no momento da aprovação do termo de referência que será elaborado posteriori. Esta última levará em conta todas as especificações do objeto do contrato, assim como os direitos e obrigações das partes durante a fase de execução contratual.

10.7. A estimativa final será mais abrangente e precisa, considerando não apenas o custo do aluguel dos imóveis, mas também outros fatores como despesas adicionais, termos específicos do contrato e possíveis negociações entre as partes.

10.8. O preço de locação do imóvel deverá estar conforme os preços de mercado, respeitando as determinações legais para a maior e/ou menor, quando assim, exigir.

10.9. Por fim, enquanto a estimativa preliminar oferece um ponto de partida, a estimativa final contida no termo de referência refletirá de forma mais detalhada as condições e nuances do contrato a ser firmado.

## 11. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

11.1. Justificativas para o parcelamento ou não da solução conforme as normativas estabelecidas no Inciso VIII do § 1.º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 9º, inciso VII da IN 58/2022, assim como, art. 34, VII do Decreto Estadual n.º 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

11.2. A presente contratação, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se a apenas um item de locação de imóvel, portanto, não se aplica parcelamento da solução.

## 12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

12.1. Conforme as normativas estabelecidas no Inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 9º, inciso VIII da IN 58/2022, assim como, art. 34, VIII do Decreto Estadual n.º 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

12.2. Considerando que a contratação busca a locação de imóvel na modalidade tradicional, e que eventuais adaptações estarão sob a responsabilidade do locador durante o prazo de carência, não se faz necessária a realização de contratação correlata ou interdependente.

## 13. DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

13.1. Os recursos necessários à execução da aquisição, correrão por conta da dotação orçamentária consignada no orçamento da Secretaria de Estado da Educação – SEDUC, os gastos previstos encontram-se dentro do PLANO PLURIANUAL - PPA 2024, recursos não vinculados de impostos, conforme Informação nº 946 id.(0055132287):

Função Programática	Natureza da Despesa	Fonte
12.361.2156.4036 - ASSEGURAR A ESTRUTURA E FUNCIONAMENTO DO ENSINO FUNDAMENTAL	33.90.39 - 10 - Locação de Imóveis	1.500.0.01001 - Recursos não vinculados de impostos (Ensino)
12.361.2156.4036 - ASSEGURAR A ESTRUTURA E FUNCIONAMENTO DO ENSINO FUNDAMENTAL	33.90.36 - 15 - Locação de Imóveis, inclusive seus encargos e tributos	1.500.0.01001 - Recursos não vinculados de impostos (Ensino)
12.362.2157.4041 - ASSEGURAR A ESTRUTURA E FUNCIONAMENTO DO ENSINO MÉDIO	33.90.39 - 10 - Locação de Imóveis	1.500.0.01001 - Recursos não vinculados de impostos (Ensino)
12.362.2157.4041 - ASSEGURAR A ESTRUTURA E FUNCIONAMENTO DO ENSINO MÉDIO	33.90.36 - 15 - Locação de Imóveis, inclusive seus encargos e tributos	1.500.0.01001 - Recursos não vinculados de impostos (Ensino)

## 13.2. Alinhamento com os instrumentos de Planejamento Organizacional

13.3. A prestação do serviço, objeto deste estudo, encontra-se prevista no Plano Plurianual Anual Lei n.º 5.718, de janeiro de 2024 e na Lei Orçamentária Anual Lei n.º 5.733, de 09 de janeiro de 2024, bem como em outros instrumentos de planejamento da Secretaria de Estado da Educação – SEDUC, naquilo que concerne a prestação de atividades, planejamento, execução, gestão e ao cumprimento das diretrizes governamentais, considerando a sua natureza essencial, além do que os mesmos têm por objetivo atender à necessidade pública de forma permanente e contínua, assegurando a integridade humana, assim como, o funcionamento das atividades, de modo que sua interrupção pode comprometer a prestação de um serviço público ou o cumprimento da missão institucional, com metas, objetivos e indicadores específicos relacionados no planejamento estratégico da Secretaria de Estado da Educação - SEDUC.

13.4. Tendo como embasamento o disposto no artigo 30, inciso II, do Decreto nº 28.874, de 25 de Janeiro de 2024, bem como, disposto no inciso IX, art. 34, Decreto Estadual 28.874/2024, ressalto que o objeto em tela encontra-se devidamente contemplado no [Plano de Contratações Anual](#).

52	Outros Serviços Terceiros Pessoa Física	CONTRATOS CONTINUADOS - PAGAMENTO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	R\$ 76.680,00	4036	339036	1500001001	Alta
53	Outros Serviços Terceiros Pessoa Física	CONTRATOS CONTINUADOS - PAGAMENTO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	R\$ 55.322,00	4041	339036	1500001001	Alta

## 14. DEMONSTRATIVO RESULTADOS PRETENDIDOS

14.1. Conforme as normativas estabelecidas no Inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 9º, inciso X da IN 58/2022, assim como, art. 34, X do Decreto Estadual n.º 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

14.2. Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis (inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21),

14.3. A pretensa locação visa alcançar resultados estratégicos e operacionais que contribuirão para o desempenho eficiente das atividades escolares da para instalação da unidade escolar. Abaixo, destacamos os principais resultados esperados:

14.4. Contribuir com um ambiente de trabalho salubre e agradável é de extrema importância para uma organização fluir com suas demandas e produtividade. Considerando que o ambiente de trabalho é o local onde a maioria das pessoas passa a maioria do tempo, um espaço mais adequado pode contribuir para a saúde mental dos servidores, bem como reflete melhores resultados educacionais.

14.5. Melhoria na Qualidade dos Serviços Prestados: A locação de um imóvel adequado permitir oferecer serviços educacionais de maior qualidade à comunidade, garantindo um ambiente propício para o desenvolvimento acadêmico e pessoal dos alunos.

14.6. Com um espaço físico adequado, poderá otimizar seus processos administrativos, facilitando a gestão de recursos humanos, materiais e financeiros, resultando em uma administração mais eficiente e transparente.

14.7. Melhoria das Condições de Trabalho: Um ambiente de trabalho adequado e confortável contribui para a motivação e o bem-estar dos servidores, refletindo-se em maior produtividade e satisfação no exercício de suas funções.

14.8. Promoção da Acessibilidade: A escolha de um imóvel na zona urbana do município, garantirá o acesso fácil e seguro para todos os servidores, alunos e membros da comunidade, incluindo aqueles com deficiência, promovendo a inclusão e a igualdade de oportunidades.

14.9. Cumprimento das Metas Governamentais: A instalação da unidade escolar em um local adequado contribuirá para o cumprimento das metas educacionais estabelecidas pelo governo, como a universalização da educação e a melhoria dos índices de alfabetização e educação básica na região, bem

como, sanar a necessidade de comunidade.

14.10. Esses resultados pretendidos refletem o compromisso da Secretaria com a excelência na prestação de serviços educacionais, garantindo o acesso à educação de qualidade para todos os cidadãos da região.

## 15. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

15.1. conforme as normativas estabelecidas no Inciso X do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 9º, inciso XI da IN 58/2022, assim como, art. 34, XI do Decreto Estadual n.º 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

15.2. Essas providências são essenciais para garantir um processo transparente, eficiente e legalmente consistente na locação do imóvel para instalação EEEFM Alberto Nepomuceno, localizada na zona urbana do município de Machadinho D'Oeste, promovendo a melhoria dos serviços educacionais como:

- a) Realizar uma pesquisa detalhada no mercado imobiliário para identificar imóveis disponíveis que atendam às necessidades superintendência, levando em consideração localização, infraestrutura, acessibilidade e outros requisitos essenciais.
- b) Levantamento de Mercado: Realizar uma pesquisa detalhada no mercado imobiliário para identificar imóveis disponíveis que atendam às necessidades do centro, levando em consideração localização, infraestrutura, acessibilidade e outros requisitos essenciais.
- c) Definição de Critérios: Estabelecer critérios claros e objetivos para a seleção do imóvel, incluindo requisitos técnicos, capacidade de atendimento à demanda e conformidade com as normas de acessibilidade e segurança.
- d) Elaboração do Edital de Chamamento Público: Preparar o edital de chamamento público, detalhando as características do imóvel desejado, os critérios de seleção, os prazos e as condições para participação dos interessados, conforme previsto na legislação pertinente.
- e) Publicação do Edital: Publicar o edital de chamamento público em meios de comunicação oficiais e de ampla circulação, garantindo a transparência e a divulgação ampla do processo de locação do imóvel.
- f) Recebimento e Análise das Propostas: Receber as propostas dos interessados em disponibilizar imóveis para locação, avaliando-as segundo os critérios estabelecidos no edital e realizando eventuais diligências para verificar a veracidade das informações apresentadas.
- g) Estudo de Viabilidade Técnica e Financeira: Realizar um estudo detalhado da viabilidade técnica e financeira das propostas recebidas, considerando aspecto como custo-benefício, adequação às necessidades do centro e impactos no orçamento público.
- h) Avaliação do Imóvel Selecionado: Após a seleção da proposta mais vantajosa, realizar uma avaliação técnica do imóvel escolhido para verificar sua conformidade com as especificações e requisitos estabelecidos no contrato de locação.
- i) Negociação e Formalização do Contrato: Iniciar as negociações com o proprietário do imóvel selecionado, buscando alinhar as condições contratuais e garantir a segurança jurídica da locação, culminando na formalização do contrato conforme as normas legais e administrativas aplicáveis.
- j) Análise de conformidade normativa, vistoria predial e dos espaços a serem alugados.
- k) Capacitação de servidores, em especial dos que lidarão com a gestão e fiscalização do contrato, além da fiscalização direta do servidor e a fiscalização do público usuário dos serviços como parâmetro para medição da qualidade do serviço que está sendo prestado, além de propiciar o conhecimento necessário a estes para conseguirem realizar o mapeamento dos riscos durante a gestão do contrato e quando de cada renovação.

15.3. É relevante abordar que o procedimento de locação de imóveis por essa secretaria visa demonstrar lisura e transparência, nas contratações de serviços contínuos. No início do contrato de locação, seja elaborado um laudo técnico apresentando a real situação das estruturas, instalações elétricas e hidráulicas, bem como, ao final do contrato, a Coordenadoria de Infraestrutura e Obras Escolares - COINFRA emitirá Laudo de Avaliação Estrutural de Imóvel, onde todos os aspectos do imóvel são observados, os custos de indenização para devolver o imóvel conforme recebido, procedimento que deverá esta, assegurado em cláusula contratual, para que no ato de devolução dos imóveis, a indenização seja justa, resguardando o erário.

## 16. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

16.1. Considerando o impacto ambiental relevante decorrente desta contratação, mas que pode ser minimizado, destacam-se a seguir alguns critérios e práticas de sustentabilidade aplicáveis a este processo:

16.2. O funcionamento de uma escola requer eletricidade, o que pode aumentar o consumo de energia, resultando em emissões de gases de efeito estufa, caso a fonte de energia seja não renovável. Para mitigar esse impacto é importante adotar medidas de eficiência energética, como o uso de iluminação LED e sistemas de climatização eficientes.

16.3. Investir em medidas de eficiência energética, como isolamento térmico, janelas com vidros duplos, sistemas de iluminação LED, sensores de presença e dispositivos de controle de temperatura pode reduzir significativamente o consumo de energia e as emissões de gases de efeito estufa.

16.4. Escolas consomem água para banheiros, refeitórios e limpeza, sendo importante adotar práticas de conservação de água e manutenção de encanamentos para reduzir o consumo.

16.5. Devido ao grande número de usuários as escolas geram resíduos sólidos, como papel, plástico e resíduos de alimentos e outros, é necessário implementar programas de reciclagem e de educação ambiental para os alunos e servidores que possam ajudar a minimizar a quantidade de resíduos enviados para aterros sanitários.

16.6. Manter segundo todas as regulamentações ambientais locais e nacionais, buscando superar os requisitos mínimos sempre que possível.

16.7. A eventual adequação do imóvel para atendimento às exigências do Termo de Referência e as necessidades da secretaria, considera possíveis intervenções físicas, tais como: reforma, reparos, demolições, ou instalações novas e complementares, com uso de produtos e materiais geradores de resíduos da construção civil.

16.8. O locador deverá observar a legislação Federal, Estadual e Municipal sobre o aspecto de geração e destinação de resíduos, bem como práticas sustentáveis na construção civil.

16.9. Destacamos:

16.9.1. Resolução 307 - CONAMA - Os resíduos da construção civil não poderão ser dispostos em aterros de resíduos domiciliares, em áreas de "bota-fora", em encostas, corpos d'água, lotes vagos, e em áreas protegidas por Lei;

16.9.2. Necessidade de atendimento às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e CETESB, sobre resíduos sólidos.

16.10. Contudo, não se observou a existência de possíveis impactos ambientais significativos.

### 16.11. Mapa de Risco e Matriz de Risco

16.12. O mapa de riscos a materialização da análise e avaliação de riscos e propõe controles capazes de prevenir a ocorrência dos riscos ou ainda que seja capaz de responder aos danos após a ocorrência dos riscos.

16.13. Significa dizer que, o documento que cumprir com essas delimitações de materializar a análise de riscos e que estabeleça controles de

prevenção e mitigação de riscos estará cumprindo com os requisitos formais para inserção no processo licitatório.

16.14. Destaca-se, entretanto, que a norma estadual atribuiu à Controladoria Geral do Estado a competência de produzir a metodologia para elaboração de mapa e matriz de riscos, conforme §3º, do art. 40, decreto 28.874/2024:

16.15. De outro norte, matriz de alocação de riscos visa atribuir o risco à parte que melhor pode administrá-lo com o menor custo, o que resulta na minimização dos custos e na maior eficiência da atuação pública.

16.16. Quando o risco é atribuído à contratada, é aplicada uma **taxa de riscos**, para garantir que a contratada tenha capacidade de manter o **equilíbrio econômico-financeiro** inicial do contrato.

16.17. A medida que os riscos se materializam, os custos associados a eles aumentam, justificando a atribuição da taxa de risco nos processos de licitação, conforme a Teoria Agente-Principal.

16.18. Assim, tem-se a elaboração de Mapa de Risco n.º 165 (0055122926), conforme determinação legal.

## 17. JUSTIFICATIVA PARA A EXCLUSÃO DE PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS FÍSICAS NA LICITAÇÃO

17.1. Conforme as normativas estabelecidas no art. 34, XIV do Decreto Estadual n.º 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

17.2. A exclusão de participação de pessoas físicas na licitação para a locação do imóvel destinado à instalação do centro, não se mostra viável devido a diversos fatores.

17.3. Primeiramente, é importante destacar que a Lei de Licitações (Lei n.º 14.133/2021) estabelece princípios como o da competitividade, buscando garantir igualdade de oportunidades entre os participantes, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas. Excluir pessoas físicas da licitação poderia ser interpretado como uma restrição indevida à concorrência.

17.4. Além disso, pessoas físicas podem deter imóveis que atendam plenamente aos requisitos estabelecidos para a locação de imóvel. Negar sua participação na licitação poderia limitar desnecessariamente as opções disponíveis para escolha do imóvel mais adequado.

17.5. Outro ponto a considerar é que a participação de pessoas físicas na licitação pode contribuir para ampliar a variedade de propostas e, potencialmente, resultar em condições mais vantajosas para a administração pública.

17.6. Portanto, considerando os princípios de competitividade, igualdade de oportunidades e busca pelo melhor interesse público, não parece viável excluir a participação de pessoas físicas.

## 18. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA

18.1. Conforme as normativas estabelecidas no Inciso XIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 9º, inciso XIII da IN 58/2022, assim como, art. 34, XIII do Decreto Estadual n.º 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

18.2. Após análise minuciosa dos requisitos para a locação do imóvel para instalação EEEFM Alberto Nepomuceno, localizada na zona urbana do município de Machadinho D'Oeste, concluímos que a contratação atende satisfatoriamente às necessidades propostas. As medidas mitigadoras adotadas asseguram a conformidade com as legislações vigentes e minimizam os impactos das atividades relacionadas à locação e adequação do imóvel. Além disso, as diretrizes para o uso racional de recursos e a conscientização dos envolvidos demonstram um compromisso com a sustentabilidade e a responsabilidade na execução dos serviços.

18.3. Esta equipe de planejamento declara **VIÁVEL** com base neste Estudo Técnico Preliminar, nos moldes que se apresenta, por ser a medida mais acertada a curto prazo, justa e adequando à satisfação do interesse público e necessidades da Secretaria de Educação do Estado de Rondônia – SEDUC, conforme solução informada no subitem 7.5 deste instrumento.

Porto Velho, data e hora do sistema



Documento assinado eletronicamente por **junior barboza da silva**, **Gerente de Projetos de Obras Escolares**, em 29/11/2024, às 10:55, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **weliton ramos grachet**, **Diretor(a)**, em 29/11/2024, às 11:02, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Fabiola Souza Galvao Sena**, **Técnico(a)**, em 29/11/2024, às 11:04, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **AYLLA ROKXANA TRAJANO PEREIRA**, **Assessor(a)**, em 29/11/2024, às 13:22, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Adriana Cristina Berger Silva**, **Superintendente Regional de Educação III**, em 29/11/2024, às 13:35, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **maria obena da silva**, **Técnico(a)**, em 02/12/2024, às 08:34, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [portal do SEI](#), informando o código verificador **0054229999** e o código CRC **75411A21**.