

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 Escola Anexa OSVALDO DE CALDAS BRITO (Escola Sede EMEIF Nestor Nonato), devido a questões estruturais, conforme presente nos autos do processo (Gdoc) nº 9795/2024-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 pelas 77(setenta e sete) crianças que estão matriculadas na referida unidade educativa e precisam de outro espaço para realizar atividades escolares e assim avançar no processo de interações e aprendizagens.

3. Comprovação de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis que Atendam o Objeto

Foi procedida consulta à SEMAD visando obter a declaração quanto a não existência de nenhum imóvel disponível que atenda as especificações informadas por esta SEMEC, no entanto, até o presente momento, ainda não houve devolutiva.

Ressalta-se que, com base no histórico de outros processos de locação que precisou da referida declaração junto à SEMAD, como resposta obteve-se inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis que Atendam o Objeto.

Assim, obtida a resposta, será anexado aos autos o referido documento.

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

Aguardando resposta da consulta feita à SEMAD.

5. Demonstração de previsão no Plano de Contratações Anual

() Sim () Não

Prevista no Plano Plurianual para o período 2022/2025.

6. Requisitos da contratação

- ✓ Imóvel com proximidade da Escola Anexa OSVALDO DE CALDAS BRITO (Escola Sede EMEIF Nestor Nonato).
- ✓ Imóvel com área suficiente para o funcionamento de 01 sala, 01 salão, 01 área descoberta, 02 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 24 (vinte e quatro) 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 de 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, presente 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 as 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.

c.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 UEI GUAMÁ 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 dos Tamoios, nº 373, Bairro: Jurunas, CEP: 66.025-540, Belém/Pa.

b.1.3) Da escolha da melhor solução:

Destacamos que a Escola Anexa OSVALDO DE CALDAS BRITO (Escola Sede EMEIF Nestor Nonato) encontra-se localizada na Rua Osvaldo de Caldas Brito, 163, Jurunas, Belém-Pa, Belém/Pa, com relação a pesquisa de imóvel, conforme listado acima, pode-se observar que foi priorizada a 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 consequentemente descontinuidade do processo de aprendizagem.

Para análise prévia do imóvel foram feitas diligências aos proprietários quanto aos documentos de registro do imóvel, que são indispensáveis para celebração contratual. Como resposta, o responsável do imóvel, conseguiu apresentar os principais documentos listados no Checklist.

Com relação ao aspecto econômico, ressaltamos que no momento oportuno, serão apresentados nos autos do processo, os laudos de avaliação do imóvel, tanto por parte do Departamento de Manutenção – DEMA desta SEMEC, como 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 estado de conservação e das condições gerais do imóvel, 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 dos Tamoios, nº373, Bairro: Jurunas, CEP: 66.025-540, Belém/Pa, para funcionamento da Escola Anexa OSVALDO DE CALDAS BRITO (Escola Sede EMEIF Nestor Nonato), a qual requer mudança do local onde funciona atualmente devido a questões estruturais, conforme presente nos autos do processo (Gdoc) nº 9795/2024-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 Escola Anexa OSVALDO DE CALDAS BRITO (Escola Sede EMEIF Nestor Nonato)
- ✓ 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 n° 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, 05 de agosto de 2024.

JAQUELINE DO NASCIMENTO RODRIGUES PINTO
DIRETORA DE EDUCAÇÃO – SEMEC