

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

A locação do objeto deste Termo, se justifica pela necessidade de manter o funcionamento da **ESCOLA ANEXA SUZETE PERES MAXWELL**, vinculada à Secretaria Municipal de Educação Belém – PA, mantendo assim, uma unidade educativa para a população e aos servidores da Secretaria Municipal de Educação em nosso município, onde o imóvel a ser locado atende satisfatoriamente às necessidades, devido às suas dimensões e suas divisões internas, proporcionando o funcionamento de todas as turmas desta escola. Outro ponto relevante à locação é a localização centralizada do imóvel e não tendo outro imóvel no entorno que venha suprir as necessidades da comunidade escolar.

Ressaltamos que a presente locação será feita na **MODALIDADE DE INEXIGIBILIDADE**, sendo inviável a competição em especial pela sua localização do objeto, suas dimensões necessárias a Administração e em especial pela inexistência de outro imóvel localizado na região capaz de suprir a demanda esperada, sob regime de execução direta, para atender o disposto no Artigo 74, de Lei nº 14.133/2021.

Diante do exposto, justifica-se ainda, que a locação de imóvel visa assegurar a continuidade no acesso à Educação pelos 95 (noventa e cinco) estudantes que estão matriculados na referida unidade educativa.

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

Foi procedida consulta à SEGOV, por meio do **Ofício nº 522/2025 - GABS/SEMEC** visando obter a declaração quanto a não existência de nenhum imóvel disponível que atenda as necessidades pedagógicas informadas por esta SEMEC, respondida com a **Declaração de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis**, contendo a seguinte afirmação:

“Em atendimento à solicitação da Secretaria Municipal de Educação – SEMEC, através do **Ofício nº 522/2025-GABS/SEMEC**, no qual solicita disponibilidade atual ou iminente de imóveis disponíveis para funcionamento de escolas da Rede Municipal de Ensino nas seguintes localidades: Distrito DASAC (Sacramenta).

Declara, para os devidos fins, com base nas informações constantes dos registros de imóveis públicos desta Municipalidade, que o Município de Belém não possui imóveis vagos e disponíveis, em sua base de dados que possam ser utilizados na referida demanda.”

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

Considerando que a SEGOV detém informações sobre o acervo imobiliário desta Municipalidade, e que a resposta obtida na **Declaração de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis** foi de que não existe nenhum imóvel disponível que atenda às especificações informadas por esta SEMEC, e tendo em

vista que não foi sinalizado nenhum imóvel público municipal disponível para ser compartilhado, 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 para funcionamento de uma escola, o que requer mais de uma sala para suprir a demanda de estudantes, 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. A Contratação está prevista no PPA: Programa de gestão, operacionalização e manutenção administrativa do Poder Executivo, Gestão de contratos de aluguéis, imóveis e veículos.

5. Requisitos da contratação

- ✓ Imóvel para funcionamento da **ESCOLA ANEXA SUZETE PERES MAXWELL**, localizado na Passagem Comendador Pínho N° 153, bairro da Sacramento, Belém/PA.
- ✓ Imóvel com área suficiente para o funcionamento da unidade, e possui direção, salas de aula, refeitório, copa/cozinha, 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 legal para locação, como certidão de registro de imóvel, comprovante de pagamento do IPTU, endereço e demais informações a serem solicitadas ao proprietário, conforme *check list* 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.

a) Das Possíveis Soluções

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

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 visando o funcionamento da ESCOLA ANEXA SUZETE PERES MAXWELL, localizada na Passagem Comendador Pinho Nº 153, bairro da Sacramenta, Belém/PA, deve 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:

- ✓ Passagem Comendador Pinho Nº 153, bairro da Sacramenta, Belém/PA

b.1.3) Da escolha da melhor solução:

É importante registrar que, apesar de se ter outros imóveis no distrito DASAC, mapeados após uma busca ativa nas imediações, verificou-se a impossibilidade de locação devido à falta obrigatória de documentos, que possam ser capazes de comprovar sua idoneidade legal, a fim de finalizar a ação de contratação com o ente público. Outro problema visto nos demais imóveis é que eles não estão próximos à localidade pretendida, para que se possa prestar os serviços educacionais garantidos por lei à comunidade local, assim como não possui dimensões, especificações e singularidade necessárias para atender à demanda escolar do distrito.

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 da Diretoria de Obras e Manutenção - DOM/SEMEC, desta SEMEC, quanto por parte da Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém/PA – CODAM.

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 Passagem Comendador Pinho Nº 153, bairro da Sacramenta, Belém/PA, para funcionamento da ESCOLA ANEXA SUZETE PERES MAXWELL, unidade pertencente à Rede Municipal de Educação de Belém, 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 SUZETE PERES MAXWELL.
- ✓ 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), 03 de julho de 2025

Secretaria Executiva de Serviços - SES
SEMEC