



Prefeitura Municipal de Marabá
Secretaria Municipal De Educação
Departamento de Alugueis

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Processo nº 050505382.000475/2025-01

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Inexigibilidade art. 74, V, §5º, I, II e III, da Lei n.º 14.133/21

1.1 OBJETO: Imóvel para Locação

1.2 FINALIDADE: Atender a demanda de alunos existentes no núcleo da Unidade de Ensino.

1.3 NATUREZA DO OBJETO: comum

1.4 NATUREZA DA CONTRATAÇÃO: contínuo

A **EMEF GERALDO LUIS GONZAGA**, Vila São Raimundo KM140 - Polo Rio Preto – Zona Rural do Município de Marabá/PA, não dispõe de um imóvel para funcionar como alojamento para os Professores lotados nesta Unidade de Ensino, que não residem na Zona Rural e precisam permanecer na localidade durante a semana, sendo necessário à locação de um imóvel para o referido fim.

2. ÁREA REQUISITANTE

Diretoria de Ensino do Campo - Arley Novais de Oliveira.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: (inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 9º, inciso II da IN 58/2022 SEGES/ME, art. 86 e 102 do DEC nº 383/2023).

- Necessidade de disponibilizar um alojamento aos professores dos sistema modular de ensino;

- Cumprimento do calendário letivo de 2025, estabelecido na Portaria Nº066/2023 e Resolução da Portaria Nº033/2023;

- Oferecer condições de estrutura física que garantam a segurança e integridade dos docentes;

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para a confecção de uma avaliação imobiliária, é necessário a existência, na mesma região, de diversos imóveis com características semelhantes ao que se quer avaliar, para fins de comparação, o que é difícil de se conseguir na zona rural, visto a escassez de imóveis com o mesmo padrão na mesma localidade.

Além disso, na zona rural são poucos os imóveis adequados e disponíveis para locação para funcionamento de, logo, são grandes as dificuldades em se conseguir, na zona rural, imóveis que atendam às necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

Temos ainda o fato de que, a zona rural do nosso município é muito grande, as distâncias e dificuldades percorridas para se chegar a uma parte dessas localidades, fazem com que os custos pagos pelos serviços de avaliação imobiliária, muitas vezes fiquem muitos mais onerosos do que o valor pago pela locação dos imóveis durante um ano inteiro.

Devemos ressaltar que, apesar de não constar avaliação imobiliária, está garantida vantajosidade econômica para o Município. Assim, por todo o exposto, fica inviável a avaliação

imobiliária dos imóveis locados para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação, localizados na zona rural do nosso Município.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

O imóvel a ser locado deverá ofertar condições de uso adequadas a necessidade do grupo ocupante, e o mesmo deve apresentar estrutura física segura, higiênica, e que os sistemas elétricos e hidráulicos estejam funcionando corretamente.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

Imóvel residencial, 02 quartos, 01 sala, 01 cozinha, 01 Banheiro e 01 área de serviço.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Para estimativa do valor de aluguel, utilizaremos o método comparativo direto (m²), tendo por base os valores de contratos de locação de imóvel firmados pela Secretaria Municipal de Educação nos exercícios 2022/2023/2025, considerando que nas regiões denominadas Estrada do Rio Preto, Margem da ferrovia e Polo Parauapebas, não foi possível obter dados mercadológicos amostrais, tendo em vista que as Imobiliárias existentes no Município de Marabá, não dispõe de imóveis a serem locados na Zona Rural deste município, bem como, valores que pudessem ser considerados para cálculo de média ponderada.

TABELA DE VALORES DE ALUGUEIS – Exercícios 2022/2023/2024- SEMED					
ORD	CONTRATO	IMÓVEL	VALOR	AREA CONSTRUÍDA ESTIMADA	R\$/m²
1	102/2023	ALOJAMENTO PROF EMEF PEDRO VALE	R\$1.500,00	95	15,79
2	041/2025	ALOJAMENTO PROF EMEFANAJÁS	R\$2.000,00	195	10,26
3	106/2023	ALOJAMENTO PROF EMEF FAIXA LINDA	R\$3.200,00	120	26,67
4	305/2022	ALOJAMENTO PROF EMEF UNIÃO DO POVO	R\$1.300,00	60	21,67

Valor do

$m^2=1500/95=15,79 - 2000/195=10,26 - 3200/120=26,67 - 1300/60=21,67$

$Valor da locação por m^2=Valor do contrato (R$)/Área construída (m^2)$

1. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Média Aritmética = $\frac{Soma\ do\ valor\ do\ m^2\ dos\ contratos}{Quantidade\ de\ contratos}$

Média Aritmética = $\frac{15,79+10,26+26,67+21,67}{4}$
4 = R\$ 18,59

Valor da Média aritmética do m² (R\$/m²) = R\$ 18,59

2. CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

Para determinação da média saneada, considera-se um intervalo percentual de 20% da média aritmética de R\$ 18,59, conforme demonstrado abaixo:

· 20% acima da média aritmética de R\$ 18,59 + 20% o valor é R\$ 22,31;

· 20% abaixo da média aritmética de R\$ 18,59 - 20% abaixo é R\$ 14,88.

Os valores de m² R\$ 10,26 e R\$ 26,67 na **TABELA DE VALORES DE ALUGUEIS** serão descartados, pois os mesmos estão fora do intervalo percentual de 20%.

Calcula-se então, o valor do aluguel estimado para o imóvel pretendido, utilizando os valores dentro do intervalo de 20% (R\$ 15,79; R\$26,67 na **TABELA DE VALORES DE ALUGUEIS**) conforme demonstrado abaixo:

Cálculo da Média saneada após o descarte.

$\begin{aligned} \text{Média Aritmética} &= \frac{15,79+21,67}{2} \\ &= \text{R\$ } 18,73 \end{aligned}$
--

Valor da Locação do Imóvel Pretendido = Área total (m²) x Valor Média Saneada)
--

Valor da Locação do Imóvel Pretendido = 46m² x R\$ 18,73 = R\$ 861,58

Tendo em vista que o valor de aluguel mensal apresentado pelo proprietário do imóvel é de R\$ 850,00, o mesmo está dentro da média calculado que é de R\$861,58.

8. **JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO**

Não se aplica.

9. **CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Não se aplica.

10. **ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO**

Fundamentação: Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento.

A execução do objeto desta licitação está elencada como uma das prioridades, visto que é de suma importância para o cumprimento das metas estabelecidas para este governo, e encontra-se em total acordo com as disposições dos recursos destinados ao seu cumprimento.

O planejamento estratégico engloba várias contratações indispensáveis, visando atender aos anseios e necessidades da população marabaense, e com total controle para evitar desperdício dos recursos públicos. Os quantitativos dispostos nesta solicitação estão calculados para desenvolver as necessidades sem que haja desperdício dos recursos públicos municipais. Foram definidas prioridades, onde para cada uma delas foram detalhados objetivos estratégicos e resultados finalísticos que serão perseguidos pelo governo municipal visando resultados efetivos para a população.

Na execução dos programas estabelecidos, a administração terá como premissas aplicar os recursos municipais de forma planejada e com desperdício zero, fazer gestão e controle intensivo com foco em resultados para a comunidade e definir os programas estruturantes.

Com base no planejamento estratégico a administração municipal formulou o Plano Plurianual (PPA) do período 2022-2025, em consonância com a visão de futuro estabelecida para o município.

O Plano Plurianual - PPA é o principal instrumento de Planejamento Estratégico para implementação de políticas públicas. Estabelece, de forma regionalizada, as diretrizes, objetivos e metas da Administração Pública para as despesas de capital e outras delas decorrentes, e para as relativas aos Programas de duração continuada, para um período de 04 (quatro) anos, conforme disposto no artigo 165 da Constituição Federal de 1988.

O Plano Plurianual tem os seguintes objetivos:

1. Buscar a eficiência do gasto público, a eficácia e efetividade da ação governamental;
2. Definir com clareza as metas e prioridades da Administração Pública Municipal, conferindo transparência aos objetivos e ações de governo, em parceria com a sociedade civil organizada;

3. Criar condições efetivas para a formulação, a gestão e a implementação das políticas públicas;

4. Integrar planejamento, orçamento e gestão, orientando a Administração Pública Municipal para o cumprimento de metas e resultados;

5. Viabilizar o monitoramento e a avaliação das ações de governo executadas pela Administração Pública Municipal, fornecendo parâmetros para a mensuração dos resultados dessas ações no cumprimento de suas atribuições, bem como a melhoria dos Programas governamentais, com ênfase na Gestão por Resultados.

O Plano apresenta todas as ações, orçamentárias e não-orçamentária, que serão executadas pelos órgãos, entidades, fundos e empresas governamentais, de todos os Poderes constituídos, no espaço territorial do Município de Marabá, cabendo à Lei Orçamentária Anual (LOA) o detalhamento e a classificação da despesa segundo as normas da Lei Federal nº 4.320/64.

Entende-se por planejamento estratégico o processo utilizado para a administração de objetivos alinhados com as políticas, metas e princípios, bem como os fatores de relevância ao meio-ambiente organizacional, levando-se em conta o meio externo. Isto implica em uma constante disposição proativa, analisando as tendências do macro ambiente utilizando, em ocasião oportuna, as suas vantagens e os possíveis impactos para a Unidade de Informação, buscando a constante melhoria institucional.

Desta forma, a abordagem estratégica inclui o envolvimento organizacional através do comprometimento em agir estrategicamente, e o planejamento é a metodologia gerencial que o efetiva. Define-se como um conjunto de providências a serem tomadas pela administração para a situação em que o futuro tende a ser diferente do passado. O planejamento estratégico pressupõe que a administração deseja desenvolver-se positivamente para o futuro, implicando, portanto, no conhecimento de sua área de eficácia e eficiência, bem como dos limites da organização e das variáveis que compõem o ambiente externo, relacionado à comunidade, às tecnologias e aos valores do qual a Unidade de Informação está inserida.

A utilização do planejamento estratégico pressupõe a adoção de pontos que direcionem as atitudes que a Unidade de Informação seguirá e, uma vez efetivadas, seu objetivo é acentuar sua participação no meio-ambiente onde atua considerando as variações deste ambiente.

O planejamento é fundamentalmente compreendido como um exercício intelectual onde os processos estão concentrados na disponibilidade dos recursos como forma de antecipar o futuro. O planejamento estratégico exige condução disciplinada de esforços para produzir decisões e ações fundamentais para conduzir a organização aonde ela deseja chegar.

A presente contratação está alinhada aos planos de governança instituídos pela Secretaria Municipal de Educação - SEMED no PCA 2025, no item 354 - LOCAÇÕES DE IMÓVEIS, publicado no Portal da Transparência de Marabá/PA (<https://pncp.gov.br/app/pca/27927574000166/2025/1>).

11. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

Continuidade do calendário letivo da Unidade de Ensino, tendo em vista que os professores estarão alojados nas proximidades da escola.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Por tratar-se de locação de um imóvel residencial, não é necessário nenhuma adaptação prévia.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A ocupação do imóvel gera consumo de energia, água e produção de resíduos sólidos. O uso de aparelhos eletrônicos e sistemas de climatização pode aumentar a emissão de gases de efeito estufa. O descarte inadequado de resíduos pode poluir solo e águas, afetando a fauna e a flora local.

Medidas sustentáveis, como a utilização de materiais ecológicos, sistemas de energia renovável, reciclagem e gestão eficiente de recursos, podem minimizar esses impactos. A conscientização dos locatários sobre práticas sustentáveis é essencial para reduzir a pegada ambiental de imóveis alugados.

14. ANÁLISE DE RISCO

Na análise referente a locação do imóvel destinado ao funcionamento do **ALOJAMENTO DOS PROFESSORES DA EMEF GERALDO LUIS GONZAGA** devem ser considerados três aspectos resultante dos riscos e probabilidades apontados na referida análise:

1. Rescisão do Contrato à pedido do locador antes do prazo previsto.
2. Devolução do Imóvel no encerramento do prazo contratual.
3. Transtornos com manutenção predial.

Risco 1 - foi considerado baixa possibilidade desta ocorrência, considerando que pelas contratações anteriores foram cumpridos os prazos na ampla maioria dos contratos de locação de imóveis, e nos casos que ocorreram a situação foi revertida através de acordo entre as partes (locador e locatário).

Risco 2 - sobre o aspecto de devolução do imóvel o risco é considerado médio, porque ao final do contrato o locatário deve receber o imóvel nas condições que entregou, e portanto o locador tem como obrigação realizar revitalizações, reparos, reformas pontuais apenas considerando as condições iniciais da ocupação do imóvel, entretanto houveram situações em contratações anteriores em que o proprietário exigiu a execução de obras e serviços de reversão das condições iniciais do imóvel que não estavam realizadas na época.

Risco 3 - São inerentes o aparecimento de patologias, desgaste pelo uso e ocupação do imóvel que só poderão ser mitigadas com manutenções periódicas, estas podem ser realizadas por ambas as partes a depender do tipo e da gravidade do problema detectado, desta forma, esse risco foi considerado alto, haja vista que o surgimento desse tipo de situação é recorrente.

15. **DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE**

Por se tratar de um imóvel com características comuns e de uso geral, destinada ao alojamento de professores, e o valor da locação estimado correspondem está dentro de uma média de valores praticados pela secretaria de educação em outros contratos já existentes, demonstrando assim a viabilidade da contratação.

16. **RESPONSÁVEIS**

Marabá - PA, 20 de agosto de 2025.

Documento assinado eletronicamente
HIANE MAYLA LIMA DE FARIA.
Membro da Equipe de Planejamento

Documento assinado eletronicamente
KARINA APARECIDA OYAMA ZAMPIVA
Membro da Equipe de Planejamento

Documento assinado eletronicamente
JOELMA ARAUJO DA SILVA.
Membro da Equipe de Planejamento

De acordo. Aprovo o Estudo Técnico Preliminar.

Documento assinado eletronicamente

Cristiano Gomes Lopes

Secretário de Educação



Documento assinado eletronicamente por **Hiane Mayla Lima de Faria**, **Coordenador de Aluguéis**, em 08/09/2025, às 14:48, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Karina Aparecida Oyama Zampiva**, **Auxiliar de Secretária**, em 08/09/2025, às 14:48, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Joelma Araujo da Silva**, **Técnica Administrativa**, em 08/09/2025, às 14:52, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Cristiano Gomes Lopes**, **Secretário Municipal de Educação**, em 15/09/2025, às 15:30, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0987034** e o código CRC **1251C083**.

Av. Hileia, s/n, Agrópolis do Incra Amapá - Bairro Amapá - Marabá/PA - CEP 68502-100

semed@maraba.pa.gov.br, - Site - maraba.pa.gov.br

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 050505382.000475/2025-01

SEI nº 0987034