



Prefeitura Municipal de Marabá
Secretaria Municipal De Educação
Departamento de Alugueis

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Processo nº 050505382.000134/2025-28

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 locação de um imóvel para funcionamento do Centro de Atendimento Especializado na Área da Surdez - CAES, tendo em vista que o município não dispõe de imóvel para tal finalidade e considerando que o imóvel atual não comporta a capacidade de alunos, faz-se necessário a mudança para um novo espaço.

O prédio onde funcionará como o CAES será fundamental para garantir a estabilidade educacional dos alunos, O novo prédio fica nas proximidades da nova Marabá e mante-los no mesmo bairro evita transtornos associados a deslocamentos e adaptações a um novo ambiente, proporcionando um cenário de continuidade e segurança para alunos, pais e professores.

2. ÁREA REQUISITANTE

Diretoria Geral de Ensino - Maria Conceição Silva Filha.

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 continuidade dos atendimentos realizados no Centro de Atendimento - CAES.

- o Novo Prédio dispõe de um espaço mais amplo e ventilado, trazendo consigo mais conforto no aprendizado.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

A escolha do imóvel supracitado se dá devido à inexistência de outro imóvel com características mínimas adequadas ao desenvolvimento das atividades educacionais.

Por não haver naquela localidade outro imóvel disponível com o mesmo espaço físico, para atender as necessidades da Unidade Escolar, ressaltamos a essencialidade da locação do imóvel supramencionado, pois o mesmo apresenta dimensões e condições mínimas de estabilidade, segurança, instalações elétricas e hidrossanitárias adequadas, que atende ao interesse público pretendido.

Além disso, o prédio será adaptado às necessidades específicas de uma Unidade de Ensino Especializado. As instalações incluem salas de aula adequadas, áreas recreativas e sanitárias apropriadas para as atividades educacionais, assegurando que a infraestrutura atende plenamente às demandas da instituição.

Sendo assim, comprovada a necessidade da Secretaria Municipal de Educação em locar um imóvel para o fim especificado, para que não haja prejuízos à comunidade escolar, bem como, o cumprimento do que determina a Lei nº 9394/96, propomos a locação do imóvel referenciado para funcionamento do **Centro de Atendimento Especializado na Área da Surdez - CAES**.

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**

Um prédio (adaptado)

05 quartos, 03 salas de estar, cozinha, banheiro social, 01 lavabo, área de serviço.

7. **ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL POR COMPARAÇÃO DIRETA COM TRATAMENTO POR FATORES

Valor do imóvel avaliando: R\$15.423,12

Imóvel avaliando

LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO CENTRO DE ATENDIMENTO ESPECIALIZADO NA ÁREA DA SURDEZ - CAES.

Área: 290m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Localização

F2: Oferta

F3: Topografia

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

NEI CIDADE JARDIM

Área: 200m²

Valor: R\$10.000,00

Valor por metro quadrado: R\$50,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização Oferta: 1,50

Fator de homogeneização Topografia: 1,00

Imóvel 2:

NEI IZABEL FRANCISCA

Área: 300m²

Valor: R\$3.500,00

Valor por metro quadrado: R\$11,67

Fator de homogeneização Localização: 0,50

Fator de homogeneização Oferta: 1,00

Fator de homogeneização Topografia: 1,00

Imóvel 3:

NEI CORA CORALINA

Área: 296m²

Valor: R\$12.200,00

Valor por metro quadrado: R\$41,22
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Oferta: 1,00
Fator de homogeneização Topografia: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel R\$/m² F1 F2 F3 R\$/m² homog.

1 50,00 1,50 1,50 1,00 112,50

2 11,67 0,50 1,00 1,00 5,83

3 41,22 1,00 1,00 1,00 41,22

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 53,18$

Desvio padrão: $S = \sqrt{\sum(X - X_i)^2 / (n-1)}$

$S = 54,33$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,38$

Amostra 1: $d = |112,50 - 53,18| / 54,33 = 1,09 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |5,83 - 53,18| / 54,33 = 0,87 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |41,22 - 53,18| / 54,33 = 0,22 < 1,38$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - t_c * S/\sqrt{n-1}$ e $Ls = X + t_c * S/\sqrt{n-1}$, onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 53,18 - 1,89 * 54,33/\sqrt{3 - 1} = -19,43$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 53,18 + 1,89 * 54,33/\sqrt{3 - 1} = 125,79$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$47,86 a R\$58,50

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$53,18

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$53,18 * 290,00 = R\$15.423,12

Valor do imóvel avaliando: R\$15.423,12

Logo, a proposta apresentada pelo proprietário de R\$15.000,00, está dentro da média praticada.

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.

11. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

A locação do imóvel visa suprir a necessidade de expansão das instalações do **CENTRO DE ATENDIMENTO ESPECIALIZADO NA ÁREA DA SURDEZ - CAES**, garantindo melhores condições para o desenvolvimento das atividades educacionais tendo uma melhor distribuição das turmas, reduzindo a superlotação e promovendo um ambiente de aprendizado mais adequado;

Os resultados esperados com essa iniciativa estão diretamente relacionados à economicidade e ao melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros, contribuindo para a melhoria da qualidade dos serviços oferecidos à comunidade escolar e à sociedade em geral.

A locação do espaço representa uma solução estratégica para atender às necessidades da comunidade escolar de maneira ágil e eficaz. Além de viabilizar a expansão da infraestrutura educacional com menor impacto financeiro e ambiental, essa medida possibilita a oferta de serviços educacionais de maior qualidade, beneficiando diretamente alunos, professores e toda a sociedade.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Por tratar-se de locação de um imóvel residencial, será necessário algumas adaptações já solicitadas ao proprietário.

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 **CAES** 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**

Fundamentação: Com base no estudo técnico preliminar realizado, foram analisados os critérios de adequação, acessibilidade, infraestrutura, localização e custo-benefício do imóvel em questão. Constatou-se que o espaço atende aos requisitos necessários para a instalação e funcionamento da unidade escolar, garantindo condições adequadas para o atendimento aos estudantes.

A equipe de planejamento declara que a contratação da locação do referido imóvel é **viável e razoável**, uma vez que atende plenamente às necessidades educacionais e operacionais do **CENTRO DE ATENDIMENTO ESPECIALIZADO NA ÁREA DA SURDEZ - CAES**. A escolha se justifica pela localização estratégica, que favorece a acessibilidade dos alunos e da comunidade, bem como pelas condições estruturais adequadas ao funcionamento da unidade anexa. Ademais, os custos envolvidos encontram-se dentro dos parâmetros orçamentários estabelecidos, garantindo a eficiência da despesa pública.

16. **RESPONSÁVEIS**

Marabá - PA, 25 de março 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 04/06/2025, às 09:43, 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 04/06/2025, às 09:43, 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 04/06/2025, às 09:43, 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 04/06/2025, às 17:00, 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 **0689589** e o código CRC **D480931B**.

Folha 31, Paço Municipal - Bairro Nova Marabá - Marabá/PA - CEP 68508-970

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

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 050505382.000134/2025-28

SEI nº 0689589