

INST.FED.DE EDUC., CIENCIA E TEC. DO MARANHÃO

Estudo Técnico Preliminar 75/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 23249.023066.2022-84

2. Descrição da necessidade

2.1. Considerando o fato de que o Campus Avançado Carolina desde 2018 vem desenvolvendo suas atividades educacionais provisoriamente nas dependências do Colégio de tempo Integral "Centro Educa Mais Sertão Maranhense", mediante termo de cessão de uso parcial do prédio firmado com a Secretária de Estado de Educação (SEDUC).

2.2. Além de enfrentar dificuldades no funcionamento do campus devido à cessão parcial do espaço pela Secretaria da Educação do Maranhão, o Campus Carolina, atualmente, vem enfrentando dificuldades provocadas pelo aumento significativo das suas demandas educacionais e administrativas, dado o aumento da oferta de cursos técnicos regulares e cursos de formação inicial e continuada, contando atualmente com 06 turmas em andamento, que totalizam 193 matrículas no 1º semestre de 2022.

2.3. Dadas essas dificuldades, em termos de infraestrutura básica, a direção geral do Campus buscou por meio do Processo nº 23249.023066.2022-84, viabilizar a locação de imóvel que possa servir de sede para o Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Maranhão (IFMA) - Campus Avançado Carolina.

2.4. Diante dos fatos e da necessidade de melhorias nos indicadores de ensino, pesquisa e extensão, da necessidade de avanços no processo de implantação quanto à consolidação do Campus, da necessidade de proporcionar um ambiente adequado para aulas presenciais e desenvolvimento das atividades administrativas, de ensino, pesquisa e extensão, oficializa-se abertura do processo de locação de imóvel para o funcionamento do Campus Avançado Carolina.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Departamento de Administração e Serviços de Gabinete	Jannyelle de Souza Correa

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

4.1.1. A Contratante observará, no que couber, o disposto na Lei 14.133/2021, Art. 74, V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, no que diz respeito aos direitos e responsabilidades das partes constantes do contrato;

4.1.2. Acompanhar, gerir e fiscalizar o contrato;

4.1.3. Designar o gestor/fiscal do contrato, para representá-la;

4.1.4. Exercer, como lhe aprouver e no seu exclusivo interesse, por meio de servidor designado, ampla, irrestrita e permanente fiscalização do contrato;

4.1.5. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado em contrato;

4.1.6. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

4.1.7. Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

4.1.8. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito, cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais perturbações de terceiros;

4.1.10. Permitir a vistoria ou visita no imóvel, nas hipóteses previstas no artigo 27, da Lei n.º 8.245, de 18.10.91;

4.1.11. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26, da Lei n.º 8.245, de 1991;

4.1.12. Efetuar o pagamento das faturas de água, energia elétrica e telefone, referentes ao imóvel objeto do contrato, durante o período da locação;

4.1.13. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

4.1.14. Devolver o imóvel ao LOCADOR, em boas condições, salvo os desgastes naturais de uso normal;

4.1.15. Anotar em registro próprio e notificar o LOCADOR, por escrito, a ocorrência de eventuais imperfeições no curso de execução dos serviços, fixando prazo para sua correção e exigindo medidas reparadoras devidas.

4.1.16. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria para entrega, anexo ao PROCESSO, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

4.2. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

4.2.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta, e do edital garantindo seu uso pacífico durante o tempo de locação e adotando todas as providências necessárias para esse fim;

4.2.2. Cumprir com os preços e prazos, bem como as demais obrigações previstas e condições estipuladas em contrato;

4.2.3. Fornecer à LOCATÁRIA informações sobre o estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

4.2.4. Aceitar todas as decisões, métodos de inspeção, verificação e controle, obrigando-se a fornecer todos os dados, elementos ou explicações que a LOCATÁRIA julgar necessários;

- 4.2.5.** Efetuar o pagamento do imposto predial territorial urbano – IPTU, bem como das taxas e dos impostos referentes ao imóvel objeto do contrato, durante o período da locação;
- 4.2.6.** Pagar o prêmio de seguro complementar contra sinistros (incêndio, roubos, outros) nos termos do art. 22, VIII, da Lei n.º 8.245/91 e encaminhar à LOCATÁRIA, em até 30 (trinta) dias da assinatura do ajuste, cópia da referida apólice;
- 4.2.7.** Fornecer à LOCATÁRIA, sempre que solicitado pela FISCALIZAÇÃO, às faturas e os carnês e/ou comprovantes de pagamento das referidas despesas, em até 10 (dez) dias da solicitação, a fim de comprovar o cumprimento de suas obrigações;
- 4.2.8.** Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de ar-condicionado, de combate a incêndio, hidráulico e elétrico, bem como a infraestrutura da rede de lógica;
- 4.2.9.** Apresentar, mensalmente, os pedidos de pagamento, juntamente com os recibos, os quais deverão ser atestados pela FISCALIZAÇÃO do contrato;
- 4.2.10.** Fazer constar nos pedidos de pagamentos certidão de regularidade com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, certidões de regularidade com as Fazendas Federal (incluindo seguridade social), Estadual e Municipal e certidão de regularidade com a justiça trabalhista, sendo que a regularidade deverá ser mantida durante todo o período do contrato;
- 4.2.11.** Responsabilizar-se pelos defeitos anteriores à locação;
- 4.2.12.** Não transferir, sob pretexto algum, qualquer responsabilidade para outras entidades;
- 4.2.13.** Comunicar, imediatamente, à LOCATÁRIA, toda e qualquer dificuldade que impossibilite o cumprimento das obrigações constantes em contrato;
- 4.2.14.** No caso de alienação do imóvel ora locado, o LOCADOR comunicará à LOCATÁRIA sobre o fato, a qual deverá manifestar inequívoco interesse na sua aquisição, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, após ciência da oferta, nos termos dos artigos 27 e 28, da Lei n.º 8.245/91;
- 4.2.15.** Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 4.2.16.** Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação oriundo de Chamamento Público.

5. Levantamento de Mercado

5.1. O Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Maranhão - IFMA / Campus Avançado Carolina, através da Comissão Especial para Chamamento Público para Locação de Imóvel Para Funcionamento do Campus Avançado Carolina, realizou Chamada Pública para recebimento de Propostas de interessados, pessoas físicas ou jurídicas, em oferecer imóveis para locação não residencial, na cidade de Carolina no Estado do Maranhão, para funcionamento das atividades administrativas e docentes do IFMA Campus Avançado Carolina.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. O resultado que se pretende alcançar é assegurar condições ideais ao ambiente do trabalho aos servidores, colaboradores, alunos e público externo e propiciar um local seguro e estruturado para as atividades docentes e administrativas, em prédio bem localizado na cidade de Carolina -MA, próximo do centro e acessível às pessoas com deficiência.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. O imóvel a ser ofertado poderá ser térreo ou em andares consecutivos, composto de uma ou mais torres ou blocos, desde que edificadas num mesmo terreno e que haja comunicação entre eles, com instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e de telecomunicações (dados e voz) já constituídas (Norma ABNT), com área construída da edificação de pelo menos 800 m², excluindo as vagas de estacionamento.

7.2. O imóvel deverá possuir estacionamento interno, com no mínimo 05 vagas.

7.3. Os sanitários deverão ser em número compatível com a lotação do imóvel, dimensionados segundo exigências da legislação municipal competente, determinação do Corpo de Bombeiros e deverá observar as condições de acessibilidade.

7.4. CARACTERIZAÇÃO DESEJADA DO IMÓVEL;

7.4.1. Ambientes/Salas:

SALAS	CAPACIDADE MÍNIMA	QUANTIDADE DE SALAS
Diretoria Geral	02 Postos de trabalho	01
Diretoria De Desenvolvimento Educacional	02 Postos de trabalho	01
Laboratório de Informática	45 Usuários	01
Coordenação de Cursos	02 Postos de trabalho	01
Departamento de Ensino e Extensão	02 Postos de trabalho	01
Coordenação de Pesquisa	02 Postos de trabalho	01
Sala de Fábrica de Inovação	20 Usuários	01
Laboratório de Pesquisa	45 Usuários	01
Auditório	70 Pessoas	02
Sala de Aulas	40 usuários	05

Banheiros com pia e cabines	03 Usuários	04
Banheiros para portadores de necessidades especiais com cabine adaptada	01 usuário	02

7.5. ESTRUTURA

7.5.1. Quando de sua entrega, o imóvel deverá estar com toda sua infraestrutura adaptada totalmente concluída e em condições de operação, devendo atender, ainda, às seguintes exigências:

7.5.2. As vagas de estacionamento deverão atender ao público externo, com quantitativo compatível com a edificação à luz da legislação;

7.5.3. A utilização de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatíveis com o ambiente;

7.5.4. Ambiente adaptado para instalação de equipamentos de ar-condicionado nos locais necessários;

7.5.5. Possuir torneiras de lavatórios do tipo temporizadoras e torneiras de pias.

7.5.6. Possuir sistema de segurança contra incêndio e pânico aprovados conforme exigências do Corpo de Bombeiros do Estado de Maranhão.

7.6. ALVENARIA

7.6.1. Todas as estruturas do imóvel locado devem ser construídas em alvenaria com cobertura de madeira ou metálica e com telha de fibrocimento ou telha de barro cerâmico.

7.7. REVESTIMENTO

7.7.1. Pisos: Internamente, de porcelanato ou cerâmica.

7.7.2. Paredes nas áreas molhadas, as paredes deverão ser revestidas com cerâmica.

7.7.3. Forros: poderá ser modular, gesso em placas, gesso acartonado ou tetos em laje pintada, com acabamento em cor clara (branca preferencialmente).

7.7.4. Divisões internas: os ambientes deverão ser definidos por meio de divisórias de gesso a cartonado, com isolamento acústico, exceto as salas técnicas do CPD, que deverão ser divididos com alvenaria.

7.7.5. Todas as divisórias terão altura de piso a teto, exceto se definido pela Administração de forma diversa.

7.8. COBERTURA

7.8.1. A área de cobertura do imóvel deverá ser entre 800 a 2000 m².

7.9. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

7.9.1. Não será permitido o compartilhamento da infraestrutura da rede elétrica com a infraestrutura da rede estruturada, devendo ser garantida a distância mínima entre as tubulações das duas redes, de modo a garantir a não interferência dos sinais elétricos nos sinais digitais, conforme previsto nas normas vigentes.

7.9.2. Todos os quadros elétricos deverão possuir barramento para a fase, neutro e terra e ser identificados quanto ao tipo do quadro e quanto aos circuitos neles existentes.

7.9.3. Deverão ser previstos circuitos de iluminação de emergência e disjuntores diferencial residual, tipo DR, para as áreas passíveis de serem molhadas, conforme a exigência da norma NBR 5410.

7.9.4. A carga a ser prevista para a copa deverá levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira, cafeteira e forno micro-ondas.

7.9.5. Os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação, tomadas para aparelhos de ar-condicionado e tomadas para rede lógica, deverão ser independentes entre si.

7.9.6. Deverá (ão) ser prevista(s) tomada(s) para instalação nos locais a serem definidos pela Administração.

7.10. INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS

7.10.1. As instalações deverão ser executadas de acordo com as normas da ABNT;

7.10.2. Banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo exigências do Código de Obras do Município, inclusive os de acessibilidade que atenderão as normas pertinentes, ou seja, o imóvel deverá possuir em todos os pavimentos banheiros públicos coletivos masculinos/femininos e banheiros acessíveis masculinos/femininos (com entrada independente dos banheiros públicos), nas áreas comuns.

7.10.3. Espelhos, papeleiras de papel higiênico e de papel toalha, saboneteiras, vasos sanitários, com caixas acopladas do tipo duplo fluxo, assentos sanitários, duchas, chuveiros com portas e etc;

7.10.4. Lavatórios apoiados em tampos de granito ou mármore e torneiras com temporizadores (automáticas da linha presmatic ou similar) ou com sensores e torneiras de pias com arejador;

7.10.5. Balcão em aço inox, granito ou mármore.

7.11. MUROS E CERCAS

7.11.1. O imóvel em locação deve estar com a área totalmente murada.

7.12. AMBIENTES EXTERNOS

7.12.1. Nos demais ambientes, poderão ser pintadas com tinta lavável (acrílica), para as áreas internas e externas ou, texturizada, para as áreas externas.

7.13. CAIXA D` ÁGUA E RESERVATÓRIOS

7.13.1. Disponibilidade de água tratada pela rede pública e reservatório próprio.

7.14. SUBESTAÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA

7.14.1. Para locação de imóvel, a subestação de energia elétrica deve estar de acordo com o porte da edificação

7.15. REDE PARA INSTALAÇÕES DE AR CONDICIONADO

7.15.1. Para o imóvel a ser locado, os circuitos das tomadas de uso geral, iluminação, tomadas de ar condicionado e tomadas de rede lógica devem ser independentes entre si.

7.16. REDE DE TELECOMUNICAÇÃO

7.16.1. O cabeamento estruturado deverá prover o compartilhamento de informações e de recursos de telecomunicações, atendendo caixas distribuídas, sendo que cada caixa contenha dois pontos (dados/voz ou dados/dados).

7.16.2. Além disto, em cada andar deverá existir uma sala específica para acomodação dos equipamentos de telecomunicações (salas técnicas).

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 96.000,00

8.1. O preço estimado para locação de um espaço com área construída: 1.281,90 m² e área Total: 4.210,70m² com preço mensal de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) e valor total anual de R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais) .

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Não há parcelamento da contratação.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Não há.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. Esta contratação está previsto no Plano Anual de Contratações 2025 no item 177.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. Este contrato Proporcionará:

12.1.1. Espaço adequado para atender às demandas administrativas, de ensino, pesquisa e extensão de campus;

12.1.2. Adequação do espaço físico para a oferta dos cursos presenciais previstos no PDI do campus;

12.1.3. Avanço na Consolidação do Campus Carolina.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Formalização da contratação para garantir a continuidade das atividades administrativas e pedagógicas, visando o cumprimento da missão institucional do Campus Carolina.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Evitar condutas lesivas ao meio ambiente, aplicáveis a proprietários e inquilinos, como desmatar, construir em local proibido ou danificar monumentos (**Lei nº 9.605/98**).

14.2. Proteger as Áreas de Preservação Permanente em propriedades urbanas ou rurais, sendo que alterações nessas áreas por qualquer ocupante podem gerar responsabilidade. (**Código Florestal Lei nº 12.651/2012**).

14.3. Estabelecer diretrizes abrangentes com o objetivo de proteger a saúde pública e a qualidade ambiental. (**Política Nacional de Resíduos Sólidos Lei Federal nº 12.305/2010**).

14.4. Evitar o descarte de resíduos sólidos e materiais químicos em locais inadequado;

14.5. Obedecer a legislação pertinente para evitar gerar multas, sanções penais e obrigação de restaurar a área ou ambiente degradado, conforme as leis ambientais vigentes.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

O imóvel a ser locado atende as condições necessárias para o funcionamento do Campus Carolina.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

Despacho: Portaria nº 1.518/2025

EMISVALDO PEREIRA DA SILVA

Membro da Equipe de Planejamento



Assinou eletronicamente em 12/12/2025 às 17:53:39.

Despacho: Portaria nº 1518/2025

HEBER GONCALVES GUEDES

Membro da Equipe de Planejamento



Assinou eletronicamente em 15/12/2025 às 09:24:48.

Despacho: portaria nº 1.518/2025

LUIS MACIEL BATISTA SERRA

Equipe de apoio

