



Governo do Estado de São Paulo
Fundação para o Desenvolvimento da Educação
Diretoria de Obras e Serviços

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Nº do Processo: 015.00334980/2025-30

Interessado: MUNICIPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE

Assunto: Rescisão do contrato de locação da Escola Estadual Magali Alonso.

Estudo Técnico Preliminar

1. Informações Básicas

Número do processo: 015.00334980/2025-30

Interessado: Fundação para o Desenvolvimento da Educação - FDE

Assunto: Contratação, por inexigibilidade de licitação, para locação de imóvel urbano no município de Praia Grande/SP, destinado à instalação de unidade escolar estadual vinculada à Diretoria de Ensino Região de São Vicente, com infraestrutura compatível para salas de aula, ambientes administrativos, sanitários e espaços de convivência, visando atender à demanda educacional local e possibilitar a oferta de ensino em tempo integral conforme as diretrizes do Programa de Ensino Integral (PEI).

2. Descrição da necessidade

A presente demanda tem origem na necessidade de ampliação da oferta de vagas escolares na rede estadual de ensino da Região de Praia Grande, identificada a partir de estudos técnicos e projeções de matrículas elaborados pela FDE.

Atualmente, a rede estadual enfrenta déficit de vagas e superlotação das unidades existentes, o que compromete a continuidade e a qualidade do serviço público educacional. A inexistência de imóvel próprio disponível para uso imediato inviabiliza a ampliação das turmas e a implantação de novas modalidades de ensino, em especial o Ensino em Tempo Integral (PEI).

Dessa forma, a locação de imóvel urbano mostra-se como a solução mais ágil e economicamente viável, considerando que a construção de nova unidade demandaria prazos e custos incompatíveis com a urgência identificada.

A contratação permitirá o atendimento imediato à comunidade escolar, garantindo o acesso à educação pública de qualidade e a ampliação do número de vagas de forma planejada e sustentável.

3. Área requisitante

Diretoria de Obras e Serviços – DOS

Responsável: Tiago Michele Ziruolo

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A contratação tem por objeto a locação de imóvel urbano no município de Praia Grande/SP, com infraestrutura adequada para o funcionamento de unidade escolar estadual.

O imóvel deverá atender às seguintes características essenciais:

Localização estratégica, em área urbana consolidada e de fácil acesso, próxima a transporte público e equipamentos sociais;

Área construída mínima de 560,00 m² em terreno de 300,00 m²;

Ambientes compatíveis com o uso escolar: salas de aula, áreas administrativas, sanitários e espaços de convivência;

Condições estruturais regulares e viabilidade técnica para adequações segundo o padrão construtivo da FDE;

Possibilidade de execução de reformas e adaptações para acessibilidade e segurança;

Condições contratuais compatíveis com o orçamento público e disponibilidade imediata de ocupação.

5. Levantamento de Mercado

O levantamento de mercado foi conduzido pela FDE com o objetivo de identificar imóveis públicos e privados disponíveis que pudessem atender às necessidades da Diretoria de Ensino de São Vicente.

Após consulta junto à administração pública local e pesquisa no mercado imobiliário, não foram identificados imóveis públicos ou privados que atendessem simultaneamente aos requisitos técnicos, pedagógicos e de localização.

Em prosseguimento, identificou-se o imóvel localizado em Praia Grande/SP, que reúne as condições mínimas de espaço, estrutura e localização exigidas para instalação de unidade escolar estadual.

Conforme Laudo de Vistoria Técnica (REV.02, de 25/09/2025), o imóvel apresenta condições regulares de conservação, demandando apenas adequações e reformas para adequação ao padrão FDE, conforme detalhado abaixo:

- Substituição e nivelamento de pisos cerâmicos danificados;
- Manutenção e substituição de esquadrias metálicas e de madeira;
- Recuperação de revestimentos internos e externos;
- Revisão e adequação das instalações elétricas e hidráulicas;
- Adequação de acessibilidade conforme NBR 9050 (rampas, sanitários e corrimãos);
- Revisão completa da cobertura;
- Execução de pintura geral interna e externa;
- Instalação de SPDA e extintores;
- Revisão das instalações sanitárias e substituição de louças e metais.

O valor estimado da reforma é de R\$ 582.764,33, conforme o referido laudo técnico, considerado compatível com as intervenções e o porte da edificação.

Diante do exposto, o imóvel foi classificado como o único apto a atender à necessidade da Diretoria de Ensino, configurando inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

6. Descrição da solução como um todo

A solução consiste na locação do imóvel urbano em Praia Grande/SP, aliada à execução das reformas e adequações apontadas no laudo técnico.

Com a conclusão das intervenções, o imóvel estará apto a funcionar como unidade escolar estadual em tempo integral, dotada de infraestrutura necessária para atividades pedagógicas, administrativas e de convivência.

A contratação será formalizada por inexigibilidade de licitação, conforme art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, diante da singularidade do imóvel, cuja localização e características físicas condicionam sua escolha.

A medida atende aos princípios da eficiência, economicidade e continuidade do serviço público, assegurando resposta imediata à demanda educacional local.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Item	Especificação	CATSER	Qtde	Valor Unitário	Valor Total
1	SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO	4316	60	34.080,21	2.044.812,60
2	CONDOMINIO - GERENCIA / MANUTENÇÃO IMÓVEL / ADMINISTRAÇÃO (IPTU)	4316	60	2.411,74	144.704,40
				TOTAL	2.189.517,00

Total anual estimado de R\$ 508.840,88 (quinhentos e oito mil, oitocentos e quarenta reais e oitenta e oito centavos).

8. Estimativa do Valor da Contratação

A estimativa de quantidades da contratação está prevista no campo 1, além da descrição sucinta do objeto, cujo valor total estimado é de R\$ 2.189.517,00 (dois milhões, cento e oitenta e nove mil, quinhentos e dezessete reais), para 60 (sessenta) meses.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

A contratação é indivisível, uma vez que a utilização parcial do imóvel inviabilizaria a finalidade educacional e comprometeria a operacionalização da unidade escolar.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Será necessária contratação correlata de serviços de reforma e adequação do imóvel, conforme projeto técnico, indispensáveis à adaptação da unidade escolar.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação está em consonância com:

A política estadual de expansão do ensino em tempo integral (PEI);

O planejamento da Diretoria de Ensino de São Vicente, que prevê ampliação da rede em áreas de alta demanda;

O Laudo Técnico de Vistoria (REV.02, 25/09/2025), que comprova a viabilidade da locação e das intervenções.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação em pauta trará benefícios diretos e relevantes para a comunidade escolar da Diretoria de Ensino de São Vicente. Em primeiro lugar, permitirá a ampliação imediata da oferta de vagas em município carente, atendendo a demanda reprimida. Essa medida garantirá maior equidade no acesso à educação, assegurando que estudantes da região possam ser atendidos em condições adequadas e compatíveis com as diretrizes da rede estadual.

Outro benefício relevante consiste na implantação do Programa de Ensino Integral (PEI), fortalecendo a política educacional estadual por meio da ampliação da jornada escolar e da oferta de atividades complementares que enriquecem o processo de ensino-aprendizagem. A adequação do imóvel locado possibilitará a instalação de salas de aula, refeitório, espaços de convivência, quadra/pátio e ambientes multifuncionais, assegurando a melhoria da infraestrutura pedagógica e garantindo condições adequadas para o desenvolvimento das práticas educacionais.

A medida também proporcionará o atendimento ágil às necessidades da comunidade escolar, por se tratar de solução mais célere e economicamente viável em comparação à construção de uma nova unidade. Ao descentralizar o atendimento, haverá continuidade do serviço público educacional, melhoria na logística de transporte e maior proximidade entre escola e comunidade, fortalecendo o vínculo social e reduzindo custos indiretos relacionados ao deslocamento estudantil.

Do ponto de vista da gestão pública, a contratação representa resposta eficiente diante da insuficiência de imóveis públicos e da inviabilidade de novas construções em curto prazo, configurando alternativa que alia agilidade, economicidade e vantajosidade.

Em síntese, a contratação viabilizará: ampliação da oferta de vagas em município carente; implantação de ensino em tempo integral, fortalecendo a política educacional estadual; melhoria da infraestrutura pedagógica; atendimento ágil às necessidades da comunidade escolar;

13. Providências a serem Adotadas

Para que a pretendida contratação tenha sucesso, é preciso que outras etapas sejam concluídas, quais sejam:

- a) Elaboração parecer técnico;
- b) Levantamento de documentações do imóvel;
- c) Elaboração parecer de viabilidade;
- d) Elaboração de orçamento para adequação/reforma;
- e) realização de certificação de disponibilidade orçamentária;
- f) elaboração de minuta do contrato;
- g) encaminhamento do processo para análise jurídica;
- h) análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, mediante Nota Técnica com os ajustes indicados;
- i) realização de empenho; e assinatura e publicação do contrato.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Para a presente contratação, deve-se observar o disposto no Decreto Estadual nº 53.336/2008, que institui o Programa Estadual de Contratações Públicas Sustentáveis, e a Política Estadual de Mudanças Climáticas (PEMC), instituída pela Lei Estadual nº 13.798/2009. A PEMC tem como objetivo geral estabelecer o compromisso do Estado frente aos desafios das mudanças climáticas globais, abordando condições de adaptação aos impactos climáticos e contribuindo para a redução ou estabilização da concentração de gases de efeito estufa na atmosfera.

A contratada deverá seguir as práticas de sustentabilidade estabelecidas em leis, decretos e resoluções de órgãos ambientais, respeitando as medidas e ações destinadas a prevenir ou corrigir danos ao meio ambiente, além de garantir a segurança na execução do objeto contratado.

15. Declaração de Viabilidade

Diante de tudo que consta no presente Estudo Técnico Preliminar, a equipe de planejamento declara **viável** a presente contratação.

16. Responsáveis

Tiago Michele Ziruolo
Diretor de Obras e Serviços



Documento assinado eletronicamente por **Tiago Michele Ziruolo, Diretor de Obras e Serviços**, em 06/11/2025, às 13:44, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0088161706** e o código CRC **637D0D46**.
