



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP SECRETARIA DE EDUCAÇÃO**

### **1 – OBJETO RESUMIDO**

O presente estudo tem como objetivo identificar a solução mais adequada para garantir a continuidade das atividades escolares de duas turmas da EBM Maria Bordinon Destri durante o período de construção do novo prédio da unidade. A solução a ser adotada deve assegurar condições adequadas para as atividades escolares.

### **2 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

A EBM Maria Bordinon Destri está passando por um processo de reconstrução por etapas, no qual novos blocos são edificadas à medida que partes do prédio antigo são demolidas. Esse modelo de execução exige a desocupação progressiva de determinadas áreas, o que impacta diretamente a continuidade das atividades escolares. Para evitar interrupções no calendário letivo, duas turmas precisam ser realocadas temporariamente em um espaço alternativo que ofereça condições adequadas para a realização das aulas.

O novo espaço deve garantir um ambiente apropriado para as atividades pedagógicas, com infraestrutura adequada para atender às necessidades dos alunos e professores. Além disso, é fundamental que o local disponha de um espaço para atividades esportivas, permitindo a continuidade das aulas de educação física. Também se faz necessária a existência de uma sala para professores, assegurando um ambiente apropriado para planejamento pedagógico e suporte docente.

Para atender às demandas diárias dos estudantes, o imóvel deve contar com um refeitório estruturado, onde os alunos possam realizar suas refeições com segurança e organização. Da mesma forma, é indispensável a presença de banheiros em condições adequadas de uso, garantindo higiene e conforto a todos os usuários. Outro aspecto essencial é que o local seja coberto e protegido, proporcionando segurança contra intempéries e um ambiente mais controlado para a comunidade escolar.

Por fim, a proximidade da escola original é um critério determinante, pois permitirá que professores e alunos se desloquem de forma segura e eficiente entre os espaços. Dessa maneira, a realocação temporária se apresenta como uma solução necessária e estratégica para assegurar que as atividades escolares sejam mantidas de maneira contínua e estruturada, sem prejuízo ao



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

aprendizado dos estudantes.

### **3 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL**

O município de Chapecó irá elaborar seu primeiro plano anual de contratações durante o exercício financeiro de 2024 para o ano de 2025, por esta razão, neste momento, não existe esta previsão.

### **4 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

A contratação deve garantir um espaço adequado para a realização das aulas, com infraestrutura suficiente para atender às necessidades dos alunos e professores da EBM Maria Bordignon Destri durante o período de construção do novo prédio. Para isso, o imóvel a ser locado deve atender aos seguintes critérios:

#### **4.1 Descrição completa do objeto**

O imóvel deve ter espaço suficiente para acomodar ao menos duas turmas de forma segura e confortável, espaço para atividades esportivas e banheiros proporcionando um ambiente adequado para a continuidade das atividades escolares. Para isso, deve contar com:

- 4.1.1 Salas de aula com climatização, iluminação e espaço adequado para o número de alunos, garantindo boas condições de ensino e aprendizado;
- 4.1.2 Espaço para atividades esportivas, possibilitando a realização das aulas de educação física;
- 4.1.3 Banheiros adequados, em número suficiente para atender à demanda dos estudantes e profissionais da educação;
- 4.1.4 Ambiente coberto e protegido, proporcionando segurança contra intempéries e riscos externos;

#### **4.2 Prazo para entrega**

O imóvel deve estar disponível para uso imediato após a assinatura do contrato, de modo a evitar qualquer interrupção no calendário escolar.

#### **4.3 Local**



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

O imóvel deve estar situado nas proximidades da atual sede da EBM Maria Bordignon Destri, no Bairro Eldorado, garantindo que alunos e professores possam se deslocar de forma segura e sem grandes alterações na rotina escolar.

**4.4 Das Responsabilidades do Locador**

- 4.4.1 Disponibilizar o imóvel no prazo previsto;
- 4.4.2 Responsabilizar-se pelos encargos como IPTU e demais taxas e impostos que vierem incidir sobre o imóvel;
- 4.4.3 Permitir que os prepostos do LOCATÁRIO inspecionem a qualquer tempo e hora a execução do contrato;
- 4.4.4 Responsabilizar-se pelas despesas decorrentes da conservação do imóvel, objeto deste Contrato;
- 4.4.5 Efetuar as reformas necessárias decorrentes de danos causados por ação de intempéries (vendavais, tempestades, raios, etc);
- 4.4.6 Comunicar ao LOCATÁRIO qualquer anormalidade de caráter urgente e prestar os esclarecimentos julgados necessários;
- 4.4.7 Manter, durante a execução do Contrato, todas as condições de habilitação e qualificação previstas;
- 4.4.8 Apresentar os documentos necessários para a transferência das faturas de energia elétrica e água, bem como, providenciar, ao fim do Contrato, retorno da titularidade em nome do proprietário.

**5 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

Conforme laudo nº 20 de 21 de fevereiro de 2025 da Comissão Municipal Permanente de Avaliação Mobiliária e Imobiliária – COPAMI, constituída pelo Decreto nº 22.686 de 02/08/2010, e nomeada Decreto nº 49.283 de 01/2025, avaliou imóvel compatível com o estudo técnico preliminar no valor de R\$ 6.000,00.

**6 – LEVANTAMENTO DE MERCADO e COMPARATIVO DAS SOLUÇÕES**



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

Para viabilizar a continuidade das atividades escolares das duas turmas da EBM Maria Bordignon Destri, foram analisadas diferentes alternativas de solução para acomodação temporária dos alunos e professores. A partir desse levantamento, identificou-se que as opções abaixo não atendem de forma viável à necessidade da contratação:

- 1) **Construção de um novo espaço:** Essa alternativa demandaria alto custo e um prazo de execução incompatível com a necessidade imediata de realocação das turmas. Além disso, seria uma solução permanente para um problema temporário, o que não justificaria o investimento dada a natureza do objeto..
- 2) **Utilização de imóvel público:** Outra possibilidade considerada foi o aproveitamento de edificações pertencentes ao município para acomodação temporária dos alunos. No entanto, conforme atestado no Laudo de Avaliação nº 20/2025 da COPAMI, não há imóveis públicos disponíveis que possam atender aos requisitos necessários para a solução do problema.

Diante dessas constatações, a única solução viável e economicamente justificável é a **locação de um imóvel** na região desejada, que atenda às especificações técnicas e pedagógicas exigidas para a continuidade das aulas. Essa alternativa permite uma implementação rápida, segura e de menor custo, garantindo que os alunos possam manter suas atividades escolares em um ambiente adequado sem comprometer o andamento do calendário letivo.

Ao analisar a região e a disponibilidade de imóveis, observa-se que o único disponível e que atenderá aos exigido é o imóvel com área de 375,00 m<sup>2</sup>, localizado na Rua Bom Jesus da Serra, Bairro Eldorado, no lote 27, quadra 2313.



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**



Esse imóvel trata-se do salão comunitário da igreja do bairro, e observou-se que já foi anteriormente locado pela Administração para atender à mesma finalidade. Atualmente, os alunos já estão alocados no espaço, que recebeu adequações e ajustes pela Secretaria de Educação de Chapecó para adaptação às atividades escolares.

A singularidade do imóvel como a melhor alternativa está fundamentada nos seguintes aspectos:

- **A necessidade de localização específica:** A proximidade do imóvel em relação à EBM Maria Bordignon Destri (aproximadamente de 40 m, do mesmo lado da rua) é um fator essencial, pois permite que professores e alunos se desloquem de forma segura até a escola, onde alunos realizarão suas refeições, sem necessidade de atravessar a rua e não alterando significativamente a logística escolar.
- **As características do imóvel e sua adequação ao uso:** O espaço já está adequado para uso educacional, incluindo salas de aula, banheiros, climatização e área coberta, atendendo às necessidades da Secretaria de Educação.
- **A compatibilidade da ocupação com a necessidade pública:** A destinação do imóvel para a continuidade das atividades escolares reforça sua adequação à necessidade da Administração Pública, garantindo que as atividades escolares não sejam prejudicadas durante a obra da escola.



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

- **A economicidade da contratação:** Como o imóvel já vem sendo utilizado anteriormente para esse fim e recebeu adequações da Secretaria de Educação, sua escolha evita gastos desnecessários com novas adaptações ou deslocamentos, tornando-se a opção mais eficiente para a Administração, .

Diante dessas particularidades, a contratação do imóvel se enquadra como um caso de inexigibilidade de licitação, conforme previsto no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que dispõe:

"É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: (...)

V – aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."

Marçal Justen Filho, na página 1037, do seu livro "Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos", trata da relevância de características objetivas: *"Uma vez que a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não encontra"*.

Portanto, uma vez que o imóvel foi avaliado pelo laudo nº 20/2025 do COPAMI, não há imóveis públicos disponíveis, inexistência de outros imóveis disponíveis e demonstrada a singularidade do imóvel, restou demonstrado que se trata de contratação direta por inexigibilidade de licitação, conforme preceitos da lei.

## **7 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

Diante da necessidade de realocar temporariamente duas turmas da EBM Maria Bordinon Destri devido à execução da obra de reconstrução da unidade escolar, a solução encontrada foi a locação do imóvel situado na Rua Bom Jesus da Serra, Bairro Eldorado, lote 27, quadra 2313. Esse espaço, que já foi utilizado anteriormente para a mesma finalidade e recebeu adaptações da Secretaria de Educação de Chapecó, atende plenamente às exigências para o funcionamento das atividades escolares.

A escolha desse imóvel foi fundamentada em sua localização estratégica, a aproximadamente 50 metros da entrada da escola, o que permite o deslocamento seguro de



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

alunos e professores sem necessidade de transporte adicional. Além disso, a infraestrutura do local já se encontra adequada para as atividades escolares, contando com salas de aula climatizadas, refeitório, banheiros e espaço coberto para atividades recreativas e esportivas.

Considerando que não há imóveis públicos disponíveis na região, conforme demonstrado no Laudo de Avaliação nº 20/2025 da COPAMI e a inviabilidade competitiva, a opção pelo salão comunitário da igreja do bairro revelou-se a solução eficiente economicamente e operacionalmente. Dessa forma, a contratação do imóvel será realizada por inexigibilidade de licitação, conforme previsto no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

#### **8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

Não se aplica.

#### **9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

Com a contratação do imóvel, pretende-se garantir a continuidade das atividades escolares das duas turmas da EBM Maria Bordignon Destri, sem interrupções no calendário letivo, assegurando que os alunos tenham acesso a um ambiente adequado para o aprendizado.

A locação do espaço possibilitará a manutenção de todas as condições necessárias para o ensino, incluindo salas de aula com ventilação e climatização adequadas, área para atividades esportivas, espaço para os professores, refeitório estruturado e banheiros em boas condições de uso. Além disso, o local já recebeu investimentos da Secretaria de Educação para adequação às necessidades escolares, garantindo infraestrutura compatível e pronta para uso imediato.

Outro benefício da contratação é a segurança e comodidade no deslocamento de alunos e professores, uma vez que o imóvel está localizado próximo à unidade escolar e não demanda alterações significativas na logística dos estudantes.

Do ponto de vista econômico, a solução se destaca por evitar despesas adicionais com novas adaptações estruturais, garantindo a utilização eficiente dos recursos públicos. Dessa forma, a locação do imóvel escolhido atende integralmente aos interesses da Administração Pública, possibilitando a continuidade do atendimento escolar de forma efetiva, segura e economicamente vantajosa.

#### **10 – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS**

Formalização do contrato de locação do imóvel.



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

**11 – IDENTIFICAR A NECESSIDADE DE CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES**

Não há a necessidade de outras contratações correlatas.

**12 – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**

A manutenção de um ambiente limpo e o descarte adequado de resíduos e materiais oriundos das atividades escolares deve ser preconizada nas boas práticas ambientais.

**13 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE**

Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação, diante dos estudos realizados e das demandas apresentadas.

**Chapecó/SC, 20 de Fevereiro de 2025.**

**RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO ETP**

---

**Guilherme Guterres Vogt**  
Setor de Compras - SEDUC Chapecó