

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA/RS

Estudo Técnico Preliminar 384/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo:

2. Descrição da necessidade

Contratação de imóvel por meio de locação para o funcionamento do PRAEM (Programa de Atendimento Especializado Municipal) atende crianças em vulnerabilidade sociais diversas, que apresentam dificuldades ou transtornos de aprendizagem, as quais são encaminhadas pelas escolas durante o ano letivo para inúmeros serviços.

A contratação permitirá manter o atendimento aos alunos da Rede Municipal de Ensino, vislumbrando ampliar qualificar, *proporcionando condições e ambiente de trabalhos voltados para valorização e atendimento às necessidades das pessoas, tendo em vista a saúde e o desenvolvimento integral do ser humano.*

Com a continuidade da locação do imóvel, situado na rua Conrado Hoffmann 287, Bairro Nossa Senhora de Lourdes, CEP 97060-140 pretende-se assegurar o atendimento ampliado e com qualidade das crianças, com possibilidade de expansão conforme a demanda. O objetivo é garantir o direito das crianças ao atendimento especializado.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Secretária de Município de Educação	Jean Alexandre Pezzine.

4. Descrição dos Requisitos da Contratação**1. Finalidade da Contratação:**

Locação de imóvel destinado ao funcionamento do e PRAEM (Programa de Atendimento Especializado Municipal) - situado à Rua Conrado Hoffmann nº 287, Bairro Nossa Senhora de Lourdes, Santa Maria – RS

2. Requisitos Gerais do Imóvel:

- Localização em área de acessível;
- Facilidade de acesso por transporte público ou vias urbanas pavimentadas
- Acesso em área Central da cidade.

3. Requisitos Estruturais e Técnicos:

- Imóvel com área construída compatível com a capacidade de atendimento prevista para os seguintes atendimentos:
 - Apoio Pedagógico;
 - Educação Parental;

- Serviço de Fonoaudiologia;
- Serviço de Psicologia;
- Serviço de Terapia Ocupacional;
- Serviço de Atenção à Dislexia;
- Serviço de Atenção à Discalculia;
- Grupo de Apoio aos Estudantes com Indicadores Sugestivos e com diagnóstico Transtorno de Déficit de Atenção/Hiperatividade

- Salas individuais, espaço externo para atividades
- Espaços adequados para:
 - Área externa para recreação e atividades
- Instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em bom estado de funcionamento;
- Condições de acessibilidade (rampas, banheiros acessíveis, sinalização tátil, conforme legislação);
- Sistema de prevenção e combate a incêndios conforme PPCI (Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio) aprovado e atualizado.

4. Documentação Obrigatória para Habilitação do Imóvel:

- Matrícula atualizada do imóvel (comprovando propriedade ou posse legal);
- Certidão negativa de débitos municipais e federais do proprietário;
- Certidão negativa de ônus reais e ações reais ou reipersecutórias;
- Laudo técnico de habitabilidade emitido por engenheiro ou arquiteto;
- Aprovação do PPCI junto ao Corpo de Bombeiros;
- Alvará de localização e funcionamento (ou possibilidade de emissão);
- Declaração do proprietário concordando com as adaptações, caso necessárias.

5. Critérios de Seleção:

- Atendimento integral aos requisitos estruturais e técnicos;
- Localização estratégica em relação à demanda da população;
- Condições legais e documentais regulares;
- Custo mensal compatível com os parâmetros orçamentários da Secretaria Municipal de Educação;
- Análise de custo-benefício frente a outras alternativas (construção, reforma ou locação de outros imóveis).

6. Condições Contratuais:

- O contrato de locação terá duração de 5 (cinco) anos, com possibilidade de prorrogação por período equivalente, conforme disposto nos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021
- Pagamento mensal mediante apresentação de nota fiscal e comprovação da regularidade do imóvel;
- Responsabilidade do locador por manutenções estruturais e regularização documental;
- Vistoria técnica prévia e periódica por parte da Secretaria Municipal de Educação.

5. Levantamento de Mercado

A presente contratação visa à locação de imóvel urbano para o funcionamento do PRAEM (Programa de Atendimento Especializado Municipal)

O imóvel proposto é único na região que atende aos requisitos técnicos, legais e pedagógicos exigidos, não existindo outras opções disponíveis no mercado local com as mesmas condições de estrutura, localização e acessibilidade.

6. Descrição da solução como um todo

Considerando a necessidade dos atendimentos oferecidos pelo PRAEM e a seriedade do trabalho realizado, tendo um impacto nas escolas e nas vidas de tantas famílias. O Programa prevê o desenvolvimento de ações inovadoras na dimensão de saúde e educação que incluem também o atendimento às demandas das escolas.

A solução será alcançada por meio da locação de um imóvel que atenda aos critérios técnicos, pedagógicos e legais, permitindo a implantação e manutenção das atividades desenvolvidas. Essa medida viabiliza condições e ambiente de trabalhos voltados para valorização e atendimento às necessidades das pessoas, tendo em vista a saúde e o desenvolvimento integral do ser humano.

A Secretária de Município de educação irá promover algumas ações que podem qualificar ainda mais o processo que são:

1. Padronização de critérios técnicos para avaliação de imóveis (checklists com requisitos estruturais mínimos);
2. Criação de um banco de imóveis com potencial para uso educacional, mapeado pelas secretarias de Educação e Planejamento;
3. Melhor integração entre setores (Educação, Jurídico, Engenharia, Administração) durante a fase de planejamento e vistoria;
4. Digitalização e transparência do processo, com documentos organizados e disponíveis para auditoria;
5. Avaliação periódica da demanda por região, com georreferenciamento das listas de espera para subsidiar futuras contratações.

Quanto a manutenção do bem imóvel as estruturas como telhado, rede elétrica, hidráulica, alvenaria etc. são de responsabilidade do locador (proprietário), conforme será previsto em contrato. A Secretária de Município de Educação será responsável pela manutenção de itens móveis e pedagógicos, além da limpeza, segurança e conservação geral do espaço.

Quanto ao reajuste o contrato preverá reajuste anual do valor do aluguel com base no índice oficial onforme as normas da Lei 14.133/2021 e o que for acordado contratualmente.

O acompanhamento será feito por uma equipe técnica da Secretaria Municipal de Educação, em conjunto com os setores de Engenharia/Infraestrutura e Administração, da seguinte forma:

- Antes da ocupação do imóvel:
 - Vistoria técnica (engenharia e setor pedagógico);
 - Checklist de adequação estrutural e legal.
- Durante o uso do imóvel:
 - Vistorias periódicas (trimestrais ou semestrais) para verificar a segurança, conservação e conformidade do espaço;
 - Relatórios pedagógicos sobre o uso do espaço (acesso, conforto, capacidade, funcionamento);

- Acompanhamento de possíveis demandas de manutenção comunicadas pela coordenação do espaço
- **Instrumentos de controle:**
 - Relatórios fotográficos;
 - Fichas de vistoria técnica;
 - Registros de chamados de manutenção e atendimento;
 - Relatório de desempenho e satisfação da comunidade escolar.
- **Avaliação contínua:**
 - A Secretaria de Educação poderá revisar o contrato anualmente com base em:
 - Demanda da região;
 - Efetividade do atendimento;
 - Condições do imóvel;
 - Custo-benefício da locação.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Será contratado uma Unidade de imóvel locada: 1 (uma) unidade específica para atendimento de crianças em vulnerabilidade sociais diversas, que apresentam dificuldades ou transtornos de aprendizagem, as quais são encaminhadas pelas escolas durante o ano letivo para inúmeros serviços.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 600.000,00

Visando atender à demanda dos atendimentos aos alunos da Rede Municipal de Ensino, para tanto, foram realizadas avaliações com corretores imobiliários distintos, que apresentaram proposta e parecer sobre imóvel localizado no bairro.

Após análise comparativa dos pareceres e propostas dos demais corretores, concluiu-se que o imóvel localizado na Rua Conrado Hoffmann 287 atende integralmente aos requisitos técnicos, legais e pedagógicos para o funcionamento da creche em condições adequadas e seguras. Sua localização também favorece o acesso das famílias e crianças beneficiadas.

Para comprovação e transparência, foram anexados ao processo os pareceres dos corretores, propostas formais, laudo técnico de vistoria, relatório de análise comparativa e justificativa pedagógica.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

O processo de locação será realizado com pagamento parcelado de forma mensal. Esta modalidade permite um melhor planejamento financeiro por parte do município, possibilitando o equilíbrio orçamentário e a adequação dos pagamentos conforme o fluxo de receitas municipais.

O parcelamento mensal assegura a continuidade do serviço, garantindo que o imóvel destinado ao PRAEM seja mantido em condições adequadas para o atendimento das crianças, sem comprometer os recursos públicos em uma única parcela.

Além disso, será elaborado um cronograma mensal detalhado, indicando as datas e valores das parcelas, para garantir transparência, controle e acompanhamento rigoroso por parte da Secretaria Municipal de Educação e dos órgãos de fiscalização.

Dessa forma, o parcelamento mensal contribui para a sustentabilidade financeira do município e a manutenção da qualidade do atendimento educacional na etapa da creche.

Dotação orçamentária para 2026:

Proj./Atividade: 2032

Fonte de Recurso 1500.0020

Natureza da Despesa: 3.3.90.39.10

Conta Bancária: 600672014 Banco 104 Ag.: 2844-0

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não se aplica

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Para o exercício de 2026 o processo está alinhado ao Plano Plurianual (PPA) da Secretaria Municipal de Educação (SMEd).

Locação de Imóvel para sediar o PRAEM, situado à Rua Conrado Hoffmann nº 287, Bairro Nossa Senhora de Lourdes, Santa Maria – RS

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

O processo de locação do imóvel destinado ao Programa de Atendimento Especializado Municipal proporcionará uma série de benefícios relevantes, tanto para o público-alvo quanto para a gestão dos recursos públicos.

Público-alvo: A contratação garantirá o atendimento qualificado dos estudantes da RME, tais atendimentos são fundamentais para o desenvolvimento integral na primeira infância. Isso contribuirá para a inclusão social, o estímulo ao aprendizado precoce e o apoio às famílias que necessitam de suporte educacional e social para seus filhos.

Economicidade: A escolha do imóvel foi baseada em pesquisa de mercado criteriosa, considerando a relação custo-benefício e a adequação estrutural, evitando gastos excessivos com reformas ou adaptações. O parcelamento mensal do pagamento ainda permite um planejamento financeiro adequado, promovendo a utilização racional dos recursos públicos.

Eficiência: O imóvel selecionado já possui a infraestrutura necessária para o funcionamento imediato, o que elimina atrasos na implantação. O endereço da unidade para as famílias e alunos favorece o acesso devido sua localização central.

Eficácia: A locação assegura o amparo e o mantimento do atendimento, contribuindo diretamente para o cumprimento das metas estabelecidas no Plano Nacional de Educação e nos planos municipais e estaduais.

Assim, o processo é fundamental para garantir que os recursos humanos e financeiros investidos resultem em benefícios concretos para a comunidade, otimizando a gestão pública e promovendo o desenvolvimento integral das crianças atendidas.

13. Providências a serem Adotadas

A contratação para locação do imóvel destinado à unidade do PRAEM não exige capacitação prévia específica da equipe ou de técnicos para o ato da contratação em si. Entretanto, para o adequado funcionamento, a equipe pedagógica e técnica já conta com formação contínua voltada ao atendimento, garantindo a qualidade do serviço prestado.

Em relação ao espaço, o imóvel selecionado apresenta estrutura adequada e pronta para uso imediato, atendendo às exigências legais e pedagógicas, o que minimiza a necessidade de adequações físicas significativas. Eventuais ajustes pontuais para a adequação do espaço, caso necessários, serão realizados conforme planejamento e cronograma pré-estabelecidos.

Todas as providências administrativas e técnicas para o recebimento do imóvel já foram adotadas, incluindo análise documental, vistoria técnica e aprovação pelo setor responsável da Secretaria Municipal de Educação.

Além disso, existe um planejamento detalhado para a transição e início das atividades na nova unidade, que inclui cronograma de matrícula, adaptação pedagógica e logística, garantindo a operacionalização eficiente do espaço e o atendimento adequado às crianças a partir do momento da locação.

14. Possíveis Impactos Ambientais

No presente processo de locação do imóvel, não são previstos impactos ambientais significativos atrelados à contratação, uma vez que se trata da utilização de uma edificação já existente e adaptada para fins educacionais, sem necessidade de obras ou intervenções que possam comprometer o meio ambiente.

A escolha do imóvel considerou aspectos que minimizam qualquer impacto ambiental, como a adequação da estrutura física, ausência de necessidade de grandes reformas, e localização que não interfere em áreas de proteção ambiental ou de risco.

Assim, o processo está em conformidade com as normas ambientais vigentes e não demanda medidas compensatórias específicas, garantindo a sustentabilidade e o respeito ao meio ambiente no atendimento à demanda educacional.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável com restrições** esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar.

15.1. Justificativa da Viabilidade com Restrições

Declaração de viabilidade técnica para a locação do imóvel situado à Rua Conrado Hoffmann 287 para fins de atendimento do PRAEM, visto a adequar as instalações, atendimentos e necessidades da Rede Municipal de Ensino.

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](#).

FERNANDA BORIN NOAL

Gernete Adm. Setorial - SMED



Assinou eletronicamente em 31/10/2025 às 11:26:38.