



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana/SE

Pelo presente instrumento, encaminha-se o **Documento do Estudo Técnico Preliminar**.

ETP nº ___ /2025

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objeto a realização de estudo de viabilidade técnica e econômica para locação de 01 (um) imóvel para funcionamento provisório da Centro Educacional São Francisco de Assis, para atender a demanda da Secretaria de Educação do Município de Itabaiana- Se.

1. INTRODUÇÃO:

2.1. O Estudo Técnico Preliminar constitui a primeira etapa do planejamento administrativo municipal para fins de consolidação das contratações governamentais que manifestem o interesse e a necessidade pública para garantir das prestações de serviços públicos de forma continuada.

2.2. Este documento visa primeiramente delimitar o interesse público envolvido e a melhor solução administrativa para o atendimento da finalidade pretendida, sendo, portanto, elemento de Estudo basilar para a manifestação sobre a viabilidade da contratação pela autoridade interessada, e sendo viável, sobre a consolidação da segunda etapa de contratação, qual seja, Termo de Referência.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1. A demanda ora em análise refere-se que tem como objeto a disponibilização de 01 (um) imóvel provisório destinado ao funcionamento do Centro Educacional São Francisco de Assis, considerando que o mesma necessita de trabalhos de revitalização estrutural e será interditada para iniciar os serviços de obra, a mesma abrange reforma e ampliação das dependências do prédio escolar, com o objetivo de oferecer espaços adequados para facilitar o aprendizado, a socialização e a formação cultural e assim contribuir para o desenvolvimento dos alunos atendidos pela escola. A Instituição Escolar possui uma estimativa de 44 alunos matriculados, em 02 turmas; a unidade escolar já se encontra inadequada para o atendimento aos alunos, professores e demais membros da comunidade escolar.

2.2. O imóvel que atenderá esta demanda necessita dispor de um espaço interno suficiente para atender o número de alunos que se encontram matriculados na referida escola, que possa oferecer comodidade e segurança aos alunos e as condições suficientes para que os profissionais desenvolvam suas atividades administrativas e pedagógicas.

Setor de Planejamento
Rua Francisco Santos, 160 Bairro Centro, Itabaiana/SE |



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana/SE

2.3. A locação do imóvel provisório trará diversos benefícios, como a manutenção das atividades educacionais em um ambiente adequado, minimizando a interrupção do aprendizado das crianças. Por outro lado, a não locação pode resultar na suspensão das atividades da creche, impactando negativamente as famílias e a comunidade local.

LEVANTAMENTO DE MERCADO

3.1- ADQUIRIR UM IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO

Considerando que não é um aluguel por um longo prazo de período de tempo a demanda se fará necessária no período de 12 (doze) meses, somente para suplantiar a demanda até a eventual conclusão da obra, a aquisição se tornaria inviável já que quando passar o tempo de locação o imóvel se tornaria inadequado para a administração.

3.2- PROPOSIÇÃO DE PERMUTA DE IMÓVEL INSERVÍVEL

Impossibilidade de Permuta: Após uma análise detalhada do patrimônio municipal, foi constatado que não há imóveis disponíveis que possam ser utilizados em uma negociação de permuta. Os imóveis de propriedade do município já estão destinados a outras finalidades públicas essenciais ou não atendem às condições necessárias para a troca por um espaço educacional adequado.

De acordo com o levantamento imobiliário conforme certidão em anexo não existe imóvel que seja capaz de suportar a presente demanda.

3.3- LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL

1. Pesquisa de Imóveis: A Secretaria de Educação do Município de Itabaiana -Se, realizou uma pesquisa detalhada na área circunvizinha à Creche Educacional São Francisco de Assis, com o objetivo de identificar imóveis adequados para locação temporária durante o período de reforma da instituição.

2. Resultados da Pesquisa: Após a execução da pesquisa, os seguintes pontos foram identificados:

- **Únicos Imóveis adequados para Uso Educacional:** Considerando a unidade educacional que necessita de solução de disponibilização de espaço físico temporário, em especial considerando dimensões, divisão, e quantidade de sanitários, bem como



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana/SE

localidade, haja vista que, se fosse selecionado um imóvel muito distante da unidade educacional originário, um número considerável de estudantes poderia sentir-se desestimulados a permanecerem no sistema educacional, contribuindo, assim, para a evasão escolar, portanto dentre todos os imóveis seja os explicitamente disponíveis seja todos os demais, identificou-se um único imóvel que, por suas características, conforme laudo de avaliação em anexo, pode acomodar o quantitativo de alunos, de forma célere e que não haverá sobejo excessivo no deslocamento dos infantes, muito embora ocorra, tendo porquanto justificado o interesse exclusivo no imóvel, conste do laudo, na forma do Inc. II, do §3º, do Art. 24, da Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103/2022.

Os demais imóveis, localizados na zona de interesse, são inadequados para uso educacional, devido à falta de infraestrutura necessária, como número insuficiente de salas de aula, ausência de áreas, o que inviabiliza sequer cogitar a utilização de qualquer um daqueles, pois teria que se despendem altos custos com adaptações, some-se a isso que, conforme supramencionado, a demanda é transitória, portanto quando desocupássemos o imóvel locado, todo aquele investimento seria desperdiçado, haja vista se configurarem como reformas voluptuárias não reembolsáveis, na forma do Art. 36, da Lei Federal Nº 8.245/91;

- **Condições de Segurança:** Imóveis visitados não atendiam às normas de segurança exigidas, incluindo a falta de saídas de emergência adequadas, extintores de incêndio em conformidade com as normas e acessibilidade para alunos com necessidades especiais.
- **Disponibilidade Temporária:** A disponibilidade de imóveis para um período temporário, conforme requerido para a reforma da escola, também foi um fator limitante. Muitos proprietários preferem contratos de locação de longo prazo.

3. Justificativa: Com base na pesquisa detalhada e nas visitas técnicas realizadas, conclui-se que não há imóveis adequados disponíveis nas proximidades do Centro Educacional São Francisco de Assis, que atendam aos requisitos necessários para a continuidade das atividades escolares durante a reforma. A inviabilidade de encontrar um imóvel próximo e adequado reforça a necessidade de considerar outras alternativas, como a locação de um imóvel em uma área um pouco mais distante, mas que ofereça as condições necessárias para a segurança e o bem-estar dos alunos.

Nesse sentido, considerando a distância do imóvel consultou-se, também, a disponibilidade de nossa Frota de Ônibus Escolar municipal, onde foi observado que já dispomos de uma frota de ônibus escolar suficiente para atender à demanda de transporte dos alunos durante o período de locação do espaço provisório. Essa frota está equipada para garantir o transporte seguro e eficiente dos alunos entre suas residências e o novo local de ensino.

Setor de Planejamento
Rua Francisco Santos, 160 Bairro Centro, Itabaiana/SE |



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana/SE

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

4.1- O Centro Educacional São Francisco de Assis, passará por um processo de reforma e ampliação com o intuito de garantir a continuidade das atividades educacionais em um ambiente adequado, seguro e acessível.

4.2- A solução proposta consiste na locação de um imóvel provisório que atenderá temporariamente todas as necessidades operacionais e educacionais da escola. Esta abordagem assegura que o processo educativo não seja interrompido e que os alunos continuem a receber uma educação de qualidade.

4.2- Desse ponto de vista a opção mais viável para o momento, já que requer urgência, será de locação de imóvel comercial. Conforme a determinação das necessidades, a nova unidade deverá ser locada para sediar o Anexo do Centro Educacional São Francisco de Assis; o aluguel, modalidade mais frequentemente encontrada, por vezes é a única alternativa em casos de reforma da instituição escolar.

4.3- A declaração emitida pelo setor de patrimônio do Fundo Municipal de Educação atesta a inexistência de imóvel de propriedade deste que atenda aos critérios e necessidades.

(SEGUE EM ANEXO NESTE ETP).

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1.- Localização:

- **Acesso Adequado:** O imóvel deve ser preferencialmente do tipo comercial e estar localizado em área urbana, que ofereça acesso adequado para os alunos, mesmo que não
- seja nas proximidades imediatas da escola em reforma. A prioridade é garantir que o deslocamento seja seguro e viável.

5.2- Espaço Físico:

- **Salas de Aula:** O imóvel deve possuir um número suficiente de salas de aula para acomodar todos os alunos, atendendo à capacidade necessária com um ambiente adequado para o ensino.
- **Áreas Administrativas:** Deve incluir espaços destinados a atividades administrativas, como escritórios para a direção, secretaria e sala dos professores.

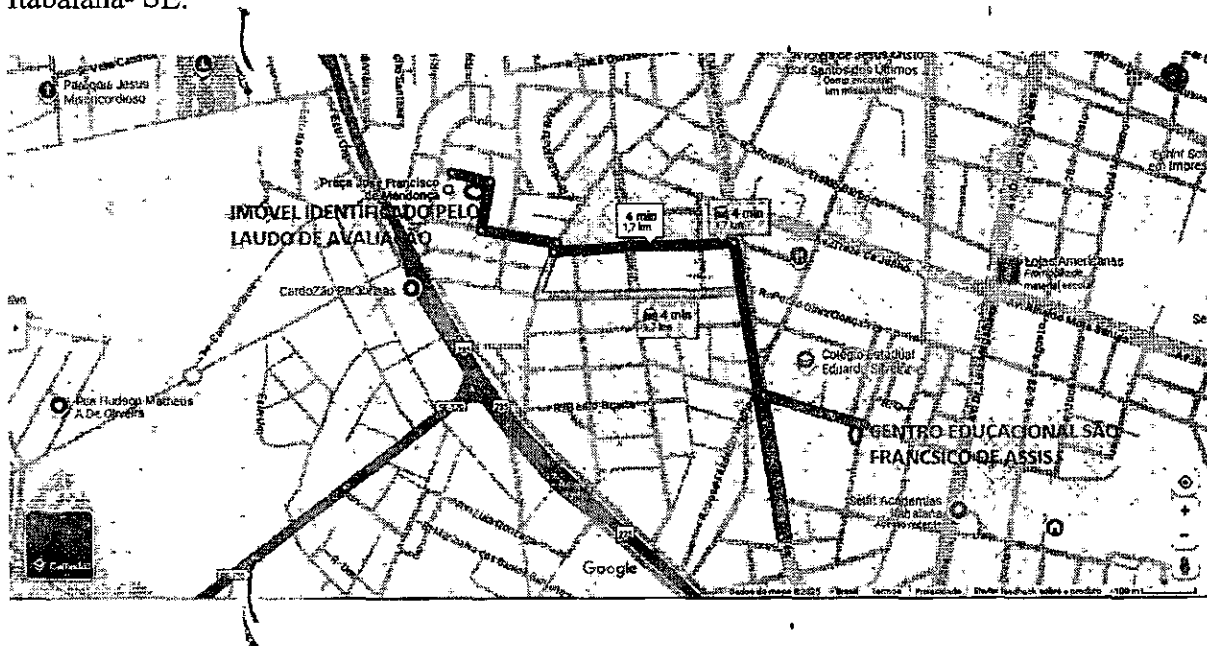
Setor de Planejamento
Rua Francisco Santos, 160 Bairro Centro, Itabaiana/SE |



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana/SE

- **Áreas de Apoio:** Instalações complementares como, refeitório e áreas de convivência para garantir o suporte adequado às atividades escolares.

Ademais deverá observar as características de espaço e dimensão do imóvel original, que se situava no endereço: Rua: José Ferreira Lima, S/N, Bairro, Serrano, CEP: 49503-229 Itabaiana- SE.



- **Mobiliário e Equipamentos:** Se possível, o imóvel deve contar com mobiliário adequado (mesas, cadeiras, quadros) e equipamentos básicos necessários para o ensino.

5.5. Condições de Manutenção:

- **Manutenção Regular:** O proprietário deve garantir a manutenção regular do imóvel, assegurando que as instalações estejam sempre em bom estado de conservação e funcionamento.
- **Serviços de Limpeza e Conservação:** O contrato deve prever serviços de limpeza e conservação diários para manter a higiene e organização do espaço.

(O LAUDO DO IMÓVEL SEGUE EM ANEXO AO FINAL DESTES ETP)



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana/SE

6. Período de Locação:

- **Duração:** A locação do imóvel deve atender ao período necessário para a conclusão das obras de reforma da Escola com flexibilidade para prorrogações se necessário.

7. Condições Contratuais:

- **Documentação:** O imóvel deve possuir toda a documentação legal necessária para a locação, incluindo habite-se, alvarás e certidões negativas.
- **Condições de Pagamento:** As condições de pagamento devem ser claras e favoráveis, incluindo possíveis ajustes em caso de prorrogação do prazo de locação.

6.1- ANÁLISE DAS OPORTUNIDADES

6.1- No caso em estudo para a presente solução será locado apenas (01) um imóvel, pelo período de 12 (doze) meses, para funcionamento do Anexo do Centro Educacional São Francisco de Assis, localizado na Praça José Francisco de Mendonça, s/n, Bairro Rotary Club, Itabaiana- Se.

6.2- Ademais, por encontramos ao enleio de fato externo, que é a execução de uma obra, como é cediço, estas podem se estender no tempo, apesar de possuírem um cronograma pré-concebido, haja vista que inúmeros fatos podem levar a tal aumento superveniente de prazo, portanto, estipulou-se um período que possa abranger tais eventuais prorrogações, sendo que, acaso as instalações originais sejam disponibilizadas antes, o contrato deverá prever mecanismos de rescisão prévia sem ônus.

7.1- ANÁLISE DO VALOR DE CONTRATAÇÃO

7.1- A locação do imóvel terá um valor global estimado de aproximadamente de **R\$ 72.000,00** (Setenta e dois mil reais) considerando os preços praticados no mercado e a previsão orçamentária com base no PCA 2026.

8.1- ANÁLISE DA FORMA DE PAGAMENTO E DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1- A presente contratação, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se apenas um item de locação de imóvel, portanto, não se aplica parcelamento da solução.

9.1- ANÁLISE DO MERCADO OPERACIONAL E VIGENTE

9.1- Conforme disposto no tópico de levantamento de mercado, observa-se a necessidade de disponibilização de transporte para o alunado, entretanto, como fora dito anteriormente, já possuímos uma solução de mercado operacional e vigente com capacidade para deslocar todos alunos.



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana/SE

10.1- A demanda está alinhada ao Planejamento e Gerenciamento de Plano Anual Contratação-PCA 2026 registradas pela Secretaria Municipal de Educação de Itabaiana/SE.

Id do PCA no PNCP.: 13128798000101-0-000001/2026

Data de publicação: 29/04/2025

Número: 883

Grupo/classe: 721

Id identificador: 983157-47/2026

11.1- Com adoção da solução se espera que no mínimo **44 (crianças)** sejam atendidas, tendo garantido a direito à educação básica de qualidade na modalidade pública e garantia e seu pleno desenvolvimento cognitivo, físico e social em um espaço agradável e seguro.

12.1- Não se aplica a este item.

13.1- Diante de todas as considerações citadas nos itens anteriores, a Equipe de Planejamento aponta como viável a locação de um imóvel, considerando a essencialidade da demanda.

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

- ✓ A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.
- ✓ Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

13.2- Salienta-se que o imóvel dispõe de área adequada, isto é, espaço amplo e excelente localização, a saber, no Centro do município de Itabaiana SE. Além disso, o imóvel apresenta um total de **02** (duas) salas disponíveis, o que permite a organização das turmas de alunos da unidade de ensino em questão. Por fim, reitera-se a ausência de problemas estruturais.



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana/SE

13.3- Considerando os pontos listados acima, esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

13.4- Em conformidade com a legislação que rege o tema, encaminhe-se à autoridade competente para análise de conveniência e oportunidade para a contratação e demais providências cabíveis.

Itabaiana/SE, em 10 de novembro de 2025

Tamires Pereira Batista

Tamires Pereira Batista
079.xxx.xxx-92
Membro da Comissão de Planejamento e Contratação