



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana/SE

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

ETP nº ____/2025

I- INFORMAÇÕES INICIAIS

1.1- O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a identificação da solução de mercado, para a demanda constante no DFD nº ____/2025, que, em suma, consiste na necessidade de um espaço temporário servirá como local de ensino para garantir a continuidade das atividades educacionais e evitar a interrupção do calendário escolar.

2- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1- A demanda ora em análise refere-se que tem como objeto de 01 (um) imóvel provisório destinado ao funcionamento da Escola Municipal Maria Vieira de Mendonça, situada no Povoado Taboca, município de Itabaiana (SE). Acrescenta-se que a mesma necessita de espaço temporário para seu funcionamento porque, apesar de dispor de unidade própria que passará por reforma e ampliação para adequar com mais eficiência o ensino em tempo integral, essa mudança é motivada pela busca por uma educação mais completa e de qualidade, garantindo aos alunos um desenvolvimento integral; a unidade escolar possui 132 alunos matriculados, em 09 turmas; a mesma já se encontra inadequada para o atendimento aos alunos, professores e demais membros da comunidade escolar.

2.2- Em virtude da reforma dessa Instituição Escolar faz-se a necessidade de um estudo a fim de solucionar esta questão visando uma acomodação adequada para o atendimento das necessidades relacionadas ao espaço físico, dentro de um padrão aceitável, o imóvel a ser adquirido, ou seja, deverá atender aos requisitos mínimos de localização e de fácil acesso.

2.3- Dentre uma das justificativas da necessidade podemos citar:

- **Interrupção das Aulas:** A reforma da Escola Municipal Maria Vieira de Mendonça é essencial para melhorar as condições de ensino e infraestrutura.



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana/SE

No entanto, para que as obras sejam realizadas de forma eficiente e segura, é necessário relocar temporariamente os alunos para um imóvel provisório, permitindo que essa melhoria não cause interrupções prolongadas no calendário escolar.

Ambiente Adequado: O imóvel provisório deve oferecer condições adequadas para ensino, incluindo salas de aula, instalações sanitárias, acesso adequado e condições de segurança.

LEVANTAMENTO DE IMÓVEL

3.1- ADQUIRIR UM IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO

Considerando que não é um aluguel por um longo prazo de período de tempo a demanda só se fará necessária por um curto espaço de tempo de 12 (doze meses) somente para suplantar 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 ao final deste estudo não existe imóvel que seja capaz de suportar a presente demanda.

3.3- LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL

- ❖ **Pesquisa de Imóveis:** A Secretaria de Educação do Município de Itabaiana - Se, realizou uma pesquisa detalhada na área circunvizinha à Escola Maria Vieira de Mendonça com o objetivo de identificar imóveis adequados para locação temporária durante o período de reforma da instituição.



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana/SE

3.4- RESULTADOS DA PESQUISA: Após a execução da pesquisa, os seguintes pontos foram identificados:

- ❖ **Imóveis Inadequados para Uso Educacional:** A maioria dos imóveis disponíveis na região são inadequados para uso educacional, devido à falta de infraestrutura necessária, como número insuficiente de salas de aula, ausência de áreas; 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 localidade, haja vista que, se fosse selecionado um imóvel muito distante da unidade educacional originário, um número considerável de estudantes poderiam 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 despender 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.



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana/SE

- ❖ **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.

JUSTIFICATIVA: Com base na pesquisa detalhada e nas visitas técnicas realizadas, conclui-se que não há imóveis adequados disponíveis nas proximidades da Escola Maria Vieira de Mendonça 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.

Requisitos da Demanda:

1. Frota de Ônibus Escolar:

Justificativa: Com base na pesquisa detalhada e nas visitas técnicas realizadas, conclui-se que não há imóveis adequados disponíveis nas proximidades da escola 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.

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

1. LOCALIZAÇÃO

- **Acesso Adequado:** O imóvel deve estar localizado em uma área que ofereça acesso adequado para os alunos, mesmo que não seja nas proximidades



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana/SE

imediatas da escola em reforma. A prioridade é garantir que o deslocamento seja seguro e viável.

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

3. CONDIÇÕES DE SEGURANÇA:

- **Normas de Segurança:** O imóvel deve cumprir com todas as normas de segurança exigidas pelo Corpo de Bombeiros e outras autoridades competentes, incluindo extintores de incêndio, saídas de emergência e sinalização adequada.
- **Acessibilidade para Pessoas com Deficiência:** O espaço deve ser acessível para todos os alunos, incluindo aqueles com mobilidade reduzida, conforme as normas de acessibilidade.

4. INFRAESTRUTURA:

- **Instalações Elétricas e Hidráulicas:** Devem estar em perfeito estado de funcionamento, garantindo segurança e eficiência.
- **Ventilação e Iluminação:** O imóvel deve oferecer condições adequadas de ventilação e iluminação natural e artificial, proporcionando um ambiente saudável e propício ao aprendizado.
- **Mobiliário e Equipamentos:** Se possível, o imóvel deve contar com mobiliário adequado (mesas, cadeiras, quadros) e equipamentos básicos necessários para o ensino.



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana/SE

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.

6. PERÍODO DE LOCAÇÃO:

- **Duração:** A locação do imóvel deve atender ao período necessário para a conclusão das obras de reforma da Escola Maria Vieira de Mendonça 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.

Obs: O laudo técnico do imóvel, contendo a avaliação da estrutura física e a comprovação da adequação dos espaços às necessidades da unidade escolar, encontra-se anexo ao final deste Estudo Técnico Preliminar

DESPIÇÃO DA SITUACAO COMO IMÓVEL

5.1- A Escola Municipal Maria Vieira de Mendonça passará por um processo de ampliação e reforma para se adequar ao ensino em tempo integral. Durante esse período, é necessário garantir a continuidade das atividades educacionais em um ambiente adequado, seguro e acessível.

5.2- 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.



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana/SE

EFETIVOS DO ENSINO INTEGRAL

- 1. Aprimoramento Acadêmico:** O ensino integral proporciona um tempo maior para o aprendizado, possibilitando a realização de atividades mais diversificadas e o aprofundamento dos conteúdos curriculares. Permitindo o cumprimento das metas do Plano Nacional de Educação (**Meta 6**) e do Plano Municipal de Educação, garantirá melhores condições de ensino-aprendizagem, com impacto positivo direto nos indicadores educacionais (**IDEB**).
- 2. Formação Cidadã:** Preparar os alunos para exercerem seus direitos e deveres na sociedade, com senso crítico e responsabilidade.
- 3. Melhora no Desempenho Acadêmico:** Ampliar as oportunidades de aprendizagem, com atividades diversificadas e um currículo integrado, o que pode levar à melhora no desempenho em diversas áreas do conhecimento.
- 4. Redução da Evasão Escolar:** Diminuir a taxa de abandono escolar, oferecendo um ambiente escolar mais atraente e acolhedor.
- 5. Inclusão Social:** Promover a igualdade de oportunidades e reduzir as desigualdades sociais, oferecendo um espaço seguro e acolhedor para todos os alunos.
- 6. Preparação para o Mercado de Trabalho:** Oferecer atividades que desenvolvam habilidades e competências relevantes para o mundo do trabalho, como o ensino profissionalizante e a educação tecnológica.
- 7. Aproveitamento do tempo ocioso:** Utilizar o tempo adicional na escola para atividades educativas, esportivas, culturais e de lazer, que contribuam para o desenvolvimento integral dos alunos.
- 8. Fortalecimento da relação escola-família:** Envolver a comunidade escolar e as famílias no processo educativo, promovendo uma maior integração e parceria.



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana/SE

9. Melhora da ambiência escolar: Criar um ambiente escolar mais acolhedor, seguro e estimulante, que favoreça a aprendizagem e o bem-estar dos alunos. O ensino em tempo integral busca, portanto, oferecer uma educação mais completa e abrangente, que prepare os alunos para os desafios do século XXI, tanto no âmbito pessoal quanto profissional.

10. Apoio às Famílias: Com a escola funcionando em tempo integral, os pais têm a garantia de que seus filhos estão em um ambiente seguro e educacional durante todo o dia, facilitando a rotina familiar.

5.3- 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 da Escola Municipal Maria Vieira de Mendonça; ressalta-se que o imóvel em questão já foi anteriormente locado pelo Município de Itabaiana/SE para sediar outras unidades escolares, demonstrando sua adequação às finalidades educacionais e sua relevância para o atendimento das demandas da rede pública de ensino; o aluguel, modalidade mais frequentemente encontrada, por vezes é a única alternativa em casos de reforma da instituição escolar.

5.4- 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).**

6- ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

6.1- No caso em estudo para a presente solução será locado apenas **(01)** um imóvel para funcionamento do Anexo da Escola Municipal Maria Vieira de Mendonça.

7- ESTIMATIVA DO VALOR DE CONTRATAÇÃO

7.1- A locação do imóvel terá um valor global estimado de aproximadamente de **R\$ 14.500 (Quatorze mil e quinhentos reais)** considerando os preços praticados no mercado e a previsão orçamentária com base no **PCA 2025**.



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana/SE

8- JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO 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- CONTRATO OU CONTRATO AUTÔNOMO E INTERDEPENDENTES

9.1- Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralização das funções essenciais desenvolvidas pela Secretaria de Educação.

10- ADEQUAÇÃO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

10.1- A demanda está alinhada ao Planejamento e Gerenciamento de Plano Anual Contratação- **PCA 2025** registradas pela Secretaria Municipal de Educação de Itabaiana/SE.

- I.** ID PCA no PNCP: 13128798000101-0-000001/2025
- II.** Data de publicação no PNCP: 16/05/2024
- III.** ID do item no PCA: 3145
- IV.** Classe/Grupo: 721
- V.** Identificador da Futura Contratação: 983157-32/2025

11- DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS ESPERADOS

11.1- Com adoção da solução se espera que no mínimo **132** alunos com faixa etária entre **03** e **17** anos 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- POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1- Em uma locação de imóvel, impactos ambientais podem ocorrer tanto por causas naturais quanto por ações humanas, afetando a estrutura e a qualidade do imóvel.



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana/SE

- ❖ **Ações Climáticas e Eventos Naturais:** Chuvas intensas e inundações podem ocasionar danos relevantes ao imóvel, como infiltrações, alagamentos, comprometimento de telhados, fachadas, pisos e instalações elétricas. A responsabilidade pela reparação desses danos pode variar de acordo com o contrato de locação e as circunstâncias específicas do evento.
- ❖ **Desgaste por Uso Contínuo:** O uso regular do imóvel provoca desgastes naturais ao longo do tempo, como marcas nas paredes, desbotamento de pintura e pequenas avarias, os quais são considerados efeitos normais da ocupação durante a vigência da locação.
- ❖ **Danos Estruturais Preexistentes ou Decorrentes do Uso:** Problemas como rachaduras, falhas nas redes elétrica ou hidráulica, e infiltrações podem decorrer de vícios ocultos ou do uso inadequado do imóvel. Quando preexistentes, são de responsabilidade do locador; quando decorrentes de mau uso, a responsabilidade pode ser atribuída ao locatário.
- ❖ **Ocorrência de Vazamentos:** Vazamentos oriundos de falhas estruturais devem ser reparados pelo proprietário; já aqueles resultantes de uso impróprio ou falta de manutenção por parte do inquilino são, via de regra, de responsabilidade do locatário.
- ❖ **Fatores Ambientais Externos ao Imóvel:** Atividades no entorno, como obras vizinhas ou condições ambientais locais (umidade elevada, por exemplo), podem impactar negativamente a conservação do imóvel, exigindo medidas preventivas ou corretivas, conforme o caso.

13- DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

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.



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana/SE

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 12 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.

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 25 de junho de 2025

Tamires Pereira Batista

TAMIRES PEREIRA BATISTA