



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana/SE

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

ETP- nº ____ /2026

II. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1- O presente documento corresponde à etapa inicial da fase de planejamento e tem por finalidade apresentar os estudos necessários à identificação da solução mais adequada no mercado, em atendimento à demanda descrita no DFD nº ____/2026. Tal necessidade refere-se à disponibilização de espaço temporário destinado ao funcionamento da unidade educacional, seja continuado ou não, do Centro Educacional Vicente Machado Menezes, a fim de assegurar a continuidade e a regularidade das atividades pedagógicas.

1.2- **Demanda:** Trata-se da necessidade de reanálise, a despeito de solução de mercado para disponibilização de espaço físico, tendo em vista que a solução da atualidade tem seu ocaso premente e, assim, aquela unidade conta com espaço em propriedade alheia, cujo o termo expirará e, aquela unidade terá sua capacidade de alocação de espaço retraída. O referido imóvel vem sendo empregado para o funcionamento de instalações do Centro Educacional Vicente Machado Menezes, sendo, portanto, essencial para a continuidade das atividades educacionais e para o atendimento adequado da comunidade escolar.

III. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1- A solução em análise tem por finalidade identificar a solução de mercado, que melhor atende ao interesse público, tendo em vista que o espaço atualmente utilizado, que atualmente abriga o Centro Educacional Vicente Machado Menezes terá seu contrato expirado e, conquanto, fardes necessário envidar esforços na identificação de solução de mercado. O referido espaço desempenha papel essencial ao atender crianças em idade de educação infantil, contribuindo para o desenvolvimento cognitivo, social e emocional dos alunos, além de oferecer suporte às famílias, possibilitando que pais e responsáveis desempenhem suas atividades laborais com maior tranquilidade e segurança.

2.2- O Centro Educacional Vicente Machado Menezes funciona em tempo integral e, devido ao aumento significativo da demanda de matrículas, frente a população do quantitativo de habitantes naquela localidade, sua estrutura física principal já não comporta todos os alunos regularmente matriculados. A unidade em comento tem



desempenhado papel fundamental na garantia do direito constitucional à educação, especialmente ao acolher crianças em idade de educação infantil, fase em que se consolidam as bases para o desenvolvimento cognitivo, social e emocional. Além de sua importância pedagógica, a disponibilização do espaço referido traz benefícios sociais diretos, evitando deslocamentos longos de crianças pequenas, o que poderia comprometer a frequência escolar e, conseqüentemente, os índices de aprendizagem. A proximidade do anexo em relação às famílias residentes também fortalece o vínculo escola-família, assegurando maior participação dos pais no processo educacional.

2.3- Vale destacar que a não disponibilização do espaço implicaria em sérios prejuízos para a rede municipal de ensino, tais como:

- Superlotação das salas de aula das unidades educacionais diversas – dada que teriam que absorver aquele alunado;
- O custo despendido com o transporte escolar seria asseverado, dado que os infantes teriam de se deslocar para unidades educacionais ainda mais distantes de suas residências;
- Diminuição da qualidade do ensino e do acompanhamento pedagógico;
- Dificuldade de atendimento integral às crianças da educação infantil;
- Aumento da evasão escolar em virtude de barreiras de deslocamento;
- Comprometimento do cumprimento das metas estabelecidas pela política educacional municipal.

2.4- Ressalta-se, por fim, que a disponibilização de espaço físico, para desempenhar as atividades em questão está alinhada com os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público, além de estar prevista no planejamento estratégico da Secretaria Municipal de Educação, que contempla ações voltadas à universalização do acesso, à melhoria da qualidade do ensino e à promoção da equidade no atendimento escolar.

2.5- Diante do exposto, conclui-se pela necessidade e pertinência da identificação de solução de mercado para ser utilizado como anexo, seja continuado, ou não, desde que na localidade do Centro Educacional Vicente Machado Menezes, medida essencial para a garantia do direito à educação, a redução do déficit de vagas e o cumprimento das metas educacionais estabelecidas pela gestão municipal.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

3.1- No âmbito deste estudo técnico preliminar, foram avaliadas as alternativas de mercado para garantir a continuidade do atendimento às crianças da educação infantil em tempo integral, mediante a disponibilização de espaço físico, atualmente realizado no imóvel que abriga o Centro Educacional Vicente Machado Menezes.



ANÁLISE PRELIMINAR

Foi realizada análise preliminar na comunidade e em consultas verbais, mediante busca ativa, constatando-se a existência de 01 (um) único imóvel disponível na localidade que atende aos requisitos mínimos para abrigar uma unidade educacional. Entre os aspectos observados, destacam-se:

- Infraestrutura física adequada;
- Segurança predial;
- Condições de acessibilidade;
- Ventilação e salubridade compatíveis com o público infantil.

Diante da análise realizada, verifica-se que a alternativa de locação de outro imóvel mostra-se inviável, não apenas pela ausência de opções disponíveis no mercado local, mas também pelo fato de que eventuais espaços existentes não atenderiam aos requisitos mínimos exigidos para funcionamento de uma unidade educacional.

Ademais, outro fator candente que lastreia a preleção da locação, em detrimento duma alternativa de mercado mais longeva, como ocorreria com a construção e/ou aquisição do espaço físico, com a incorporação permanente ao erário público, e o fato de que o sistema educacional local, vem sendo reestruturado, inclusive com a nucleação de unidades escolares.

Nesse sentido, justaposto com o fato de que esta administração, está, continuamente, realizando estudos nessa vertente, em especial, com a contratação de assessorias para tanto, que possuem a finalidade de realizar estudos para reestruturar, tanto na perspectiva técnica quanto econômica, nossa rede de ensino atual, podendo indicar a necessidade de nucleação de unidades escolares, ou seja, algumas escolas serem incorporada a outras, acaso adotássemos uma alternativa de mercado mais fixa, poderia culminar no cenário impertinente de incorporamos um patrimônio permanente e, num intervalo de tempo exíguo, este se torna inservível, demonstrando-se como um prejuízo sem precedentes aos cofres públicos, já que, aqueles estudos citados, podem transmutar, completamente, a quantidade de alunos que atualmente existem naquele unidade escolar, seja com a necessidade de alocarmos parte daquele alunado para outra escola, ou com a transferência de outros alunos.

No mais, considerando que um contrato de locação pode vir a ser rescindido a qualquer tempo, ilidiria as chances da consubstanciação do cenário supra, o que atende ao interesse público, sobretudo considerando a conjuntura atual, já que, acaso tivemos que extinguir a unidade educacional em questão, para nuclear para com outras escolas, ou até mesmo passarmos a necessitar de um espaço ainda maior, poderemos, efetivamente, já incorporar um espaço plenamente adequado a uma necessidade que se perpetuará ao longo do tempo, após o findo dos estudos preditos.



Portanto, os fatos narrados convergem para com o arrimado pelo Inc. VI, e suas alíneas, do Art. 5º, da Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103, de 30 de dezembro de 2022 c/c Art. 44, da Lei federal Nº 14.133/2021, pois, considerando que o imóvel constante do Laudo de avaliação, anexo desse instrumento, identificou que aquele imóvel é o único que atende ao interesse público, somado ao fato de que, segundo a FGV, a locação, sob a perspectiva anual, reflete um patamar de, aproximadamente, 4% (quatro por cento), do valor do imóvel, disponível em: <https://portal.fgv.br/noticias/ivar-marco-2024>, e, assim, acaso adquiríssemos, o valor da opção de mercado, seria de R\$ 2.670.000,00 (dois milhões, seiscentos e setenta mil reais); já a construção de um espaço com as características semelhantes, conforme consulta realizada no Portal Nacional de Compras Públicas – PNCP, cingiria as expensas de R\$ 6.173.060,29 (seis milhões, cento e setenta e três mil, sessenta reais e vinte e nove centavos), conforme informação disponível em: Portal Nacional de Contratações Públicas; enquanto que, a locação, na perspectiva anual, representa uma fração desse investimento, em sendo de R\$ 106.800,00 (cento e seis mil e oitocentos mil reais). Repiso, assim, que, considerando a possibilidade de alteração da nossa necessidade, num espaço de tempo muito próximo, a adoção de uma opção de mercado mais dispendiosa, pode se revelar como em sendo desfavorável, já que de modo a ser despiciente para a administração pública.

Assim, resta evidenciado que a continuidade do serviço educacional não poderia ser assegurada por meio de outro imóvel na localidade, tornando imprescindível essa solução no presente contexto.

Construção de nova unidade escolar

A construção de uma escola própria constitui uma alternativa definitiva, eliminando despesas com locação. Contudo, esta solução demanda:

- Elevado aporte de recursos financeiros;
- Previsão em planejamento orçamentário de médio e longo prazo;
- Tempo de execução de obra incompatível com a necessidade imediata da continuidade das aulas.

Portanto, ainda que desejável no futuro, conforme o exposto na análise da alternativa de mercado anterior, na medida que tanto não atende à urgência do presente caso quanto que, devido a reestruturação a qual nos encontramos, a construção, com base nos parâmetros atuais, poderia ser inservível, quando da conclusão daqueles estudos citados. Além disso, a construção de nova unidade exigiria estudos detalhados de



viabilidade, aquisição de terreno, aprovação de projetos e licenciamento ambiental, o que prolongaria ainda mais o prazo de implementação.

➤ **Aquisição do imóvel atualmente utilizado**

A aquisição do espaço físico para a operação da escola constitui uma alternativa definitiva, eliminando despesas com locação. Contudo, esta solução demanda:

- Elevado aporte de recursos financeiros;
- Previsão em planejamento orçamentário de médio e longo prazo;
- Altos dispêndios de custos, inerente a manutenção do espaço, haja vista que, quando da necessidade de se empreender uma benfeitoria necessária, quando da locação, quem a custeará, será o locador, na forma do Art. 35, da Lei federal Nº 8.245/1991, sendo que, na presente solução de mercado, quem realizará é o poder público.

Além disso, o §3º, inciso II, do art. 24 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 respalda a locação, quando demonstrada a singularidade do imóvel, somado que não dispomos da garantia de que o imóvel, atualmente necessário, o será no futuro, assim, o que nos junte a adoção da opção de mercado, enfeixada na primeira alternativa de mercado, o que se confirma neste caso, uma vez que não há outro espaço disponível na localidade que atenda às necessidades da Administração, além de que não dispomos da segurança de que essa situação se preservará num futuro a curto prazo.

Diante da análise das opções de mercado acima, a Administração opta pela locação do espaço, atualmente já utilizado, por configurar-se como a medida de melhor relação custo-benefício, assegurando a eficiência, economicidade e continuidade da prestação do serviço público, em observância ao disposto no art. 11 e art. 23, §1º da Lei nº 14.133/2021.

4- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO EM TODOS

4.1- Considerando as limitações da estrutura física do Centro Educacional Vicente Machado Menezes, e o consequente aumento da demanda por vagas, verificou-se a necessidade de utilização de espaço complementar para o adequado atendimento da comunidade escolar. Nesse contexto, analisou-se a viabilidade de alternativas de ampliação da infraestrutura existente, bem como a busca por imóveis disponíveis.

4.2- A partir dessa análise, constatou-se que a solução mais eficiente e compatível com a urgência da demanda, bem como a incerteza dos contornos da necessidade para num futuro próximo, consiste na manutenção do imóvel já locado, situado em área de fácil acesso e devidamente adaptado para abrigar salas de aula. O referido imóvel atende aos requisitos de segurança, infraestrutura e adequação pedagógica, garantindo condições apropriadas para o desenvolvimento das atividades escolares e para o bem-estar dos alunos e profissionais da educação.



4.3- Dessa forma, a da locação do imóvel configura-se como a medida mais adequada para assegurar a continuidade do serviço educacional, prevenindo prejuízos à capacidade de atendimento da comunidade escolar e garantindo o cumprimento das diretrizes constitucionais e legais que regem o direito à educação.

4.4- 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).

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1- A locação do imóvel destinado ao funcionamento da unidade educacional onde funciona o Centro Educacional Vicente Machado Meneses deverá observar requisitos técnicos, legais e administrativos que assegurem a prestação do serviço público educacional com qualidade, segurança e eficiência.

OS PRINCIPAIS REQUISITOS SÃO:

1. Adequação da Estrutura Física

- O imóvel deve apresentar condições de espaço compatíveis com a demanda de alunos atendidos;
- As instalações devem contemplar salas de aula, sanitários, área de recreação e dependências administrativas necessárias ao funcionamento da unidade de ensino.

2. Segurança e Acessibilidade

O imóvel deve atender às normas de segurança predial, possuindo saídas de emergência, ventilação adequada, iluminação natural e elétrica em conformidade; deve respeitar as normas de acessibilidade (Lei nº 10.098/2000 e Decreto nº 5.296/2004), assegurando o acesso de crianças, servidores e familiares com mobilidade reduzida.

3. Condições de Conservação e Manutenção

- O imóvel deve estar em bom estado de conservação, livre de infiltrações, problemas estruturais ou elétricos que comprometam a segurança;
- Cabe ao locador a manutenção corretiva de responsabilidades estruturais do imóvel, garantindo sua plena utilização durante a vigência contratual.

4. Localização Estratégica

- O imóvel deverá estar situado em área de fácil acesso, na localidade a ser definida, garantindo a continuidade do vínculo entre a unidade de educação infantil, os alunos e suas famílias.

5. Regularidade Jurídica e Documental

- O locador deve comprovar a regularidade da propriedade ou posse legítima do imóvel, assegurando a validade jurídica do contrato.



- O imóvel deve estar devidamente regularizado perante os órgãos municipais competentes.

6. Compatibilidade com Normas Educacionais e Sanitárias

- O espaço deve observar as condições de higiene e salubridade previstas em normas da Vigilância Sanitária e do Conselho Municipal de Educação.
- As instalações devem permitir o cumprimento das diretrizes da **Lei de Diretrizes e Bases da Educação (Lei nº 9.394/1996)**.

7. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

6.1- A estimativa da quantidade para esta renovação de contrato se baseia na necessidade de manter a locação do imóvel pelo período de 12 meses, garantindo assim a continuidade do serviço educacional para o excedente de alunos do Centro Educacional Vicente Machado Menezes.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DE CONTRATAÇÃO

7.1- A locação do imóvel terá um valor global estimado de aproximadamente de **R\$ 71.400 (Setenta e um mil, e quatrocentos reais)** considerando os preços praticados no mercado e a previsão orçamentária com base no **PCA 2026**, considerando-se os preços praticados no mercado e a previsão orçamentária.

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. CONTRATAÇÕES CORRELATAS 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. Para garantir a plena utilização do imóvel a ser locado, poderão ser necessárias contratações correlatas ou interdependentes, tais como:

- ✓ **Professores:** Profissionais da educação infantil responsáveis pelo atendimento pedagógico.
- ✓ **Mobiliário adequado:** Mesas, cadeiras, armários e demais equipamentos próprios para o uso de crianças e da equipe escolar.
- ✓ **Água e energia:** Fornecimento contínuo de serviços essenciais ao funcionamento da unidade.



- ✓ **Instalações elétricas e climáticas:** Manutenção preventiva e corretiva para assegurar conforto térmico e segurança.
- ✓ **Equipe de apoio:** Auxiliares administrativos, de serviços gerais e de apoio pedagógico, garantindo o bom funcionamento da rotina escolar.
- ✓ **Merenda escolar:** Fornecimento regular de alimentação balanceada, atendendo às exigências nutricionais das crianças.

Por fim, as contratações elencadas, embora não componham o objeto principal da locação, possuem natureza complementar e revelam-se essenciais para assegurar o pleno funcionamento da unidade escolar. Destaca-se, entretanto que a Administração já dispõe de mecanismos administrativos capazes de atender a essas demandas, garantindo a adoção das providências necessárias ao regular desenvolvimento das atividades da unidade de educação infantil.

II. ADEQUAMENTO DA LOCALIZAÇÃO E CONTRATAÇÃO DO IMÓVEL

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.

I. ID PCA no PNCP: 13128798000101-0-000001/2025

II. Data de publicação no PNCP: 16/05/2024

III. ID do item no PCA: 13185

IV. Classe/Grupo: 3065;3069

V. Identificador da Futura Contratação: 983157-32/2025

III. DEMONSTRATIVOS DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1- A locação de imóvel para o funcionamento de unidade anexa a escola municipal de educação infantil visa proporcionar um ambiente adequado e seguro para o atendimento de crianças em idade de educação infantil, oferecendo educação de qualidade, conforme as diretrizes do município e a legislação vigente.

III.1. RESULTADOS DIRETOS

. **Atendimento da Necessidade Pública:** A locação de um imóvel para o funcionamento da escola municipal de educação infantil atende à demanda por espaços adequados para a educação de crianças, oferecendo um ambiente estruturado para o ensino.

. **Garantia de Infraestrutura Adequada:** O imóvel alugado deve ser adaptado às necessidades da educação infantil, com segurança, acessibilidade, conforto e



condições de higiene e saúde, conforme normas regulamentadoras do Ministério da Educação (MEC).

. **Eficiência na Gestão de Recursos Públicos:** O aluguel de um imóvel pode ser mais rápido e econômico do que a construção/ampliação de uma nova escola, proporcionando um atendimento mais imediato à população sem a necessidade de grandes investimentos iniciais.

. **Cumprimento das Exigências Legais:** A locação deve estar em conformidade com os processos licitatórios estabelecidos pela Lei 14.133/2021, garantindo que a contratação seja feita de forma transparente, competitiva e vantajosa para a administração pública.

11.3- RESULTADOS INDIRETOS

. **Desenvolvimento Social e Econômico:** A instalação da unidade anexa poderá gerar impactos positivos na comunidade, como o aumento da empregabilidade local, com a contratação de profissionais da educação. Além disso, o imóvel alugado pode gerar renda para o proprietário e contribuir para o aquecimento da economia local.

. **Melhora na Qualidade Educacional:** A disponibilização de mais vagas por meio da unidade anexa contribui diretamente para a expansão da educação básica no município, promovendo impactos positivos de longo prazo no desenvolvimento humano, social e educacional da comunidade.

. **Integração com o Mercado Imobiliário:** A locação de imóveis para fins educacionais pode estimular o setor imobiliário local, incentivando novas construções ou adaptações de imóveis para atender à demanda do setor público.

. **Fortalecimento da Política Pública Educacional:** A criação/manutenção de espaços de ensino infantil fortalece as políticas públicas voltadas à primeira infância, ampliando o acesso à educação de qualidade desde os primeiros anos de vida, o que é essencial para o desenvolvimento cognitivo e social das crianças.

11.3. Esses resultados pretendidos evidenciam a viabilidade econômica e operacional da solução escolhida, destacando o compromisso do município com práticas sustentáveis e eficazes na gestão de recursos públicos, ao mesmo tempo em que asseguram um atendimento de qualidade à comunidade.

12- POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1- Impactos Ambientais

Considerando que o objeto em análise refere-se à renovação de contrato de locação de imóvel para fins educacionais, não se identificam impactos ambientais significativos decorrentes da contratação. Contudo, podem ser observados efeitos indiretos relacionados ao uso cotidiano das instalações, conforme detalhamento a seguir:



✓ **Consumo de água e energia elétrica**

O funcionamento do imóvel demanda utilização contínua de água para higienização, preparo de alimentos e uso sanitário, bem como energia elétrica para iluminação, equipamentos pedagógicos e climatização. Esse consumo pode ser reduzido com práticas de eficiência energética e hídrica.

✓ **Geração de resíduos sólidos comuns**

As atividades escolares resultam na produção de resíduos como papel, plásticos, embalagens descartáveis e restos alimentares da merenda escolar. Esses resíduos necessitam de manejo adequado, com estímulo à coleta seletiva e à correta destinação.

✓ **Necessidade de manutenção predial periódica**

O uso contínuo implica manutenção preventiva e corretiva, como pequenas reformas, pinturas, substituição de materiais e reparos em redes hidráulicas e elétricas. Essas atividades podem gerar resíduos de construção civil, que devem ter destinação ambientalmente adequada.

✓ **Poluição sonora**

A movimentação de crianças, servidores e o uso de equipamentos de ensino podem ocasionar aumento no nível de ruído, o que pode afetar o bem-estar da vizinhança.

✓ **Poluição do ar**

Dependendo da localização do imóvel, a concentração de veículos para embarque e desembarque de alunos pode contribuir para a emissão de poluentes atmosféricos, impactando a qualidade ambiental local.

✓ **Alteração da fauna e flora local**

Caso o imóvel esteja situado em área com vegetação relevante ou próximo a zonas de preservação ambiental, o uso do espaço pode interferir na fauna e flora existentes.

✓ **Impacto no solo e drenagem**

Em situações que exijam reformas, ampliações ou adaptações, podem ocorrer alterações no solo e no sistema de drenagem, aumentando o risco de impermeabilização excessiva e de alagamentos.

12.2- Ressalta-se que os impactos ambientais identificados são de natureza ordinária e de baixa magnitude, típicos de atividades educacionais realizadas em áreas já consolidadas. Assim, a renovação da locação do imóvel não implica em danos significativos ao meio ambiente, desde que sejam adotadas práticas de sustentabilidade, como o uso racional de água e energia, a gestão adequada de resíduos e a manutenção responsável das instalações.



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:

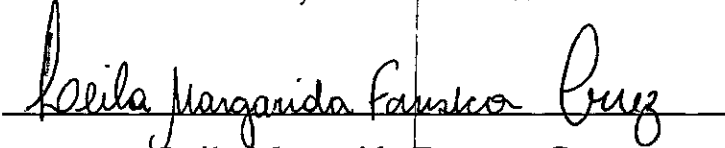
- ✓ A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.
- ✓ Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

13.2- Salieta-se que o imóvel dispõe de área adequada, isto é, espaço amplo e excelente localização. Além disso, o imóvel apresenta um total de 10 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 13 de abril de 2026.


Leila Margarida Fonseca Cruz

915. ***.345-15

Membro convidado da equipe de Planejamento e Contratação

