

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

Processo Administrativo: 00600-00013283/2025	
Data do Pedido: 17/03/2025	
Servidor Responsável pela elaboração do ETP:	
Nome: MARCOS AURÉLIO FURUKAWA	Cadastro: 38316
Cargo: DIRETOR EXECUTIVO	Sector: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO

1. DESCRIÇÃO DO OBJETO

Com base no Documento de Formalização da Demanda, o objeto pretendido é a locação de um imóvel para acomodar as atividades educacionais e administrativas da Escola Municipal de Ensino Fundamental (EMEF) Wadih Darwich Zacarias.

A área total mínima necessária para o imóvel é de 1.463,00 m². Esta metragem foi cuidadosamente calculada para garantir o funcionamento adequado da escola durante o período da reforma de sua unidade original, incluindo a acomodação de alunos e docentes, bem como a disponibilização de espaços pedagógicos (salas de aula, biblioteca, área de recreação, refeitório) e áreas administrativas (secretaria, diretoria, sala dos professores, sanitários, almoxarifado) Além disso, o imóvel deverá garantir acessibilidade e segurança para toda a comunidade escolar, em conformidade com a legislação aplicável.

A metodologia de cálculo para o quantitativo considerou a atual demanda de alunos, a projeção de matrículas, as necessidades de expansão de atividades pedagógicas e a adequação às diretrizes de infraestrutura escolar estabelecidas pelos órgãos competentes

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

A necessidade desta contratação de locação de imóvel surge diretamente da reforma da unidade escolar EMEF Wadih Darwich Zacarias, que impossibilita seu funcionamento regular no local de origem. Esta justificativa é fundamentada no **Ofício N° 43/2025/DPE/GAB/SEMED (e-DOC B95A7593-E)**, que atesta a interrupção das atividades.

A urgência e o interesse público residem em garantir a **continuidade do atendimento educacional** aos alunos da EMEF Wadih Darwich Zacarias, assegurando o direito constitucional à educação. Atualmente, os alunos foram realocados para uma unidade distante de suas residências, o que tem gerado dificuldades significativas de deslocamento, comprometendo o acesso e a participação nas atividades escolares.

A locação de um imóvel adequado e mais próximo da comunidade escolar original torna-se, portanto, essencial para mitigar os impactos negativos dessa realocação provisória e para proporcionar um ambiente adequado e seguro ao aprendizado

A incapacidade de ocupação do prédio original em reforma é a problemática central que esta contratação visa solucionar.



3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para a escolha da solução, o imóvel a ser locado deverá atender a requisitos mínimos que garantam a funcionalidade e segurança para a comunidade escolar:

Área Mínima: 1.463,00 m², conforme dimensionamento do DFD para acomodar corpo discente, docente e áreas essenciais.

Espaços Pedagógicos: Suficiência de salas de aula, biblioteca, área de recreação e refeitório, em conformidade com as normas educacionais vigentes.

Áreas Administrativas e de Apoio: Inclusão de secretaria, diretoria, sala dos professores, sanitários adequados e almoxarifado.

Acessibilidade: Garantir acesso e uso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme legislação aplicável.

Segurança: Estrutura predial que atenda às normas de segurança e prevenção de incêndios.

Localização: Preferencialmente em área que minimize o deslocamento dos alunos atualmente realocados, conforme o problema evidenciado no *DFD*

Não há necessidade de detalhar neste ETP critérios e práticas de sustentabilidade específicas além do uso eficiente do espaço, uma vez que a contratação se refere à locação de um imóvel existente, cuja infraestrutura atual será avaliada para atendimento dos padrões mínimos de qualidade e desempenho.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado foi conduzido com o propósito de identificar a solução mais adequada e vantajosa para atender à demanda emergencial da EMEF Wadih Darwich Zacarias, minimizando os impactos na continuidade das atividades educacionais durante o período de reforma de sua unidade original. Neste contexto específico, as alternativas de compra, locação de bens para aquisição permanente ou acesso a bens distintos da locação temporária não se mostraram aplicáveis, dada a natureza transitória e urgente da necessidade de um espaço físico para realocação imediata.

Para subsidiar a escolha da alternativa mais vantajosa e validar a estimativa de custos, foram realizadas as seguintes análises de mercado:

Consulta a Contratações Públicas Similares: Procedeu-se à pesquisa e análise de contratos de locação de imóveis com características e finalidades semelhantes, celebrados por outros órgãos e entidades da Administração Pública. Essa análise comparativa forneceu importantes benchmarks para a compreensão do mercado e a avaliação da razoabilidade das condições de locação.

Histórico de Preços na Localidade: Foram coletados e utilizados dados de locações anteriores de imóveis na região com perfil similar, servindo como referência para balizar a pesquisa de valores e fundamentar a estimativa de preço da contratação.

Adicionalmente, este levantamento de mercado aprofundou-se na prospecção de imóveis disponíveis que pudessem satisfazer os rigorosos requisitos estabelecidos para a EMEF Wadih Darwich Zacarias. Esses

requisitos incluíam área total mínima (1.463,00 m²), adequação de espaços pedagógicos e administrativos, padrões de acessibilidade, segurança estrutural e, um critério fundamental, localização estratégica que minimiza o impacto do deslocamento para a comunidade escolar.

Foi constatada a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendessem ao objeto da locação, conforme previsto no Art. 74, § 5º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021. Além disso, a prospecção no mercado privado revelou que o imóvel selecionado, localizado na Rua Ester Sales nº 1011, Bairro Agenor de Carvalho, Porto Velho/RO, possui características de instalações e, especialmente, de localização que o tornam singular e insubstituível para a pronta e eficaz atendimento da demanda. A sua proximidade (aproximadamente 2 km) com a localização original da escola é um fator crítico que garante a minimização do deslocamento dos alunos, a manutenção da assiduidade e a coesão da comunidade escolar.

Essa singularidade do imóvel e a inviabilidade de encontrar outras opções no mercado com as mesmas características e vantagens estratégicas, aliadas à urgência da demanda decorrente da reforma da unidade original, demonstram a impossibilidade de competição. Assim, o levantamento de mercado corrobora a opção pela contratação direta por inexigibilidade, fundamentada no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que a escolha do imóvel se tornou necessária devido às suas características únicas.

A justificativa para o valor da locação (R\$ 25.000,00 mensais) foi validada por meio das pesquisas de mercado e comparações com imóveis de grande porte na região. Embora outras propriedades não apresentassem a mesma combinação singular de localização e adequação de instalações, os dados coletados permitem aferir a compatibilidade do preço proposto com a realidade de mercado para locações que atendam a necessidades estruturais e operacionais complexas como as de uma instituição de ensino.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Fundamentação Legal: Art. 74, Inciso V, e § 5º da Lei nº 14.133/2021.

A escolha pela locação do imóvel localizado na Rua Ester Sales n.º 1011, Bairro Agenor de Carvalho, Porto Velho/RO, com área total Construída: 1.465,99 M², justifica-se pela sua singularidade e pela necessidade de sua escolha, conforme as características de instalações e localização que o tornam o único apto a atender, de forma plena e imediata, às demandas urgentes da EMEF Wadih Darwich Zacarias, durante o período de reforma de sua unidade original.

Da Obrigatoriedade de Transporte Escolar:

Conforme as diretrizes e regulamentação da SEMED, para distâncias superiores a 3 km entre a residência do aluno e a unidade escolar, torna-se compulsório o fornecimento de transporte escolar pela Secretaria. A locação de um imóvel a 2 km da localização original e, conseqüentemente, da maioria das residências dos alunos, elimina a necessidade de dispêndio de recursos públicos consideráveis com o transporte escolar e manutenção, para a totalidade dos alunos.

1. Singularidade das Características de Localização:

A localização do imóvel é de crucial importância e representa um fator de singularidade inviável de ser replicado por múltiplos concorrentes. O DFD e o ETP evidenciaram que a atual realocação dos 250 alunos, para uma unidade distante gerou significativas dificuldades de deslocamento, comprometendo o acesso e a permanência dos estudantes.

O imóvel proposto situa-se a aproximadamente 2 km: de carro ou moto, 5 minutos de ônibus, 18 minutos caminhando, da localização original da EMEF Wadih Darwich Zacarias, dentro da área de abrangência do bairro e da comunidade atendida pela escola. Esta proximidade é essencial para:

Minimizar o impacto na rotina dos alunos e de suas famílias, reduzindo custos e tempo de deslocamento e garantindo a assiduidade escolar.

Facilitar o acesso do corpo docente e administrativo, muitos dos quais residem ou têm fácil acesso à região original da escola.





Manter a coesão da comunidade escolar, evitando a desmobilização e o possível abandono escolar que a dispersão em locais distantes poderia causar.

Garantir a segurança dos alunos no trajeto casa-escola, visto que o entorno do imóvel possui infraestrutura adequada de calçadas, iluminação pública e baixo índice de criminalidade, conforme levantamento local.

Proximidade com serviços essenciais de apoio (posto de saúde, comércio local, transporte público), facilitando a logística para a escola e a comunidade.

A busca por outros imóveis na região revelou a inexistência de opções com a metragem e a infraestrutura necessárias que se localizassem tão estrategicamente próximo à comunidade-alvo.

2. Singularidade das Características de Instalações:

O imóvel possui um conjunto de características de instalações que o tornam singularmente apto e necessário para o funcionamento da escola, conforme os requisitos de área e funcionalidade levantados no DFD e ETP, que é a locação de um imóvel para acomodar as atividades educacionais e administrativas da Escola Municipal de Ensino Fundamental (EMEF) Wadih Darwich Zacarias. A sua configuração atual ou a possibilidade de adaptações mínimas e de baixo custo a serem detalhadas em laudo de vistoria e avaliação prévia, conforme Art. 74, § 5º, o diferenciam de outras opções:

Do imóvel:

Estrutura em concreto e metálica; Divisões internas em alvenaria pinturas e partes revestidas com cerâmicas; Cobertura com telhas de fibrocimento de 5 mm; Piso em concreto partes revestido em granilite; Esquadrias em vidro e madeira; Forro em PVC; Calçada; Muro de 3 metros de altura rebocado, partes revestido com cerâmicas e pintados; Pintura interna e externa em boas condições;o

Disponibilidade Imediata de Grande Área Construída: O imóvel dispõe de 06 salas de aula de 32,50 m², 02 salas de 12 m²; 01 sala de 16m²; 02 salas de 30,96 m² cada , acesso por escada em mármore com revestimento antiderrapante e corrimão de vidro temperado em um segundo piso que, somadas, totalizam a área mínima de 1.463,00 m² requerida, capaz de acomodar os 250 alunos e o quadro funcional completo, sem a necessidade de obras de grande porte ou adaptações complexas e demoradas. Banheiro feminino: 04 boxes, 03 lavatórios, 01 chuveiro, hall com espelho e 04 lâmpadas. Banheiro masculino: 04 boxes, 03 lavatórios, 01 chuveiro, hall com espelho e 04 lâmpadas;

Adequação Estrutural para Uso Escolar: O imóvel já possui: Cadeiras universitárias; Ar-condicionado de 30.000 BTUs; Mesa e cadeiras para professor; Armários para material didático; Estante de aço com 5 prateleiras ;Quadros branco de vidro; Ventiladores de parede; 05 lâmpadas por sala;

Múltiplos sanitários (feminino, masculino e acessível), pátio coberto para recreação, área para refeitório e cozinha, e fácil divisão para espaços pedagógicos distintos (salas de aula, biblioteca, laboratório). Sua planta baixa e distribuição interna são altamente compatíveis com as demandas de uma instituição de ensino.

Acessibilidade: O imóvel apresenta, rampas de acesso, sanitários adaptados, portas largas, ou permite sua rápida e econômica adequação, atendendo às exigências legais de acessibilidade para toda a comunidade escolar.

Condições de Segurança: O prédio possui Área de fuga/emergência; Sistema hidráulico: poço semiartesiano com bomba elétrica, clorador automático e boias elétricas em duas caixas d'água instaladas; possui projeto de combate a incêndio aprovado pelo Corpo de Bombeiros em 2024 e está com o laudo até junho de 2026. Também conta com todos equipamentos de segurança em dia, incluindo: extintores com vencimento em 2026, sinalizações, iluminação de emergência, entre outros itens obrigatórios conforme aplicação do projeto.

3. Vantagem Evidente para a Administração Pública:

A escolha deste imóvel específico, mediante inexigibilidade, representa uma vantagem evidente para a Administração, conforme Art. 74, § 5º, III, da Lei nº 14.133/2021, pois:

Garante a Continuidade do Serviço Essencial: Permite o rápido restabelecimento do ambiente educacional adequado, assegurando o direito à educação dos alunos, minimizando interrupções e prejuízos pedagógicos.



Otimização de Recursos: Evita gastos e atrasos significativos com adaptações complexas ou com a busca prolongada por outras opções menos adequadas. O custo-benefício da locação deste imóvel singular se mostra mais vantajoso do que a locação de múltiplos imóveis menores ou a realização de grandes obras em outro local.

Minimiza Impactos Sociais: A localização estratégica e a adequação das instalações reduzem drasticamente os transtornos para os alunos e suas famílias, contribuindo para a manutenção do vínculo escolar e o bem-estar da comunidade.

Celeridade na Resposta à Emergência: Dada a urgência decorrente da reforma, a identificação de um imóvel com essas características específicas (área, layout, localização) e sua disponibilidade no mercado, tornam sua escolha um imperativo para a eficácia da ação governamental.

Conclusão:

Diante do exposto, e após diligente prospecção de mercado que demonstrou a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto (Art. 74, § 5º, II), e a ausência de outras opções no mercado privado que combinem de forma tão completa e vantajosa as características de instalações e de localização necessárias para o funcionamento da EMEF Wadih Darwich Zacarias, conclui-se pela necessidade e singularidade da escolha do imóvel supracitado, justificando a contratação por inexigibilidade de licitação com fulcro no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA AQUISIÇÃO/CONTRATAÇÃO

A quantidade para a contratação é a locação de **01 (UM) IMÓVEL** com área total mínima de **1.463,00 m²**. A metodologia de cálculo utilizada para quantificar a área necessária baseou-se em um levantamento detalhado das necessidades da EMEF Wadih Darwich Zacarias, conforme descrito no *DFD*. Este levantamento considerou:

Número de salas de aula: Calculado para atender a demanda atual (250 alunos de acordo com o censo escolar 2025) e projetada de alunos, com base na área média por sala.

Espaços administrativos: Diretoria, secretaria, sala dos professores, dimensionados para abrigar a equipe de 1 secretária escolar, 1 agente de secretaria, 2 monitores de ensino, 1 diretora, 1 vice-diretora, 2 merendeiras, 2 agentes de limpeza escolar, 11 professoras, 1 professor de educação física, 1 operacional de serviços diversos, 1 cuidador de alunos.

Áreas de apoio: Banheiros (para alunos e funcionários), refeitório, cozinha, despensa e almoxarifado, dimensionados para a demanda da escola.

Áreas comuns e de convivência: Pátio, quadra, playground.

Corredores e circulação: Interna e externa, garantindo fluxo seguro e eficiente.

O período de consumo previsto (locação) será a partir de **AGO/2025**, com previsão de conclusão da aquisição/contratação em **JUL/2025** (referente ao início do contrato de locação, não sua duração total), conforme *DFD*. O setor a ser atendido é a **Secretaria Municipal de Educação (SEMED)**, especificamente a EMEF Wadih Darwich Zacarias.

Há histórico de aquisição/contratação de imóvel para esta finalidade para fins de memória de cálculo, sendo esta uma demanda específica e temporária devido à reforma. Não se aplicam cálculos em metros, BTU, litros, quilos, etc., nem materiais/serviços de tecnologia da informação ou artigos de luxo.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	QUANT	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Locação de Imóvel a fim de acomodar toda estrutura organizacional e necessidades da escola EMEF WADIH DARWICH ZACARIAS	12 MESES	25.000,00	300.000,00

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO

A contratação em questão, referente à locação de um imóvel único para o funcionamento da EMEF Wadih Darwich Zacarias, **não comporta parcelamento**. O objeto é indivisível por sua natureza, uma vez que a necessidade é de um espaço físico que, em sua totalidade (mínimo de 1.463,00 m²), seja capaz de abrigar todas as atividades educacionais e administrativas da escola de forma integrada e funcional.

O parcelamento do objeto, neste caso, não traria aumento da competitividade e, pelo contrário, afetaria negativamente os aspectos técnicos e funcionais da contratação, pois a divisão de um imóvel em partes separadas inviabilizaria o funcionamento coeso da instituição de ensino. Manter a integralidade da contratação garante a economicidade e a eficiência, pois a busca por um único imóvel que atenda à demanda evita múltiplos contratos, gerenciamentos e possíveis desconomias de escala, além de assegurar um ambiente unificado e adequado para a comunidade escolar.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

No contexto do DFD, não há menção explícita de contratações correlatas ou interdependentes que devam ser realizadas concomitantemente à locação do imóvel para sua completa prestação. A demanda concentra-se na locação do espaço físico para acomodar a estrutura organizacional e as necessidades da escola.

Entretanto, é importante considerar que, após a locação, podem surgir pequenas providências internas de adequação (como transporte de mobiliário existente, instalações pontuais de equipamentos de rede ou limpeza inicial), que serão de responsabilidade da Administração e não configuram contratações correlatas interdependentes para a viabilidade da locação em si. Não há necessidade de um cronograma específico para ações de adequação ou inclusão de riscos no mapa de riscos relacionados a ajustes.

10. DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

() Sim, informar o ID do PCA

(X) Não, A presente contratação de locação de imóvel para a EMEF Wadih Darwich Zacarias, embora de natureza essencial e de alta prioridade, **não constava no Plano de Contratações Anual (PCA)**. A justificativa para sua não inclusão decorre do caráter **superveniente e urgente** da necessidade, que não pôde ser prevista no momento da elaboração e consolidação do planejamento anual de contratações.

Conforme detalhado no *DFD*, a demanda pela locação surgiu em virtude no atraso de início da obra de **reforma da unidade escolar**, que impossibilitou seu funcionamento regular. Esta situação imprevista configurou uma emergência operacional que exige uma resposta imediata para garantir a continuidade do direito fundamental à educação dos alunos.

Dada a imperatividade e o impacto social da interrupção das atividades educacionais, a formalização desta demanda, por meio do Documento de Formalização da Demanda (DFD) e deste Estudo Técnico Preliminar (ETP), tornou-se urgente e inadiável. A relevância e a urgência da locação, devidamente demonstradas, sobrepõem-se à sua ausência no PCA neste caso específico, uma vez que a não-contratação acarretaria sério prejuízo ao serviço público essencial. Esta situação se enquadra na premissa de que necessidades urgentes e imprevisíveis, que surgem após a conclusão do PCA, devem ser atendidas prioritariamente, com a devida justificativa e fundamentação.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação da locação do imóvel visa alcançar os seguintes resultados, em termos de economicidade e melhor aproveitamento dos recursos disponíveis:

Continuidade da Prestação do Serviço Essencial: O principal resultado é garantir a continuidade ininterrupta do serviço educacional para os alunos da EMEF Wadih Darwich Zacarias, cumprindo o direito fundamental à educação.

Redução de Impactos Negativos: Minimizar os transtornos e dificuldades de deslocamento enfrentados pelos alunos e suas famílias devido à realocação temporária em local distante.

Ambiente Adequado ao Aprendizado: Proporcionar um espaço físico que atenda às diretrizes de infraestrutura escolar, com ambientes pedagógicos e administrativos apropriados, favorecendo a qualidade do ensino e o bem-estar da comunidade escolar.

Otimização de Recursos Humanos: Permitir que o corpo docente e administrativo da escola mantenha suas atividades em um ambiente funcional e integrado, evitando a dispersão de equipes ou o prejuízo à produtividade.

Economicidade e Eficiência: A locação é a solução mais célere e economicamente viável para atender à demanda emergencial em comparação a alternativas de construção ou aquisição de imóvel próprio, que exigiriam prazos e investimentos muito superiores.



12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

O *DFD*, não especifica providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato de locação, além da pesquisa de mercado para identificação do imóvel.

No entanto, é fundamental considerar que, após a locação, algumas providências podem ser necessárias, tais como:

Adaptações Simples: Possíveis pequenas adaptações não estruturais no imóvel para atender necessidades específicas da escola (ex: instalação de lousas, equipamentos de projeção, pontos de rede), desde que acordadas com o proprietário.

Inspeção Final: Vistoria detalhada do imóvel antes da ocupação para garantir que esteja em condições adequadas de uso e segurança.

Capacitação para Fiscalização: Orientação aos servidores responsáveis pela fiscalização e gestão contratual para o acompanhamento do contrato de locação.

Essas providências serão planejadas e executadas internamente pela Administração, não sendo condições prévias que impeçam a celebração do contrato de locação, mas sim ações subsequentes à escolha do imóvel.

13. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação de locação de imóvel para o funcionamento da EMEF Wadih Darwich Zacarias, por sua natureza, não apresenta impactos ambientais significativos diretos. Não se trata de uma obra ou de aquisição de bens que demandem alto consumo de recursos ou geração de resíduos específicos.

Uma vez que se busca a locação de uma estrutura existente, as preocupações ambientais se concentram na eficiência energética e hídrica do imóvel a ser selecionado, bem como na adequação das instalações sanitárias. Tais aspectos serão considerados na fase de vistoria e seleção do imóvel, buscando-se opções que já possuam infraestrutura que promova o uso consciente de recursos.

Não há, neste contexto, a necessidade de medidas mitigadoras complexas ou requisitos de logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, uma vez que o objeto é o uso temporário de uma propriedade.



14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA SOLUÇÃO

Com base na análise do Documento de Formalização da Demanda (DFD), das necessidades evidenciadas, das alternativas exploradas e dos requisitos estabelecidos, declaro que a solução de locação de imóvel para o funcionamento temporário da EMEF Wadih Darwich Zacarias é **VIÁVEL**.

Esta contratação é crucial e adequada para o atendimento da necessidade pública de garantir a continuidade do serviço educacional durante o período de reforma da unidade escolar original, minimizando os impactos negativos para a comunidade escolar e assegurando o direito à educação em um ambiente apropriado. A solução se mostra técnica e economicamente justificável para o atendimento da demanda emergencial e essencial.

Porto Velho, 19 de agosto de 2025.

Responsável pela elaboração:

(Assinado Eletronicamente)
MARCOS AURÉLIO FURUKAWA
DIRETOR EXECUTIVO I

(Assinado Eletronicamente)
Aprovação da Autoridade Competente

Leonardo Pereira Leocádio
Secretário Municipal de Educação





Assinado por **Leonardo Pereira Leocadio** - Secretário Municipal de Educação - Em: 20/08/2025, 08:53:06



Assinado por **Marcos Aurélio Furukawa** - Diretor do Departamento Administrativo - Em: 20/08/2025, 08:48:05