



**Prefeitura Municipal de Marabá**  
**Secretaria Municipal De Educação**  
**Administrativo**

## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

### **1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Fundamentação: Dispensa: inciso I do art. 72 da Lei 14.133/2021 - Decreto nº 383/2023, arts. 85, I e 101, I

1.1 OBJETO: Imóvel para Locação

1.2 FINALIDADE: Alojamento dos professores do ensino modular que trabalham na zona rural de Marabá e não residem no campo.

1.3 NATUREZA DO OBJETO: comum

1.4 NATUREZA DA CONTRATAÇÃO: contínuo

A **EMEF MARIA DAS NEVES**, localizada na Rua São Paulo, S/N, Vila Santa Fé – Zona Rural do Município de Marabá/PA funciona em prédio próprio, atende 204 (duzentos e quatro) alunos do Ensino fundamental do 6º ao 9º Ano (9 turmas), conforme dados da Estatística Final/2023.

A EMEF MARIA DAS NEVES não dispõe de um imóvel para funcionar como alojamento para os Professores lotados nesta Unidade de Ensino, que não residem na Zona Rural e precisam permanecer na localidade durante a semana, sendo necessário à locação de um imóvel para o referido fim.

### **2. ÁREA REQUISITANTE**

Diretoria de Ensino do Campo-DECAMP - Arley Novais de Oliveira

### **3. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL**

A execução do objeto desta licitação está elencada como uma das prioridades, visto que é de suma importância para o cumprimento das metas estabelecidas para este governo, e encontra-se em total acordo com as disposições dos recursos destinados ao seu cumprimento.

O planejamento estratégico engloba várias contratações indispensáveis, visando atender aos anseios e necessidades da população marabaense, e com total controle para evitar desperdício dos recursos públicos. Os quantitativos dispostos nesta solicitação estão calculados para desenvolver as necessidades sem que haja desperdício dos recursos públicos municipais. Foram definidas prioridades, onde para cada uma delas foram detalhados objetivos estratégicos e resultados finalísticos que serão perseguidos pelo governo municipal visando resultados efetivos para a população.

Na execução dos programas estabelecidos, a administração terá como premissas aplicar os recursos municipais de forma planejada e com desperdício zero, fazer gestão e controle intensivo com foco em resultados para a comunidade e definir os programas estruturantes.

Com base no planejamento estratégico a administração municipal formulou o Plano Plurianual (PPA) do período 2022-2025, em consonância com a visão de futuro estabelecida para o município.

O Plano Plurianual - PPA é o principal instrumento de Planejamento Estratégico para implementação de políticas públicas. Estabelece, de forma regionalizada, as diretrizes, objetivos e metas da Administração Pública para as despesas de capital e outras delas decorrentes, e para as relativas aos Programas de

duração continuada, para um período de 04 (quatro) anos, conforme disposto no artigo 165 da Constituição Federal de 1988.

O Plano Plurianual tem os seguintes objetivos:

1. Buscar a eficiência do gasto público, a eficácia e efetividade da ação governamental;
2. Definir com clareza as metas e prioridades da Administração Pública Municipal, conferindo transparência aos objetivos e ações de governo, em parceria com a sociedade civil organizada;
3. Criar condições efetivas para a formulação, a gestão e a implementação das políticas públicas;
4. Integrar planejamento, orçamento e gestão, orientando a Administração Pública Municipal para o cumprimento de metas e resultados;
5. Viabilizar o monitoramento e a avaliação das ações de governo executadas pela Administração Pública Municipal, fornecendo parâmetros para a mensuração dos resultados dessas ações no cumprimento de suas atribuições, bem como a melhoria dos Programas governamentais, com ênfase na Gestão por Resultados.

O Plano apresenta todas as ações, orçamentárias e não-orçamentárias, que serão executadas pelos órgãos, entidades, fundos e empresas governamentais, de todos os Poderes constituídos, no espaço territorial do Município de Marabá, cabendo à Lei Orçamentária Anual (LOA) o detalhamento e a classificação da despesa segundo as normas da Lei Federal nº 4.320/64.

Entende-se por planejamento estratégico o processo utilizado para a administração de objetivos alinhados com as políticas, metas e princípios, bem como os fatores de relevância ao meio-ambiente organizacional, levando-se em conta o meio externo. Isto implica em uma constante disposição proativa, analisando as tendências do macro ambiente utilizando, em ocasião oportuna, as suas vantagens e os possíveis impactos para a Unidade de Informação, buscando a constante melhoria institucional.

Desta forma, a abordagem estratégica inclui o envolvimento organizacional através do comprometimento em agir estrategicamente, e o planejamento é a metodologia gerencial que o efetiva. Define-se como um conjunto de providências a serem tomadas pela administração para a situação em que o futuro tende a ser diferente do passado. O planejamento estratégico pressupõe que a administração deseja desenvolver-se positivamente para o futuro, implicando, portanto, no conhecimento de sua área de eficácia e eficiência, bem como dos limites da organização e das variáveis que compõem o ambiente externo, relacionado à comunidade, às tecnologias e aos valores do qual a Unidade de Informação está inserida.

A utilização do planejamento estratégico pressupõe a adoção de pontos que direcionem as atitudes que a Unidade de Informação seguirá e, uma vez efetivadas, seu objetivo é acentuar sua participação no meio-ambiente onde atua considerando as variações deste ambiente.

O planejamento é fundamentalmente compreendido como um exercício intelectual onde os processos estão concentrados na disponibilidade dos recursos como forma de antecipar o futuro. O planejamento estratégico exige condução disciplinada de esforços para produzir decisões e ações fundamentais para conduzir a organização aonde ela deseja chegar.

#### **4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

Fundamentação: (inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 9º, inciso II da IN 58/2022 SEGES/ME, art. 86 e 102 do DEC nº 383/2023).

- Necessidade de disponibilizar um alojamento aos professores dos sistema modular de ensino;
- Cumprimento do calendário letivo de 2024, estabelecido na Portaria N°066/2023 e Resolução da Portaria N°033/2023;
- Oferecer condições de estrutura física que garantam a segurança e integridade dos

docentes;

## 5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

Uma prédio domiciliar com os seguintes requisitos necessário:

- 01 Cozinha
- 03 quartos;
- 01 Banheiro
- 01 Sala

## 6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Trata-se de justificativa para a não apresentação de laudo de avaliação dos imóveis locados na zona rural para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação de Marabá, tais como casa dos professores e extensões de unidades escolares.

Para a confecção de uma avaliação imobiliária, é necessário a existência, na mesma região, de diversos imóveis com características semelhantes ao que se quer avaliar, para fins de comparação, o que é difícil de se conseguir na zona rural, visto a escassez de imóveis com o mesmo padrão na mesma localidade.

Além disso, na zona rural são poucos os imóveis adequados e disponíveis para locação para funcionamento de escolas, logo, são grandes as dificuldades em se conseguir, na zona rural, imóveis que atendam às necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

Temos ainda o fato de que, a zona rural do nosso município é muito grande, as distâncias e dificuldades percorridas para se chegar a uma parte dessas localidades, fazem com que os custos pagos pelos serviços de avaliação imobiliária, muitas vezes fiquem muitos mais onerosos do que o valor pago pela locação dos imóveis durante um ano inteiro.

Devemos ressaltar que, apesar de não constar avaliação imobiliária, está garantida vantajosidade econômica para o Município. Assim, por todo o exposto, fica inviável a avaliação imobiliária dos imóveis locados para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação, localizados na zona rural do nosso Município.

## 7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Para estimativa do valor de aluguel utilizaremos o método comparativo direto, com base nos valores de contratos de aluguel firmados nos últimos dois anos pela secretaria de educação, pois na região denominada estrada do rio preto não é possível obter dados mercadológicos amostrais de referências que pudessem serem considerados para cálculos de média ponderada.

| TABELA DE VALORES DE ALUGUEIS ANOS 2021/20222- SEMED |          |   |                          |              |                    |
|--|----------|---|--------------------------|--------------|--------------------|
| ORDEM  | CONTRATO | IMÓVEL  | ÁREA CONSTRUÍDA ESTIMADA | VALOR        | R\$/m <sup>2</sup> |
| 1  | 258/2021 | Alojamento dos professores da EMEF Adão machado | 85 m <sup>2</sup>        | R\$ 1.556,00 | 18,30              |
| 2  | 224/2021 | Alojamento dos professores da EMEF Nagib Mutran | 90 m <sup>2</sup>        | R\$ 727,00   | 8,07               |

|   |          |  |                   |            |       |
|---|----------|--|-------------------|------------|-------|
| 3 | 123/2023 | Alojamento dos professores da EMEF<br>Geraldo Luís Gonzaga | 70 m <sup>2</sup> | R\$ 800,00 | 11,42 |
| 4 | 173/2023 | Alojamento dos professores da EMEF<br>Dr. Renato Veloso    | 95 m <sup>2</sup> | R \$900,00 | 9,47  |

Evolução dos

### Cálculos

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ dos contratos}}{\text{N}^\circ \text{ de dados}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{18,30+8,07+11,42+9,47}{4} = 11,81$$

$$\text{Média aritmética m}^2 \text{ dos dados} = \text{R\$ } 11,81$$

### Calculo da média saneada

Apura-se a média saneada considerando-se um intervalo um intervalo 20%, isto é, os valores acima de 20% e abaixo de 20% devem ser descartando

$$\text{Média aritmética (R\$11,81) + 20\% = R\$ } 14,17$$

$$\text{- 20\% = R\$ } 8,19$$

Os valores que correspondem abaixo de R\$8,19 e acima de R\$14,17 são descartados para encontrar uma nova média aritmética.

$$\text{Média Aritmética} = \frac{11,42+9,47}{2} = \text{R\$}10,44$$

Após o descarte dos valores superiores a 20% e inferiores a 20% estimou-se que o valor médio de R\$10,44. Considerando que o imóvel a ser alugado possui área construída estimada em 120m<sup>2</sup>.

$$\text{Valor do Imóvel Avaliado} = \text{Área total (m}^2\text{) x Valor Média Saneada}$$

$$\text{Valor do Imóvel Avaliado} = 120 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 10,44 = 1.252,80$$

Conclusão:

O valor estimado máximo para contratação do imóvel pretendido calculado é R\$1.252,80, sendo a proposta

do locador inferior ao estimado R\$1.200,00.

#### **8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

O imóvel a ser locado deverá ofertar condições de moradia adequadas a necessidade do grupo ocupante, e o mesmo deve apresentar estrutura física segura, higiênica, e que os sistemas elétricos e hidráulicos estejam funcionando corretamente.

#### **9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO**

Não se aplica.

#### **10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

No Aspecto estrutural, que o prédio ofereça condições mínimas de moradia e conseqüentemente a permanência dos professores, e o cumprimento da legislação educacional que estabelece a obrigatoriedade de 200 dias letivos para o público do ensino fundamental.

Atendendo esses aspectos que a referida contratação possa apresentar resultados vantajosos para o erário público.

#### **11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO**

Não se aplica.

#### **12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES**

Não se aplica.

#### **13. IMPACTOS AMBIENTAIS**

Não se aplica.

#### **14. ANÁLISE DE RISCO**

Na análise referente a locação do imóvel destinado ao funcionamento do Alojamento dos Professores da EMEF Maria das Neves, devem ser considerados três aspectos resultante dos riscos e probabilidades apontados na referida análise:

1. Rescisão do Contrato à pedido do locador antes do prazo previsto.
2. Devolução do Imóvel no encerramento do prazo contratual.
3. Transtornos com manutenção predial.

Risco 1 - foi considerado baixa possibilidade desta ocorrência, considerando que pelas contratações anteriores foram cumpridos os prazos na ampla maioria dos contratos de locação de imóveis, e nos casos que ocorreram a situação foi revertida através de acordo entre as partes (locador e locatário).

Risco 2 - sobre o aspecto de devolução do imóvel o risco é considerado médio, porque ao final do contrato o locatário deve receber o imóvel nas condições que entregou, e portanto o locador tem como obrigação realizar revitalizações, reparos, reformas pontuais apenas considerando as condições iniciais da ocupação do imóvel, entretanto houveram situações em contratações anteriores em que o proprietário exigiu a execução de obras e serviços de reversão das condições iniciais do imóvel que não estavam realizadas na época.

Risco 3 - São inerentes o aparecimento de patologias, desgaste pelo uso e ocupação do imóvel que só poderão ser mitigadas com manutenções periódicas, estas podem ser realizadas por ambas as partes a depender do tipo e da gravidade do problema detectado, desta forma, esse risco foi considerado alto, haja vista que o surgimento desse tipo de situação é recorrente.

## 15. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Por se tratar de um imóvel com características comuns e de uso geral, destinada a moradia, e o valor da locação estimado correspondem está dentro de uma média de valores praticados pela secretaria de educação em outros contratos já existentes, demonstrando assim a viabilidade da contratação.

Marabá - PA, 25 de janeiro de 2024.

*Documento assinado eletronicamente*  
**Nells Cladjan Rodrigues Nascimento**  
Diretor de Infraestrutura e Logística/DILOG

*Documento assinado eletronicamente*  
**Hiane Mayla Lima de Faria**  
Coordenador II

De acordo. Aprovo o Estudo Técnico Preliminar.

*Documento assinado eletronicamente*  
**Marilza de Oliveira Leite**  
Secretária Municipal de Educação



Documento assinado eletronicamente por **Marilza de Oliveira Leite, Secretária**, em 16/02/2024, às 12:11, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Hiane Mayla Lima de Faria, Coordenador de Aluguéis**, em 07/03/2024, às 11:41, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Nells Claudjan Rodrigues Nascimento, Diretor**, em 07/03/2024, às 11:46, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Fernando Silva Brito, Coordenador**, em 11/03/2024, às 14:33, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Joelma Araujo da Silva, Técnica Administrativa**, em 11/03/2024, às 16:31, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0009388** e o código CRC **A880F456**.

---

Av. Hileia, s/n, Agrópolis do Incra Amapá - Bairro Amapá - Marabá/PA - CEP 68502-100  
dilog@semedmaraba.pa.gov.br, - Site - maraba.pa.gov.br

---

**Referência:** Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 050505169.000001/2024-03

SEI nº 0009388