



**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 MARAVILHA**, localizada na Vila Maravilha S/N - Estrada do Rio Preto KM250 - Zona Rural do município de Marabá/PA funciona em prédio próprio, atende 141 (cento e onze) alunos da Educação Infantil e Ensino fundamental do 2º ao 9º Ano (7 turmas), atende também alunos do SOME Sistema de Organização Modular de Ensino para operacionalização do Ensino Médio, em cumprimento ao Convênio de Cooperação Técnica – celebrado entre a Secretaria de Estado de Educação e o Município de Marabá.

A **EMEF MARAVILHA** 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

- 02 quartos;

- 01 Banheiro

- 01 Sala

- 01 Área de Serviço

#### **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 vantagem 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 ( $m^2$ ), tendo por base os valores de contratos de locação de imóvel firmados pela Secretaria Municipal de Educação nos exercícios 2021/2022/2023, considerando que na região denominada Estrada do Rio Preto, não foi possível obter dados mercadológicos amostrais, tendo em vista que as Imobiliárias existentes no Município de Marabá, não dispõem de imóveis a serem locados na Zona Rural deste município, bem como, valores que pudessem ser considerados para cálculo de média ponderada.

Valor do  $m^2=1300/70= 18,357$  / Valor do  $m^2=918/65=14,12$  / Valor do  $m^2=1500/90=16,66$  / Valor do  $m^2=850/70= 12,14$

TABELA DE VALORES DE ALUGUEIS – Exercícios 2021/2022/2023- SEMED					
ORD	CONTRATO	IMÓVEL	VALOR	AREA CONSTRUÍDA ESTIMADA	R\$/m <sup>2</sup>
1	305/2022	Alojamento dos Professores da EMEF União do Povo	R\$ 1.300,00	70 m <sup>2</sup>	18,57
2	107/2020	Alojamento dos Professores da EMEF Maria Montessori	R\$ 918,00	65 m <sup>2</sup>	14,12
3	102/2023	Alojamento dos Professores da EMEF Pedro Valle	1.5000,00	90 m <sup>2</sup>	16,66
4	303/2022	Alojamento dos Professores da EMEF Ayrton Senna	R\$ 850,00	70 m <sup>2</sup>	12,14

Valor da locação por

$m^2 = \frac{\text{Valor do contrato (R\$)}}{\text{Área construída (m}^2\text{)}}$

Área construída (m<sup>2</sup>)

### 1. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

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

Média Aritmética =  $(18,57+14,12+16,66+12,14) / 4 = \text{R\$ } 15,37$

Valor da Média aritmética do  $m^2$  (R\$/m<sup>2</sup>) = R\$ 15,37

### 2. CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

Para determinação da média saneada, considera-se um intervalo percentual de 20% da média aritmética de R\$ 15,37, conforme demonstrado abaixo:

- 20% acima da média aritmética de R\$ 15,37 + 20% o valor é R\$ 18,44;
- 20% abaixo da média aritmética de R\$ 15,37 - 20% abaixo é R\$ 12,29.

Os valores de m<sup>2</sup> R\$ 18,57 e R\$ 12,14 na TABELA DE VALORES DE ALUGUEIS serão descartados, pois os mesmos estão fora do intervalo percentual de 20%.

Calcula-se então, o valor do aluguel estimado para o imóvel pretendido, utilizando os valores dentro do intervalo de 20% (R\$ 16,12 e R\$ 14,12 na TABELA DE VALORES DE ALUGUEIS ) conforme demonstrado abaixo:

Cálculo da Média saneada após o descarte.

$$\text{Média Aritmética} = 14,12 + 16,66 = \text{R\$ } 15,39$$

$$\text{Valor da Locação do Imóvel Pretendido} = \text{Área total (m}^2\text{)} \times \text{Valor Média Saneada}$$

$$\text{Valor da Locação do Imóvel Pretendido} = 42 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 15,39 = \text{R\$ } 646,38$$

Tendo em vista que o valor de aluguel mensal apresentado pelo proprietário do imóvel é de R\$ 650,00, o mesmo está dentro da média calculado que é de R\$ 646,38.

#### 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 consequentemente 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 Maravilha**, 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, 06 de março de 2024.

*Documento assinado eletronicamente*

**Hiane Mayla Lima de Faria**

Integrante Equipe de Planejamento

*Documento assinado eletronicamente*

**Fernando da Silva Brito**

Integrante Equipe de Planejamento

*Documento assinado eletronicamente*

**Joelma Araújo da Silva**

Integrante Equipe de Planejamento

De acordo. Aprovo o Estudo Técnico Preliminar.

*Documento assinado eletronicamente*

**Marilza de Oliveira Leite**

Secretária Municipal de Educação



Documento assinado eletronicamente por **Hiane Mayla Lima de Faria, Coordenador de Aluguéis**, em 12/03/2024, às 09:37, 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 12/03/2024, às 10:08, 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 12/03/2024, às 10:50, 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 **Marilza de Oliveira Leite, Secretária**, em 13/03/2024, às 11:02, 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 **0017322** e o código CRC **F71EA5D3**.

Av. Hileia, s/n, Agrópolis do Ingra 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 050505169.000016/2024-63

SEI nº 0017322