



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ÓRGÃO: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E DESPORTO ESCOLAR - SEMED

OBJETO: LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO ANEXO ESCOLA INÁCIO DE BARROS, LOCALIZADA NO DISTRITO DE FLORES, SOB A RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E DESPORTO ESCOLAR - SEMED

I. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A locação de 01 (um) imóvel para o funcionamento do Anexo da Escola Inácio de Barros no distrito de Flores atende a uma necessidade da Secretaria Municipal de Educação e Desporto Escolar (SEMED) de garantir a oferta educacional em um ambiente adequado. O contrato anterior encerrou e a demanda por infraestrutura escolar na localidade aumentou devido à ampliação do número de matrículas, o que tornou insuficiente a estrutura existente. A locação de um imóvel é, portanto, a solução mais eficiente e imediata para assegurar o direito à educação de qualidade às crianças e adolescentes da região.

O imóvel em questão foi identificado como o único disponível que reúne as condições técnicas e locacionais para atender à necessidade. Sua localização estratégica facilita o acesso dos alunos, reduzindo barreiras logísticas que poderiam impactar negativamente a assiduidade escolar. A proximidade com a comunidade escolar é um fator determinante para a eficiência da gestão administrativa e para o fortalecimento da relação entre escola e família.

Caso a locação não seja realizada, haverá graves prejuízos à continuidade do serviço público educacional na localidade. A ausência de um espaço apropriado obrigaria a redistribuição dos alunos para outras unidades, muitas vezes localizadas em distritos distantes, o que impactaria diretamente na qualidade do ensino, aumentaria a evasão escolar e geraria insatisfação entre pais, alunos e professores.



A escolha do imóvel atende plenamente às finalidades precípua da Administração Pública. Fatores como instalação e localização foram criteriosamente avaliados para garantir que o imóvel seja funcional, seguro e acessível. Além disso, a análise considerou a capacidade do espaço em atender às exigências pedagógicas.

Por fim, a locação reflete o compromisso da Administração com a eficiência, economicidade e bem-estar da comunidade. Ao optar por essa solução, a SEMED demonstra responsabilidade com a gestão pública e prioriza o atendimento ao interesse coletivo, cumprindo assim sua missão de promover o acesso à educação de forma digna e inclusiva.

II. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para que o imóvel atenda adequadamente às demandas do Anexo da Escola Inácio de Barros, foram estabelecidos requisitos rigorosos, tanto físicos quanto locacionais. Em termos de estrutura física, o imóvel deve dispor de salas capazes de serem adequadas para salas de aula, bem ventiladas e iluminadas naturalmente, capazes de acomodar confortavelmente os estudantes. Além disso, deve contar com banheiros e uma área de recreação para atividades extracurriculares.

Os aspectos técnicos incluem a necessidade de que o imóvel esteja em boas condições de uso, com instalações elétricas e hidráulicas plenamente funcionais. Não serão admitidos imóveis que necessitem de reformas estruturais significativas, garantindo que a ocupação possa ocorrer de forma imediata e segura. O imóvel também deve atender às normas de acessibilidade, assegurando que estudantes com deficiência ou mobilidade reduzida possam utilizá-lo sem restrições.

A localização no distrito de Flores é um requisito essencial, pois visa garantir a proximidade com a Escola Inácio de Barros. Essa condição reduz custos relacionados ao transporte de alunos e facilita a participação das famílias nas atividades escolares, fortalecendo o vínculo entre a escola e a comunidade. O imóvel deve estar situado em um local seguro, de fácil acesso e com infraestrutura urbana adequada, como vias pavimentadas e serviços básicos disponíveis.



No contrato de locação, será exigido que o locador assuma a responsabilidade pelo pagamento do IPTU, enquanto a Administração Pública se encarregará da manutenção do imóvel. Essa divisão de responsabilidades garante a economicidade do contrato e assegura que o imóvel seja mantido em condições adequadas ao longo do período de vigência.

Esses requisitos foram definidos com base em critérios técnicos e na experiência prática da SEMED em situações semelhantes. Eles asseguram que o imóvel locado possa atender plenamente às necessidades educacionais e administrativas, contribuindo para a eficiência do serviço público e o cumprimento das metas educacionais.

III. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

A contratação prevê a locação de um único imóvel, considerado suficiente para atender às necessidades do Anexo da Escola Inácio de Barros. A análise revelou que concentrar as atividades escolares em um único local é mais eficiente do que distribuir os estudantes em diferentes unidades, o que geraria custos adicionais e dificultaria a gestão pedagógica e administrativa.

O prazo estimado para a locação é de 12 meses, com possibilidade de renovação, conforme as demandas futuras. Esse período foi definido considerando o calendário escolar anual, a necessidade de planejamento financeiro da Administração Pública e a expectativa de continuidade da demanda educacional na localidade.

A escolha de um único imóvel também elimina os custos indiretos associados à fragmentação de serviços, como transporte entre unidades e duplicação de recursos administrativos. Essa abordagem simplifica a logística e assegura que os esforços sejam concentrados no aprimoramento da qualidade do ensino.

Além disso, o prazo de 12 meses permite avaliar, de forma periódica, a eficiência do contrato e os resultados alcançados. Caso surjam alterações na demanda ou novas soluções viáveis, a Administração terá flexibilidade para adaptar sua estratégia, garantindo a melhor utilização dos recursos públicos.



Assim, a definição quantitativa da contratação reflete a preocupação da SEMED com a economicidade, a eficiência e a continuidade do serviço público, atendendo aos princípios que regem a Administração Pública.

IV. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado revelou que não há imóveis públicos vagos e disponíveis no distrito de Flores que atendam às necessidades do Anexo da Escola Inácio de Barros. Essa constatação foi obtida após consulta aos órgãos municipais responsáveis pelo patrimônio público e pela realização de vistorias nos imóveis cadastrados.

A possibilidade de construção de um imóvel pela Administração Pública foi descartada devido aos elevados custos e prazos associados. A construção de um prédio escolar, além de demandar planejamento e licitação, levaria anos para ser concluída, enquanto a necessidade educacional é imediata e não pode ser postergada.

A análise de mercado também incluiu consultas a proprietários de imóveis e imobiliárias locais. O imóvel escolhido destacou-se por atender aos requisitos técnicos, locacionais e econômicos previamente definidos, sendo o único identificado como plenamente adequado às finalidades pretendidas.

Do ponto de vista econômico, a locação do imóvel mostrou-se uma solução mais vantajosa em comparação com outras opções, como a adaptação de imóveis inadequados. Essa escolha reflete o compromisso da Administração com a eficiência e a racionalidade no uso dos recursos públicos.

Em resumo, o levantamento de mercado fundamentou tecnicamente a decisão pela locação do imóvel, demonstrando que essa solução é a mais apropriada para atender às necessidades educacionais da comunidade de Flores, dentro dos princípios de eficiência e economicidade.

V. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO



A estimativa do valor da locação foi realizada com base em um Laudo de Avaliação elaborado pela Coordenadoria de Tributos do Município de Russas. Esse laudo considerou as características físicas do imóvel, sua localização e o valor venal definido em R\$ 428.666,00. Essa avaliação foi feita por técnicos especializados, garantindo que o valor seja compatível com as práticas do mercado local.

O valor mensal da locação foi fixado entre 0,5% e 1,5% do valor venal do imóvel. Esse percentual está em conformidade com a prática de mercado local, que utiliza essa faixa como referência para contratos de locação de imóveis residenciais e comerciais. A metodologia adotada é amplamente reconhecida por sua adequação e equilíbrio entre os interesses do locador e da Administração Pública.

Essa proporcionalidade garante que o valor estabelecido para o aluguel seja condizente com a realidade econômica da região, além de assegurar a economicidade da contratação. Dessa forma, a Administração evita onerar desnecessariamente os cofres públicos, ao mesmo tempo em que mantém a atratividade do contrato para o locador, o que fortalece a sustentabilidade da relação contratual ao longo do período de vigência.

Além disso, a estimativa reflete o equilíbrio entre custo e benefício, uma vez que o imóvel oferece infraestrutura completa e está apto a atender imediatamente às demandas do Anexo da Escola Inácio de Barros. Assim, evita-se a necessidade de despesas adicionais com reformas ou adequações significativas, que poderiam impactar negativamente o orçamento público.

Portanto, o valor da locação foi definido com base em critérios técnicos e econômicos, assegurando transparência, eficiência e conformidade com os princípios da Administração Pública. A adequação do valor ao mercado local reforça que a contratação representa a melhor alternativa em termos de custo-benefício.

VI. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A locação do imóvel atenderá integralmente às necessidades educacionais da comunidade de Flores, proporcionando um espaço adequado para o desenvolvimento das atividades



do Anexo da Escola Inácio de Barros. O imóvel será utilizado para acolher os alunos, oferecendo estrutura apropriada para o aprendizado e um ambiente que favoreça o desenvolvimento integral das crianças.

O contrato de locação prevê um prazo inicial de 12 meses, renovável conforme as necessidades da Administração. Entre as condições estabelecidas, está a responsabilidade do locador pelo pagamento do IPTU, enquanto a SEMED se encarregará da manutenção do imóvel, incluindo pequenos reparos e conservação do espaço.

As especificações técnicas incluem a existência de salas de aula bem ventiladas, banheiros funcionais, área de recreação e acessibilidade para estudantes com mobilidade reduzida. Além disso, a localização estratégica no distrito de Flores facilita o acesso e reduz os custos relacionados ao transporte escolar.

A utilização do imóvel não demandará grandes adaptações, uma vez que ele já atende às condições mínimas exigidas. Serão realizadas apenas adequações pontuais, como a instalação de equipamentos pedagógicos e a configuração do espaço para atender às necessidades específicas das turmas. Esses ajustes serão realizados com investimentos mínimos, evitando custos excessivos para a Administração.

Com a locação, a SEMED assegura a continuidade do serviço educacional na região, fortalecendo a oferta de ensino público e garantindo um ambiente seguro e eficiente para os alunos e a equipe pedagógica. Essa solução reflete o compromisso da Administração com a qualidade da educação e a otimização de recursos públicos.

VII. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A decisão pelo não parcelamento da contratação baseia-se em critérios técnicos e econômicos que demonstram a inviabilidade de dividir a locação entre múltiplos imóveis. A centralização das atividades escolares em um único imóvel reduz custos operacionais, facilita a gestão pedagógica e administrativa e promove maior eficiência no uso dos recursos públicos.



A fragmentação da locação em diferentes espaços resultaria em dificuldades logísticas, como o transporte de alunos e a duplicação de despesas com manutenção. Além disso, comprometeria a uniformidade do ambiente escolar, dificultando a implementação de atividades pedagógicas integradas e afetando a qualidade do ensino.

A análise de mercado também revelou a inexistência de outros imóveis disponíveis na região que poderiam ser utilizados de forma complementar. Portanto, o parcelamento não traria qualquer benefício adicional e, ao contrário, geraria custos desnecessários e comprometeria a economicidade do contrato.

Do ponto de vista técnico, a centralização das atividades escolares em um único anexo garante maior segurança e controle sobre o espaço utilizado. Essa abordagem facilita a supervisão das condições do prédio e a realização de eventuais ajustes necessários, assegurando que o ambiente escolar permaneça funcional ao longo do contrato.

Portanto, o modelo de contratação adotado demonstra ser a solução mais eficiente e racional, atendendo aos princípios da eficiência e economicidade que regem a Administração Pública.

VIII. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a locação do imóvel, espera-se alcançar resultados significativos em termos de eficiência administrativa, qualidade do ensino e satisfação da comunidade escolar. O principal benefício é a garantia de um espaço adequado para as atividades educacionais, promovendo um ambiente seguro, funcional e favorável ao aprendizado.

A utilização do imóvel otimiza o uso de recursos humanos, materiais e financeiros, pois concentra todas as atividades escolares em um único local. Essa centralização reduz custos operacionais, como transporte de alunos entre diferentes unidades, e permite uma gestão mais eficiente dos recursos disponíveis.

Além disso, a locação do imóvel contribui para a melhoria da produtividade no serviço público, ao assegurar que os professores e demais profissionais da educação disponham



de um ambiente adequado para desenvolver suas atividades. Isso impacta positivamente na qualidade do ensino e nos índices educacionais da região.

Outro resultado esperado é a maior integração da comunidade escolar, uma vez que o imóvel está estrategicamente localizado no distrito de Flores. Essa proximidade facilita a participação dos pais nas atividades escolares e fortalece o vínculo entre escola e comunidade.

Por fim, a solução proposta reflete o compromisso da SEMED com a promoção de uma educação pública de qualidade, garantindo que os alunos tenham acesso a um ambiente educacional digno e inclusivo. Esse resultado é essencial para o desenvolvimento social e econômico da comunidade.

IX. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Antes da celebração do contrato de locação, o imóvel será submetido a uma vistoria técnica detalhada, realizada por equipe especializada da SEMED. Essa vistoria garantirá que o imóvel atenda a todos os requisitos técnicos e legais estabelecidos no processo de contratação, incluindo condições de segurança, acessibilidade e funcionalidade.

Além disso, será elaborado um relatório técnico com a descrição detalhada das condições do imóvel, que servirá como base para o contrato. Esse documento incluirá fotos, plantas e especificações das instalações, assegurando a transparência do processo.

Também será realizada uma análise documental para verificar a regularidade jurídica do imóvel, incluindo a apresentação de certidões negativas e outros documentos necessários para garantir a conformidade com a legislação vigente.

Para a gestão e fiscalização do contrato, serão designados servidores capacitados, que acompanharão o cumprimento das cláusulas contratuais e garantirão a adequada utilização do imóvel. Esses servidores receberão treinamento específico para desempenhar suas funções de forma eficiente e conforme os princípios da Administração Pública.



Com essas providências, a SEMED assegura que a locação será realizada com transparência, eficiência e responsabilidade, promovendo o atendimento pleno das necessidades educacionais.

X. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Inicialmente, não há contratos diretamente dependentes da locação do imóvel. Contudo, a utilização do espaço pode demandar contratações futuras, como serviços de limpeza, segurança e pequenos reparos, que serão necessários para a manutenção do ambiente escolar.

Além disso, a locação impacta indiretamente outros contratos relacionados à gestão educacional, como o fornecimento de materiais didáticos e a contratação de profissionais de apoio. Esses serviços dependerão da continuidade do funcionamento do Anexo da Escola Inácio de Barros.

Para alinhar essas interdependências, a SEMED elaborou um planejamento integrado, que considera todas as necessidades operacionais e financeiras relacionadas à locação. Essa abordagem garante a sinergia entre os diferentes contratos e a otimização dos recursos disponíveis.

Portanto, embora a locação não seja interdependente de contratos pré-existentes, ela será integrada ao planejamento global da SEMED, assegurando que as operações escolares sejam realizadas de forma eficiente e coordenada.

XI. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A locação do imóvel atende plenamente às necessidades da Administração, oferecendo uma solução técnica e economicamente viável para a continuidade das atividades educacionais no distrito de Flores. O imóvel escolhido é singular em sua capacidade de atender aos requisitos definidos, tanto em termos de localização quanto de infraestrutura.



A análise técnica e o levantamento de mercado realizados demonstram que a locação reflete o melhor interesse público, garantindo eficiência, economicidade e qualidade no serviço prestado. Além disso, a solução proposta promove a inclusão social e fortalece o direito à educação de forma digna e acessível.

Com base nos estudos apresentados, conclui-se que a contratação é adequada e necessária, sendo a melhor alternativa para solucionar o problema identificado. A locação contribuirá significativamente para o desenvolvimento educacional da comunidade, refletindo o compromisso da SEMED com a promoção do bem-estar coletivo e a excelência na gestão pública.

Russas/CE, 10 de dezembro de 2024.

Maria Saury Santiago da Silva
MARIA SAURY SANTIAGO DA SILVA
MEMBRO DA COMISSÃO DE PLANEJAMENTO

Rafael de Sousa Melo
RAFAEL DE SOUSA MELO
MEMBRO DA COMISSÃO DE PLANEJAMENTO

Emanoel Lincoly Albuquerque Costa
EMANOEL LINCOLY ALBUQUERQUE COSTA
PRESIDENTE DA COMISSÃO DE PLANEJAMENTO