



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado da Educação - SEDUC

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

- 1.1. IDENTIFICAÇÃO ÁREA REQUISITANTE
- 1.2. PROCESSO: 0029.023480/2024-44
- 1.3. UNIDADE REQUISITANTE: CEEJA DE JARU
- 1.4. SIGLA DA UNIDADE: SEDUC-CEEJAJ
- 1.5. UNIDADE SOLICITANTE: GERÊNCIA DE PLANEJAMENTO DE CONTRATAÇÕES DE SERVIÇOS
- 1.6. SIGLA DA UNIDADE: SEDUC-GPCS

2. DESIGNAÇÃO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

- 2.1. Comissão Especial de membros natos e colaboradores designada por meio da Portaria nº 6072 de 06 de maio de 2024 (0048438682), publicada no Diário Oficial do Estado de Rondônia nº 83 de 07 de maio de 2024, composta pelos servidores, abaixo relacionados:

SETOR	NOME	MATRÍCULA
Comissão do Estudo Técnico Preliminar - CETP	MARIA OBENA DA SILVA	*****670
Gerência de Planejamento de Contratações de Serviços- GPCS	MARIA JOELMA DE OLIVEIRA DA SILVA	*****195
Coordenadoria de Infraestrutura e Obras Escolares - COINFRA	EULER RENAN SALLES DO CARMO	*****769
Coordenadoria de Tecnologia da Informação e Comunicação - COTIC	WANDERLEI FERREIRA LEITE	*****636
Coordenadoria Regional de Educação de Jaru - CREJARU	VANUZA DE PRAGA CORDEIRO	*****763
CEEJA DE JARU - CEEJAJ	NEREIDI ROCHA BUDNIAK	*****107

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 3.1. Do interesse público e da situação/problema a ser resolvido, de acordo com as normativas estabelecidas no Inciso I do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e art. 9º, inciso I da IN 58/2022, assim como, art. 34, I do Decreto Estadual n.º 28.874, de 25 de janeiro de 2024.
- 3.2. O Estudo Técnico Preliminar tem objetivo principal a identificação e análise dos cenários destinados a atender a demanda explicitada no Documento de Formalização de Demanda - DFD 72 (0047984785). Seu propósito é apresentar elementos que possam orientar a reorganização nos aspectos pedagógicos e estruturais, almejando a criação de um ambiente mais eficiente, tranquilo, onde os estímulos externos sejam reduzidos, tornando assim o espaço mais agradável e propício à devida concentração dos profissionais. Adicionalmente, busca-se demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, ademais, servirá como base para fornecer informações essenciais na elaboração dos instrumentos convocatórios relacionados ao objeto em questão.
- 3.3. Considerando vigência Contrato nº 571/PGE/2018 (0048943651)7º TAC (0048943762) do imóvel localizado na Rua Goiás, 3143-Bairro setor 01, JARU/RO, onde está instalado atualmente o CEEJA DE JARU, se encerra em 05/09/2024.
- 3.4. Considerando a Informação 66 (0049076942) e o Despacho SEDUC-GGC (0043343491), o qual sugere abertura de processo de chamamento público, visando demonstrar lisura e transparência, nas contratações de serviços contínuos, em conformidade ao Parecer nº 716/2022/PGE-SEDUC (0048944211).
- 3.5. No intuito de assegurar a continuidade das atividades escolares presenciais, sem interrupções para os alunos as quais são indispensáveis e por isso devem ser integralmente preservadas, além disso, a expansão urbana da população, acarretando a necessidade de unidades escolares com estrutura física que seja apropriada e acessível a todos para contemplar a clientela estudantil, torna-se imperativa a locação de um imóvel apropriado para sua realocação.
- 3.6. A integral preservação das atividades é crucial para garantir o acesso à educação de qualidade para os educandos, tornando a locação de um imóvel com estrutura física adequada uma necessidade premente, viabilizará a continuidade das atividades administrativas e pedagógicas da instituição, assegurando um ambiente de trabalho propício para os servidores e um espaço acolhedor para o atendimento ao público estudantil, pais e comunidade em geral da região.
- 3.7. Desse modo, fundamenta-se a Constituição Federal de 1988, em seus artigos 6º e 227º, bem como no artigo 208º que determina que a educação é direito de todos os cidadãos e também dever do Estado, em todas as esferas. Trata-se de garantia fundamental e social humana, defendida no Governo do Estado de Rondônia por meio da Secretaria de Educação do Estado de Rondônia.

Art. 6º. São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

(...)

Art. 227. É dever da família, da sociedade e do Estado assegurar à criança, ao adolescente e ao jovem, com absoluta prioridade, o direito à vida, à saúde, à alimentação, à educação, ao lazer, à profissionalização, à cultura, à dignidade, ao respeito, à liberdade e à

convivência familiar e comunitária, além de colocá-los a salvo de toda forma de negligência, discriminação, exploração, violência, crueldade e opressão.

Art. 208. O dever do Estado com a Educação será efetivado mediante a garantia de:

III - atendimento educacional especializado aos portadores de deficiência, preferencialmente na rede regular de ensino;

3.8. Considerando a importância de oferecer oportunidades de educação básica para jovens e adultos que não concluíram seus estudos na idade apropriada, a SEDUC busca estabelecer uma estrutura adequada para a operação deste centro educacional, as quais são indispensáveis e por isso devem ser integralmente preservadas, é necessário um local com estrutura física apropriada, acessível de modo a evitar prejuízos aos docentes e discentes. A locação garantirá a continuidade das atividades administrativas e pedagógicas da instituição, proporcionando um ambiente de trabalho adequado para os servidores, bem como um espaço acolhedor para o atendimento ao público, pais e alunos da jurisdição.

3.9. Considerando a falta de disponibilidade de um imóvel próprio para instalação da referida unidade, conforme informado por meio do Ofício nº 1908/2024/SEPAT-COOPI (0048353656), torna-se necessário buscar a locação de um imóvel adequado para atender às necessidades da escola, propõe-se a abertura de um Processo Administrativo de Chamamento Público para a contratação do serviço de locação de um imóvel pelo período de 12 (doze) meses, de forma continuada, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas da Secretaria e sua contratação deve estender-se por mais de um exercício financeiro, podendo ser prorrogada por iguais e sucessivos períodos até o limite máximo de 10 (dez) anos, mediante Termos Aditivos, de acordo com os requisitos da Lei 14.133/21, art. 106 e 107 das alterações e que haja autorização formal no interesse da Administração.

3.10. Do exposto, **justifica-se** a necessidade de realocar os alunos os alunos do **CEEJA de Jarú**, a fim de viabilizar a continuidade das atividades escolares, haja vista que é o meio mais adequado para atingirmos a meta desejada, busca-se, desta forma, o atendimento dos princípios da economicidade e eficiência, bem como, cumprir um padrão de interesse público, uma vez que a SEDUC/RO não possui imóvel disponível, com estrutura adequada, ambiente propício e funcional, que atenda às condições mínimas exigidas pela LDB, Resolução 1206/2016.

3.11.

4. **OBJETO**

4.1. O presente estudo tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário no Município de Jarú, com o fito de viabilizar possível futura Locação de imóvel, para fins de instalação do CEEJA de Jarú, localizado na zona urbana no município de Jarú - RO, mediante coleta de propostas técnicas de eventuais interessados que atendam os requisitos especificados deste estudo e Termo de Referência, será elaborado posteriori.

5. **DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA PARA EXECUÇÃO DA DESPESA**

5.1. Os recursos necessários à execução da aquisição, correrão por conta da dotação orçamentária consignada no orçamento da Secretaria de Estado da Educação – SEDUC, os gastos previstos encontram se dentro do PLANO PLURIANUAL - PPA 2024, recursos não vinculados de impostos, conforme Informação nº 316 id.(0048847548):

FUNÇÃO PROGRAMÁTICA:	NATUREZA DA DESPESA:	FONTE:
12.366.2158.4049 - ASSEGURAR A ESTRUTURA E FUNCIONAMENTO DA EDUCAÇÃO DE JOVENS E ADULTOS (EJA)	3.3.90.39.10 - Locação de imóveis	1500001001 - Recursos não vinculados de impostos - Ensino
12.366.2158.4049 - ASSEGURAR A ESTRUTURA E FUNCIONAMENTO DA EDUCAÇÃO DE JOVENS E ADULTOS (EJA)	3.3.90.36.10 - Locação de imóveis	1500001001 - Recursos não vinculados de impostos - Ensino

6. **ALINHAMENTO COM OS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO ORGANIZACIONAL**

6.1. A prestação do serviço, objeto deste estudo, encontra-se prevista no Plano Plurianual Anual Lei n.º 5.718, de janeiro de 2024 e na Lei Orçamentária Anual Lei n.º 5.733, de 09 de janeiro de 2024, bem como em outros instrumentos de planejamento da Secretaria de Estado da Educação – SEDUC, naquilo que concerne a prestação de atividades, planejamento, execução, gestão e ao cumprimento das diretrizes governamentais, considerando a sua natureza essencial, além do que os mesmos têm por objetivo atender à necessidade pública de forma permanente e contínua, assegurando a integridade humana, assim como, o funcionamento das atividades, de modo que sua interrupção pode comprometer a prestação de um serviço público ou o cumprimento da missão institucional, com metas, objetivos e indicadores específicos relacionados no planejamento estratégico da Secretaria de Estado da Educação - SEDUC.

6.2. Tendo como embasamento o disposto no artigo 30, inciso II, do Decreto nº 28.874, de 25 de Janeiro de 2024, bem como, disposto no inciso IX, art. 34, Decreto Estadual 28.874/2024, ressalto que o objeto em tela encontra-se devidamente contemplado no [Plano de Contratações Anual](#).

55	Outros Serviços Terceiros Pessoa Física	CONTRATOS CONTINUADOS - PAGAMENTO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	R\$ 206.164,00	4049	339036	1500001001	Alta
183	Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE LOCAÇÃO, INSTALAÇÃO, CONFIGURAÇÃO, INTEGRAÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E FORNECIMENTO DE UM CENTRO DE COMANDO DE OPERAÇÕES DE SEGURANÇA, COM SISTEMAS DE MONITORAMENTO, ATENDIMENTO MÓVEL E REPOSIÇÃO DE BENS DESTINADOS ÀS UNIDADES EDUCACIONAIS E ADMINISTRATIVAS PERTENCENTES À SEDUC-RO, LOCALIZADAS NA CAPITAL E NO INTERIOR DO ESTADO DE RONDÔNIA	R\$ 39.452.569,00	2367 - 2087 - 4036 - 4041 - 4045 - 4049 - 4053 - 4057	339039	1500001001	Média

7. **DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO NECESSÁRIOS E SUFICIENTES À ESCOLHA DA SOLUÇÃO**

7.1. Conforme as normativas estabelecidas no Inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 9º, inciso II da IN 58/2022, assim como, art. 34, II do Decreto Estadual n.º 28.874, de 25 de janeiro de 2024 e com base nos documentos referenciados nos ofício n.º 8585/2024/SEDUC-NURED (0048067826), Ofício n.º 1908/2024/SEPAT-COOPI (0048353656) e Documento de Formalização de Demanda - DFD 72 (0047984785), os requisitos para a escolha da solução devem ser minuciosos e detalhados, contemplando todos os aspectos essenciais para o pleno funcionamento do CEEJA de Jarú, localizado no município de Jarú.

7.2. Deverão contemplar os detalhes do imóvel, a planta baixa do imóvel com indicação da área ofertada, e todas as informações “especificações técnica essenciais do imóvel”. Assim, segue abaixo breve demonstrativo com as necessidades estruturais do imóvel conforme as instruções [Decreto n.º 5.296 de 2 de dezembro de 2004](#), observar as normas NBR 9050 que trata da acessibilidade aos banheiros, no que se refere à instalação de barras, sanitários e toalheiros para a serem acessíveis, deve conter para o pleno funcionamento da Centro, bem como, deverá atender às seguintes especificações mínimas:

ITEM	AMBIENTES	QUANTIDADE	ÁREA MÍNIMA (M²) ÁREA CONSTRUÍDA
1	Sala para Direção escolar	1	20
2	Sala para secretaria	1	30
3	Sala para planejamento dos professores	1	10
4	Sala para coordenação pedagógica	1	10
5	Salas de aulas de 25m²	5	25
6	Sala para laboratório de informática	1	30
7	Banheiro masculino para uso dos servidores, com acessibilidade adequada - a previsão de sanitários para P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	1	6
8	Banheiro feminino para uso das servidoras, com acessibilidade adequada - a previsão de sanitários para P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	1	6
9	Banheiro feminino para uso das alunas, com acessibilidade adequada, sendo um com 3 assentos - a previsão de sanitários para P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	1	10
10	Banheiro masculino para uso dos alunos, com acessibilidade adequada, sendo um com 3 assentos - a previsão de sanitários para P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	1	10
11	Cozinha	1	30
12	Sala para para armazenar produtos alimentícios(dispensa)	1	10
13	Sala para para armazenar produtos de limpeza(almojarifado)	1	30
14	Sala para deposito de livros didáticos	1	30
ÁREA MÍNIMA NECESSÁRIA EM m²			357

- 7.3. Além dos requisitos mínimos descritos anteriormente, é desejável que o imóvel atenda às seguintes condições adicionais:
- 7.3.1. **Construção em Alvenaria:** O imóvel deve ser construído em alvenaria, proporcionando maior durabilidade e resistência.
- 7.3.2. **Localização de Fácil Acesso:** É preferível que o imóvel esteja localizado em uma área de fácil acesso, de preferência em uma área urbana com ruas asfaltadas, facilitando o deslocamento dos funcionários e do público atendido.
- 7.3.3. **Segurança e Privacidade:** O local deve ser circundado por muro ou outro tipo de anteparo para garantir a segurança e privacidade das instalações.
- 7.3.4. **Estado de Conservação e Ventilação:** O imóvel deve estar em bom estado de conservação, oferecendo boa ventilação e sem necessidade de reparos, com pintura nova.
- Sem necessidade de reparos e com pintura nova, conforme [Estudo de cores – Seduc](#);
- 7.3.5. **Prevenção Contra Incêndio:** Deve possuir projeto de Prevenção Contra Incêndio e Pânico, de acordo com a Lei nº 3.924/2016 e Decreto nº 21.425/2016, com os equipamentos de combate ao incêndio instalados;
- 7.3.6. **Acessibilidade:** Deve estar em conformidade com a norma ABNT NBR 9050, especialmente no que se refere às instalações

sanitárias, para atender a pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida.

7.3.7. **Abastecimento de Água e Reservatório:** Deve dispor de abastecimento de água e possuir um reservatório com capacidade mínima de 10.000 litros para garantir o fornecimento contínuo de água.

7.3.8. **Rede Elétrica e Iluminação Eficiente:** Deve possuir rede elétrica trifásica com capacidade para suportar centrais de ar, computadores desktops/notebooks, impressoras, geladeira, freezer;

7.3.9. **Área Externa e Coberta:** É desejável que o imóvel possua área ao ar livre e área coberta para circulação, compatível com a capacidade de atendimento por turno.

7.3.10. **Desembaraçado de Ônus e Encargos:** Deve estar livre de quaisquer ônus ou encargos, incluindo despesas de água/esgoto, energia elétrica, iluminação pública, taxas, contribuições e impostos até a data da efetiva assinatura da escritura de compra e venda.

7.3.11. **Excelentes Condições de Acabamento:** Deve apresentar excelentes condições de acabamento em pisos, paredes internas e externas, esquadrias, fechaduras, vidros, tetos, instalações elétricas, hidrossanitárias e revestimentos nas áreas molhadas, como banheiros e copa, sem a necessidade de reparos.

7.3.12. **Viabilidade para Sistema de Climatização:** Deve possuir ou dispor de viabilidade para a instalação de um sistema de climatização, garantindo o conforto térmico dos usuários.

7.4. Essas condições adicionais visam garantir que o imóvel escolhido atenda plenamente às necessidades da locação de imóvel, proporcionando um ambiente seguro, funcional e confortável para o desempenho de suas atividades.

7.5. Além disso, deve ainda preencher os seguintes itens adicionais:

7.6. **Natureza do Serviço:**

7.6.1. Os serviços, objeto desta contratação, são caracterizados como comum (ns), conforme Art. N° 6º, Inciso XIII, da Lei 14.133-2021.

7.7. **Necessidade de treinamento de pessoal:**

7.7.1. Não se aplica.

7.8. **Necessidade de apresentação de amostra:**

7.8.1. Não se aplica.

7.9. **Necessidade de transição contratual:**

7.9.1. Não se aplica.

7.10. **Da Formalização da Proposta:**

7.10.1. As propostas deverão conter pelo menos:

7.10.2. Dados de identificação do proponente, com nome, telefone, e-mail para contato;

7.10.3. Descrição detalhada do imóvel (área construída, área total, área externa e área envidraçada), localização, e fotos atuais do imóvel;

7.10.4. Os valores mensais do aluguel;

7.10.5. Estar acompanhada de cópias autenticadas do Título ou documento que comprove Propriedade ou posse mansa e pacífica do Imóvel, Carteira de Identidade e CPF, se pessoa física, ou Contrato Social e CNPJ/MF, se pessoa jurídica;

7.10.6. Certidão negativa de ônus real que possa pesar sob o imóvel e certidão de quitação do IPTU/taxas imobiliárias;

7.10.7. Anexar cópia do contrato de prestação de serviços com empresa imobiliária, se for o caso, ou cópia de procuração quando houver procurador;

7.10.8. Declaração do proponente afirmando que entregará o imóvel livre de quaisquer ônus no ato da locação e adequado às necessidades da SEDUC;

7.10.9. Validade da proposta deverá ser de no mínimo 30 (trinta) dias.

7.11. **Na proposta do imóvel devem estar descritas e discriminadas também as despesas – que deverão ser embutidas no valor final da proposta:**

7.11.1. Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxa de Limpeza Pública (IPTU/TLP), se houver;

7.11.2. Condomínio (se existir);

7.11.3. Seguro contra incêndio (se existir) e

7.11.4. Taxa de Ocupação de Marinha (se existir).

7.12. **Da Habilitação da Proponente**

7.12.1. Após a escolha do imóvel, caso o mesmo esteja em perfeitas condições e não necessite de nenhuma benfeitoria, será realizada a elaboração do Laudo e Avaliação do Imóvel pelo setor competente, será iniciado o processo de locação de imóvel, onde deverão ser entregues os seguintes documentos de habilitação (Instrução Normativa nº 02/GPMI/SEAD, de 14 de junho de 2012):

7.13. **Caso LOCADOR pessoa FÍSICA:**

a) RG;

b) CPF;

c) Em caso de imóvel com vários proprietários, será preciso uma procuração dando a autorização para apenas uma pessoa assinar, isso facilitará o pagamento do aluguel e os trâmites do processo;

d) No caso em que a imobiliária esteja representando o proprietário do imóvel, deverá ser encaminhado, além da documentação do proprietário e da imobiliária, cópia da procuração ou do contrato de administração do imóvel; e

e) Comprovante de endereço atualizado.

7.14.

Caso LOCADOR pessoa JURÍDICA:

- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;
- b) Registro na Junta Comercial, no caso de empresa individual; ou
- c) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado ou inscrito, em se tratando de sociedades comerciais;
- d) Cédula de identificação dos sócios, ou do diretor, ou do proprietário, ou do representante legal da empresa e procuração, se for o caso.
- e) No caso em que a imobiliária esteja representando o proprietário do imóvel, deverá ser encaminhado, além da documentação do proprietário e da imobiliária, cópia da procuração ou do contrato de administração do imóvel.

7.15.

Regularidade Fiscal e Trabalhista:

- a) **Pessoa Jurídica:** Prova de situação regular perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CRF), dentro da validade;
- b) **Pessoa Física e Jurídica:** Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho, demonstrada através da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, em conformidade com a Lei 12.440/11, dentro da validade;

7.15.1. Prova de Regularidade perante a Fazenda Federal - unificada da Secretaria da Receita Federal, da Procuradoria da Fazenda Nacional e do INSS (relativa às Contribuições Sociais - unificada pela [Portaria PGFN/RFB Nº 1751, de 02 de outubro de 2014](#)), podendo ser Certidão Negativa ou Certidão Positiva com efeitos de negativa, dentro da validade;

7.15.2. Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal e Estadual da sede ou domicílio do licitante, dentro da validade;

7.15.3. Certidões de Distribuição – Ações Cíveis e Criminais/Execuções Cíveis, Fiscais, Criminais e Auditoria Militar; e

7.15.4. Serão igualmente aceitas as certidões positivas com efeito de negativa.

7.16.

Documentos do IMÓVEL

- a) Cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- b) Cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) Laudo AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – completo), conforme Lei Nº. 858 de 08 de setembro de 1.999;
- d) Memorial Descritivo do Imóvel, sendo do terreno e/ou da edificação;
- e) Projeto de arquitetura com anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, devidamente expedida e autenticada pelo CREA-RO ou CAU-RO;
- f) Licença de Obra, expedida pela Prefeitura da cidade onde está localizada.
- g) Certidão de inteiro teor;
- h) Certidão de viabilidade, conforme Lei Nº 097, de 29 de dezembro de 1999, c/c Lei Complementar Nº 138, de 28 de outubro de 2002; e
- i) Certidão Negativa vintenária do terreno.

7.16.1. Serão igualmente aceitas as certidões positivas com efeito de negativa;

7.16.2. Os documentos, excetuando-se aqueles que por sua natureza possuir caráter permanente, deverão ter validade expressa ou estabelecida em Lei admitidos como válidos, e no caso de omissão, os emitidos há menos de noventa dias

7.17.

Estarão sujeitas, ainda, as seguintes consultas:

- a) Cadastro de Fornecedores Impedidos de Licitar e Contratar com a Administração Pública Estadual – CAGEFIMP, instituído pela Lei Estadual Nº 2.414, de 18 de fevereiro de 2011;
- b) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), da Controladoria Geral da União – CGU, que resultará em efeitos de inabilitação a depender da natureza da sanção aplicada;
- c) Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa (CNIA), do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, que resultará em efeitos de inabilitação a depender da natureza da sanção aplicada;
- d) Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores à condição análoga à de escravo.

7.18. A consulta aos cadastros será realizada em nome do titular do imóvel e também de seu sócio majoritário, caso haja, por força do artigo 12 da Lei n.º 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.

7.19. O serviço de locação de imóvel enquadra-se como serviço continuado, pois tem por objetivo assegurar de forma interrupta o funcionamento das atividades finalística do órgão e sua contratação deve estender-se por mais de um exercício financeiro.

7.20. A vigência contratual será de 12 (doze) meses, da forma continuada, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas da Secretaria e sua contratação deve estender-se por mais de um exercício financeiro, podendo ser prorrogada por iguais e sucessivos períodos até o limite máximo de 10 (dez) anos, mediante Termos Aditivos, segundo os requisitos da Lei 14.133/21, art. 106 e 107 das alterações que haja autorização formal no interesse da Administração.

7.21. No momento da escolha da melhor proposta será dada preferência aos imóveis que estiverem dentro dos limites amparados pelas disposições legais, quais sejam, aqueles que tiverem área construída de no mínimo **357 m²**, além das especificações acima, deverá atender às necessidades específicas relacionadas à Secretaria de Estado da Educação, objetivando meios de viabilizar a apresentação de propostas para o chamamento público, para Locação de imóvel, para fins de instalação do CEEJA de Jarú, localizado no município de Jarú.

8. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

8.1. A Locação do espaço físico necessário para instalação do CEEJA DE JARU, localizado na zona urbana do município de Jarú, zelando ainda pelo princípio da economicidade, segue quadro com as identificações das áreas a ser considerada, para a devida elaboração de instrumento, atendendo às seguintes características:

ITEM	CÓDIGO (CATMAT / CATSER)	DETALHAMENTO DO OBJETO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT
1	4316	Locação de imóvel, para atender as demandas do CEEJA DE JARU, localizado na zona urbana do município de JARU-RO. requisitos mínimos, conforme Item 7.	Mês	12

9. LEVANTAMENTO DE MERCADO

9.1. No contexto do levantamento de mercado, consiste na análise das alternativas possíveis e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar. Conforme estabelecido no Inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021, bem como, consiste na análise das alternativas possíveis, assim como, art. 34, III do Decreto Nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

9.2. Com base nas diretrizes dos procedimentos legais que instruem a busca por um imóvel para a instalação da unidade escolar, é crucial considerar a área urbana do município de Jarú - RO, para a pesquisa de mercado e definir a melhor opção de contratação. Abaixo foram vislumbradas cinco hipóteses para solucionar a demanda:

- a) **Solução I** - Cedência de Imóvel pertencente ao patrimônio estado de Rondônia;
- b) **Solução II** - Locação de imóvel sem adequações;
- c) **Solução III** - Locação de imóvel sob medida (built to suit);
- d) **Solução IV** - Aquisição de imóvel;
- e) **Solução V** - Locação de imóvel;

9.3. **Solução I: Cedência de Imóvel pertencente ao patrimônio estado de Rondônia**

9.3.1. A cedência de um imóvel pertencente ao patrimônio do estado de Rondônia, implicaria na utilização de um recurso público de forma permanente para uma finalidade específica. Esta solução envolve a cessão gratuita de um imóvel pertencente ao patrimônio do Estado, por um Termo de Responsabilidade de Bens Móveis. Visa atender a uma demanda específica que contribuirá para o desenvolvimento e aprimoramento dos serviços públicos essenciais em Rondônia, a secretaria pode explorar parcerias com instituições privadas ou organizações da sociedade civil para obtenção de espaços adequados, essa abordagem pode proporcionar uma solução mais ágil e flexível, além de permitir o aproveitamento de recursos e infraestrutura já existentes.

9.3.2. Flexibilidade Administrativa a utilização de um imóvel estadual mediante cedência poderia gerar limitações administrativas no que diz respeito à manutenção, adaptação e expansão do espaço conforme as necessidades do centro educacional. A burocracia envolvida na gestão de um imóvel cedido poderia prejudicar a agilidade e eficiência das ações da SEDUC.

9.3.3. Garantia de continuidade a cedência de um imóvel estadual para a instalação da unidade, implicaria na necessidade de formalização de contratos e acordos que estabeleçam as condições de uso e possíveis prazos de vigência. Isso poderia gerar incertezas quanto à continuidade do projeto educacional no longo prazo, caso haja mudanças na política administrativa ou na disponibilidade do imóvel.

9.3.4. Porém, em consulta à Superintendência Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT, sobre disponibilidade de imóveis públicos para uso por esta Instituição (tanto de forma individualizada, como compartilhada com outro órgão). No entanto, conforme a SEPAT, não há disponibilidade de imóveis próprios que atenda às especificações para instalação do CEEJA de Jarú, conforme comunicado no Ofício 1908 (0048353656).

9.3.5. Diante das considerações apresentadas, a decisão de não contratar a cedência de um imóvel pertencente ao patrimônio do estado de Rondônia para a instalação do Locação de imóvel, para atender as demandas do CEEJA de Jarú, localizado na zona urbana do município de Jarú-RO é baseada na preservação do patrimônio estadual, na busca por flexibilidade administrativa e na garantia de continuidade do projeto educacional. A SEDUC continuará explorando alternativas viáveis para encontrar um espaço adequado que atenda às necessidades educacionais da comunidade atendida.

9.4. **Solução II: Locação de imóvel sem adequações**

9.4.1. Neste modelo, o imóvel é alugado em sua condição atual, sem necessidade de reformas, atende aos requisitos mínimos de espaço e localização necessários para o funcionamento do centro educacional. Posteriormente, a secretaria realiza as adequações necessárias para atender a demanda. Onde infraestrutura insuficiente, apesar de estar localizado na zona urbana, não oferece uma infraestrutura adequada para atender às necessidades específicas de um centro educacional. A falta de espaços adequados para salas de aula, laboratórios, biblioteca e outros ambientes essenciais pode comprometer a qualidade do ensino oferecido.

9.4.2. A dimensão do imóvel pode ser insuficiente para comportar todas as atividades previstas para o funcionamento escolar, o que poderia resultar em turmas superlotadas e comprometer o aprendizado dos estudantes.

9.4.3. Possíveis Custos Adicionais, mesmo que o imóvel não exija adequações prévias, podem surgir custos adicionais relacionados à manutenção e adaptação do espaço ao longo do tempo. Esses gastos podem representar um ônus financeiro para a SEDUC no futuro.

9.4.4. Considerando os aspectos levantados, é necessário que busquemos outras opções de imóveis que possam oferecer uma

infraestrutura adequada para o Locação de imóvel, para atender as demandas do CEEJA de Jaru, localizado na zona urbana do município de Jaru-RO. a locação do imóvel sem adequações para a instalação escolar, não é viável no momento. A decisão de não optar pela locação de um imóvel sem as devidas adequações visa garantir a excelência educacional e o bem-estar dos estudantes e profissionais envolvidos neste importante projeto de educação de jovens e adultos.

9.5. **Solução III: Locação de imóvel sob medida (built to suit)**

9.5.1. Neste caso, o imóvel seria construído ou reformado segundo as necessidades específicas da secretaria, sendo uma opção de locação personalizada e de longo prazo. Custo Elevado a Longo Prazo: O modelo de locação sob medida built to suit (BTS) com facilities, baseado no artigo 51 da Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, em conjunto com os incisos II e III do art. 3º da IN SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022. Esse modelo envolve um acordo em que o poder público contrata a locação de um imóvel específico de um particular/locador, por meio de um processo específico, para ser construído ou adaptado de acordo com condições pré-estabelecidas pela administração, implica em um investimento significativo a longo prazo, pois o proprietário do imóvel constrói ou adapta o espaço conforme especificações do locatário. Isso pode resultar em custos de locação mais elevados ao longo do tempo, o que pode não ser economicamente viável para o orçamento da SEDUC.

9.5.2. Ao firmar um contrato de locação sob medida, a SEDUC estaria comprometendo parte significativa de seu orçamento futuro para o pagamento das parcelas de aluguel. Isso poderia limitar a disponibilidade de recursos para outras áreas prioritárias da educação, como investimentos em infraestrutura escolar, formação de professores e aquisição de materiais didáticos, o modelo de locação sob medida envolve uma relação contratual complexa entre locador e locatário, incluindo cláusulas específicas sobre responsabilidades de manutenção, seguro do imóvel, reajustes de aluguel, entre outros aspectos. Gerenciar esses riscos operacionais e administrativos pode demandar recursos adicionais e aumentar a burocracia associada à gestão.

9.5.3. Exploração do Mercado Imobiliário, em vez de optar pela locação sob medida, a SEDUC pode explorar outras opções no mercado imobiliário, localizado no município de Jaru, em busca de imóveis já existentes que atendam às necessidades da secretaria. Isso pode oferecer uma solução mais econômica e flexível, sem comprometer o orçamento da Secretaria a longo prazo. Portanto, o modelo de contratação

9.6. **Solução IV: Aquisição de Imóvel já construído**

9.6.1. A Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

9.6.2. A aquisição de imóveis no setor público envolve uma cuidadosa consideração de diversos critérios para garantir a escolha adequada, otimização de recursos e conformidade com as normativas legais. Abaixo estão alguns critérios a serem considerados:

9.6.3. O imóvel deve atender às necessidades específicas e aos objetivos institucionais do setor público;

9.6.4. A escolha deve estar alinhada com as metas estratégicas e as funções planejadas;

9.6.5. A localização do imóvel deve ser estratégica, considerando a acessibilidade, a proximidade a serviços essenciais, a infraestrutura circundante e a conveniência para os usuários e a comunidade;

9.6.6. Avaliação técnica do imóvel para garantir que atenda aos padrões de construção e que não exija investimentos significativos em reformas ou melhorias estruturais;

9.6.7. Análise jurídica detalhada para verificar a situação legal do imóvel, incluindo a existência de pendências legais, litígios, ou restrições que possam afetar a aquisição;

9.6.8. Viabilidade financeira, levando em consideração o custo de aquisição, despesas associadas, manutenção futura e potenciais custos de adaptação às necessidades institucionais;

9.6.9. Verificação da conformidade do imóvel com as regulamentações ambientais, garantindo que não haja questões que possam gerar impactos negativos no meio ambiente.

9.6.10. Identificação e avaliação de possíveis riscos associados à aquisição, como instabilidade política, mudanças regulatórias ou flutuações no mercado imobiliário. Envolver a comunidade e partes interessadas no processo, buscando opiniões e considerando as necessidades locais para garantir aceitação e apoio público.

9.6.11. Avaliação da capacidade do imóvel de acomodar futuras expansões ou modificações, levando em consideração a possibilidade de crescimento institucional.

9.6.12. Garantir que todo o processo de aquisição seja transparente, bem documentado e sujeito a prestações de contas regulares para a sociedade e órgãos fiscalizadores.

9.6.13. Visa gerar um impacto positivo substancial na comunidade, promovendo um acesso mais eficiente e abrangente aos serviços públicos. Além disso, fortalece a presença e a eficácia das instituições governamentais locais, consolidando sua capacidade de resposta às demandas cidadãs. A decisão de adquirir o imóvel é um passo estratégico em direção a um compromisso sustentável e a um planejamento proativo para o futuro, considera não apenas as necessidades presentes, mas também antecipa as demandas futuras da população, refletindo o comprometimento do setor público com o desenvolvimento sustentável e o uso responsável dos recursos. Porém, a aquisição de um imóvel acarreta custos iniciais elevados, bem como despesas contínuas de manutenção, que podem sobrecarregar o orçamento da Secretaria de Educação.

9.6.14. Portanto, a não aquisição de um imóvel pela Secretaria de Educação de Rondônia se justifica pela análise cuidadosa dos custos envolvidos, da necessidade de flexibilidade e da busca por uma solução que atenda de forma eficaz às demandas da educação no estado.

9.7. **Solução V: Locação de imóvel**

9.7.1. No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilidade de imóvel pela contratada, com todas as

características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representado no âmbito dos órgãos da Administração Pública atualmente.

9.7.2. Esta solução implica na locação de um imóvel com a flexibilidade para realizar adequações segundo as especificações técnicas solicitadas. O imóvel seria recebido já adequado às necessidades da Seduc, sem a necessidade de reformas durante o período de vigência do contrato. Ao pondera-se sobre a aquisição de um imóvel para a Locação de imóvel, para atender as demandas do CEEJA de Jarú, localizado na zona urbana do município de Jarú-RO, é crucial realizar uma análise abrangente e consultas adequadas para garantir que essa opção seja a mais vantajosa e sustentável para atender às necessidades educacionais da região. Verificou-se entre as soluções dentre as analisadas, a que mais se adéqua aos itens elencados acima. Pondera-se: dentre as possíveis locações existentes, o aluguel de salas/espços/pavimentos/andares/áreas dentro de edificação comercial é que a Administração verifica como viável logística e economicamente. Para finalizar as dúvidas sobre outras possibilidades, informa-se que o aluguel de galpões/depósitos/casas comerciais/lojas térreas abertas para o lado externo ou edificações semelhantes a casas não estão incluídas dentre as possibilidades para locação, pois teriam elevados custos de manutenção e de vigilância 24h.

9.7.3. Dessa forma e, considerando todo o exposto, opta-se como solução satisfatória para a referida demanda, a partir de então, todos os detalhamentos e explicações serão voltadas para esse nicho. Como sugestão, seja realizado Chamamento Público, conforme legislação vigente, visando a Prospecção de Mercado Imobiliário objetivando encontrar imóvel que atenda às necessidades de ocupação para atender as demandas do CEEJA de Jarú, localizado na zona urbana do município de Jarú - RO.

9.7.4. Através do chamamento público e dos estudos de leiaute a serem apresentados será decidido se é mais vantajoso realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, na forma que dispõe na Lei 14.133/21, assim como, no Decreto Estadual n.º 28.874, de janeiro de 2024.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. Sugere-se que a pesquisa de mercado seja realizada após o chamamento, nos termos da legislação acima citada, para certificação de que aqueles preços encontrados após o chamamento público estão compatíveis com o mercado, que será juntado aos autos oportunamente.

10.2. Recomenda-se também que a pesquisa contemple locações anteriores de órgãos ou entidades públicas, mídias e sítios eletrônicos especializados. Ou, caso não seja possível utilizar tais parâmetros, a elaboração de justificativa que trate dessa impossibilidade.

11. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

11.1. Conforme as normativas estabelecidas no Inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 9º, inciso IV da IN 58/2022, assim como, art. 34, IV do Decreto Estadual n.º 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

11.2. A solução para suprir a necessidade da demanda descrita no presente estudo é a locação de um imóvel tradicional para atender as necessidades do CEEJA de Jarú, localizado na zona urbana do município de Jarú, que atenda a padronização das especificações técnicas, desta forma, requer uma avaliação criteriosa da Administração, garantindo a observância dos princípios constitucionais que norteiam a administração pública. Nesse processo, busca-se a escolha mais vantajosa, que ofereça o melhor custo-benefício.

11.3. Sugere-se a realização de chamamento público para prospecção de mercado no ramo imobiliário, para identificação das ofertas disponíveis para locação tradicional e aptas ao atendimento do interesse administrativo. Nesse procedimento, a Administração Pública informa a sua intenção de realizar locação em determinado local ou região (podem ser incluídas todas as áreas aptas ao atendimento do interesse administrativo) e determina suas condições. Além das exigências básicas do imóvel apto ao chamamento público, como: área, localização e existência de garagem, podem ser apontadas exigências específicas, relacionadas à eficiência energética, economia e racionalidade no uso da água. A adoção dessa prática é muito interessante, pois, mesmo podendo utilizar a contratação direta por dispensa, o gestor divulga previamente ao setor privado sua pretensão contratual, dando mais publicidade à escolha do imóvel a ser contratado diretamente.

11.4. No chamamento público poderão ser verificados os modelos de locações oferecidos pelo setor privado. Ao analisar processos de locações de imóveis por diferentes órgãos e entidades, o Tribunal de Contas da União (Acórdão 1.479/2019 – TCU - Plenário e Acórdão 1969/2021 - TCU - Plenário) distinguiu três modelos principais de locações:

(...)

9.8.1. locação tradicional: neste modelo, o espaço físico é locado sem serviços inclusos, sendo cada um desses serviços acessórios contratados independentemente;

9.8.2. locação com facilities (modelo de condomínio): pode-se definir o termo facilities como a aplicação de um conjunto de mão-de-obra especializada em determinados serviços no âmbito de uma organização. Neste modelo, o locatário aluga não só o espaço físico, como serviços à sua operação, a exemplo de limpeza, administração predial, recepção, vigilância etc.;

9.8.3. locação “built to suit”: o termo built to suit é usado para referenciar contratos de locação nos quais o locador investe recursos monetários em um determinado imóvel com o fito de ajustá-lo às necessidades de um locatário específico. Isto é, o imóvel é customizado de acordo com as necessidades de um dado locatário. Em regra, tais contratos são atípicos (neles prevalecem as condições livremente pactuadas no contrato respectivo, e não os dispositivos da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991) e os valores pagos a título de aluguel incluem a amortização dos investimentos feitos pelo locador.

(...)

11.5. Cabe expressar que, se houver somente um imóvel que atenda às necessidades da Administração, será constatada a inviabilidade de competição, o que permitirá a contratação direta por inexigibilidade com fundamento no art. 74, V, da Lei n.º 14.133/2021. Conforme expresso na lei: é inexigível quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na “aquisição ou locação” de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. Se, ao revés, após o chamamento público, forem encontrados dois ou mais imóveis, é possível a realização de licitação ou, caso cumpridos os requisitos estampados no art. 72, da Lei n.º 14.133/2021, poderá haver a contratação direta por inexigibilidade. Pois, ainda que, hipoteticamente, exista mais de um imóvel potencialmente apto a, em função de suas condições de instalação e localização atenderem às necessidades da Administração, é possível sustentar a contratação direta, desde que a escolha seja justificada como a mais eficiente e adequada em função das peculiaridades a ele inerentes, tornando então “necessária” essa contratação, e o preço praticado compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

11.6. Devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei n.º

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

11.7. Tendo em vista que a cidade de Jarú, com população estimada em 50.591 (cinquenta mil, quinhentos e noventa e um) habitantes pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (BRASIL, 2022), espera-se encontrar alternativas de locação de imóvel. No entanto, caso seja apurada a existência de outros tipos de locação, sugere-se que o custo total do modelo seja comparado com os demais valores encontrados.

11.8. O chamamento público assegura transparência e eficiência do processo, permite que Administração tenha acesso a diversas propostas, promovendo a análise de diferentes soluções antes da tomada de decisão, assim, demonstra responsabilidade na gestão dos recursos públicos, uma vez que a decisão é fundamentada em critérios previamente estabelecidos, divulgados e alinhado aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência. Assim como, a escolha do imóvel mais adequado com base nas propostas recebidas, e na avaliação realizada, garantir imparcialidade e transparência no processo de avaliação, fundamentais para a atuação da administração pública.

11.9. Conforme Instrução Normativa SEGES/ME n.º 103, de 30 de dezembro de 2022;

Art. 10. Os órgãos ou as entidades deverão realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.

Art. 11. São as fases do chamamento público

I - a abertura por meio de publicação de edital;

II - a apresentação das propostas de imóveis disponíveis para locação que atendam às especificações do edital;

III - a avaliação e estudo de leiaute; e

IV - a seleção e a aprovação das propostas de locação.

Art. 16. A proposta selecionada passará por um estudo de leiaute para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público.

11.10. A utilização do chamamento público não se resume apenas à escolha do imóvel, mas reflete a responsabilidade da administração na gestão dos recursos públicos. A decisão final é cuidadosamente fundamentada em critérios previamente estabelecidos e divulgados, alinhando-se aos princípios éticos e legais que regem a administração pública, tais como legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

11.11. O imóvel será submetido à avaliação da Secretaria de Estado da Educação SEDUC-RO, atestando o valor de mercado do imóvel. Onde a vigência contratual poderá ser 12 (doze), continuamente, por ter por objetivo assegurar ininterruptamente o funcionamento das atividades finalísticas da Secretaria e sua contratação deve estender-se por mais de um exercício financeiro, podendo ser prorrogada por iguais e sucessivos períodos até o limite máximo de 10 (dez) anos, mediante Termos Aditivos, conforme os requisitos da Lei 14.133/21, art. 106 e 107 das alterações e pelo Decreto Estadual n.º 28.874/24, que haja autorização formal no interesse da Administração.

12. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

12.1. Justificativas para o parcelamento ou não da solução conforme as normativas estabelecidas no Inciso VIII do § 1.º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 9º, inciso VII da IN 58/2022, assim como, art. 34, VII do Decreto Estadual n.º 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

12.2. A presente contratação, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se a apenas um item de locação de imóvel, portanto, não se aplica parcelamento da solução.

13. RESULTADOS PRETENDIDOS

13.1. Conforme as normativas estabelecidas no Inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 9º, inciso X da IN 58/2022, assim como, art. 34, X do Decreto Estadual n.º 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

13.2. Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis (inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21),

13.3. A pretensa locação visa alcançar resultados estratégicos e operacionais que contribuirão para o desempenho eficiente das atividades escolares da para instalação da unidade escolar. Abaixo, destacamos os principais resultados esperados:

13.4. Contribuir com um ambiente de trabalho salubre e agradável é de extrema importância para uma organização fluir com suas demandas e produtividade. Considerando que o ambiente de trabalho é o local onde a maioria das pessoas passa a maioria do tempo, um espaço mais adequado pode contribuir para a saúde mental dos servidores, bem como reflete melhores resultados educacionais.

13.5. Melhoria na Qualidade dos Serviços Prestados: A locação de um imóvel adequado permitir oferecer serviços educacionais de maior qualidade à comunidade, garantindo um ambiente propício para o desenvolvimento acadêmico e pessoal dos alunos.

13.6. Aumento da Eficiência Administrativa: Com um espaço físico adequado, poderá otimizar seus processos administrativos, facilitando a gestão de recursos humanos, materiais e financeiros, resultando em uma administração mais eficiente e transparente.

13.7. Melhoria das Condições de Trabalho: Um ambiente de trabalho adequado e confortável contribui para a motivação e o bem-estar dos servidores, refletindo-se em maior produtividade e satisfação no exercício de suas funções.

13.8. Promoção da Acessibilidade: A escolha de um imóvel na zona urbana do município, garantirá o acesso fácil e seguro para todos os servidores, alunos e membros da comunidade, incluindo aqueles com deficiência, promovendo a inclusão e a igualdade de oportunidades.

13.9. Cumprimento das Metas Governamentais: A instalação da unidade escolar em um local adequado contribuirá para o cumprimento das metas educacionais estabelecidas pelo governo, como a universalização da educação e a melhoria dos índices de alfabetização e educação básica na região, bem como, sanar a necessidade de comunidade.

13.10. Esses resultados pretendidos refletem o compromisso da Secretaria com a excelência na prestação de serviços educacionais, garantindo o acesso à educação de qualidade para todos os cidadãos da região.

14. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

14.1. conforme as normativas estabelecidas no Inciso X do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 9º, inciso XI da IN 58/2022, assim como, art. 34, XI do Decreto Estadual n.º 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

14.2. Essas providências são essenciais para garantir um processo transparente, eficiente e legalmente consistente na locação do imóvel para instalação do CEEJA de Jarú, localizado na zona urbana do município de Jarú, subordinado a CRE de Jarú, promovendo a melhoria dos serviços educacionais como:

- a) Levantamento de Mercado: Realizar uma pesquisa detalhada no mercado imobiliário de Jarú para identificar imóveis disponíveis que atendam às necessidades Coordenadoria, levando em consideração localização, infraestrutura, acessibilidade e outros requisitos essenciais.
- b) Definição de Critérios: Estabelecer critérios claros e objetivos para a seleção do imóvel, incluindo requisitos técnicos, capacidade de atendimento à demanda da CRE e conformidade com as normas de acessibilidade e segurança.
- c) Elaboração do Edital de Chamamento Público: Preparar o edital de chamamento público, detalhando as características do imóvel desejado, os critérios de seleção, os prazos e as condições para participação dos interessados, conforme previsto na legislação pertinente.
- d) Publicação do Edital: Publicar o edital de chamamento público em meios de comunicação oficiais e de ampla circulação, garantindo a transparência e a divulgação ampla do processo de locação do imóvel.
- e) Recebimento e Análise das Propostas: Receber as propostas dos interessados em disponibilizar imóveis para locação, avaliando-as segundo os critérios estabelecidos no edital e realizando eventuais diligências para verificar a veracidade das informações apresentadas.
- f) Estudo de Viabilidade Técnica e Financeira: Realizar um estudo detalhado da viabilidade técnica e financeira das propostas recebidas, considerando aspecto como custo-benefício, adequação às necessidades da CRE e impactos no orçamento público.
- g) Avaliação do Imóvel Selecionado: Após a seleção da proposta mais vantajosa, realizar uma avaliação técnica do imóvel escolhido para verificar sua conformidade com as especificações e requisitos estabelecidos no contrato de locação.
- h) Negociação e Formalização do Contrato: Iniciar as negociações com o proprietário do imóvel selecionado, buscando alinhar as condições contratuais e garantir a segurança jurídica da locação, culminando na formalização do contrato conforme as normas legais e administrativas aplicáveis.
- i) Análise de conformidade normativa, vistoria predial e dos espaços a serem alugados.

15. PREVISÃO DA DATA DE ENTREGA DOS BENS E/OU CONTRATAÇÃO DOS SERVIÇOS E CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

15.1. Considerando as especificações do objeto deste estudo, o prazo máximo para entrega/recebimento do imóvel a ser adquirido, bem como os critérios de aceitação para a definição final, serão estabelecidos conforme o Termo de Referência, o qual será elaborado após a conclusão deste documento.

16. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

16.1. Conforme as normativas estabelecidas no Inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 9º, inciso VIII da IN 58/2022, assim como, art. 34, VIII do Decreto Estadual n.º 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

16.2. Considerando que a contratação busca a locação de imóvel na modalidade tradicional, e que eventuais adaptações estarão sob a responsabilidade do locador durante o prazo de carência, não se faz necessária a realização de contratação correlata ou interdependente.

17. MAPA DE RISCO

17.1. O Mapa de risco foi embasado no documento intitulado Mapa de Risco nº 30 (0048842243).

17.2. Ademais, não será necessário a elaboração da Matriz de Alocação de Risco, uma vez que o objeto deste estudo não ultrapassa o valor estimado superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) por exercício, conforme estabelecido pelo art. 40 do Decreto Estadual 28.874/2024.

18. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

18.1. Considerando o impacto ambiental significativo oriundo desta contratação, mas que não precisa necessariamente. A título exemplificativo, abaixo estão elencados os critérios e práticas de sustentabilidade para a presente contratação:

18.2. O funcionamento de uma escola requer eletricidade, o que pode aumentar o consumo de energia, resultando em emissões de gases de efeito estufa, caso a fonte de energia seja não renovável. Para mitigar esse impacto é importante adotar medidas de eficiência energética, como o uso de iluminação LED e sistemas de climatização eficientes.

18.3. Investir em medidas de eficiência energética, como isolamento térmico, janelas com vidros duplos, sistemas de iluminação LED, sensores de presença e dispositivos de controle de temperatura pode reduzir significativamente o consumo de energia e as emissões de gases de efeito estufa.

- 18.4. Escolas consomem água para banheiros, refeitórios e limpeza, sendo importante adotar práticas de conservação de água e manutenção de encanamentos para reduzir o consumo.
- 18.5. Devido ao grande número de usuários as escolas geram resíduos sólidos, como papel, plástico e resíduos de alimentos e outros, é necessário implementar programas de reciclagem e de educação ambiental para os alunos e servidores que possam ajudar a minimizar a quantidade de resíduos enviados para aterros sanitários.
- 18.6. Manter segundo todas as regulamentações ambientais locais e nacionais, buscando superar os requisitos mínimos sempre que possível.
- 18.7. A eventual adequação do imóvel para atendimento às exigências do Termo de Referência e as necessidades da secretaria, considera possíveis intervenções físicas, tais como: reforma, reparos, demolições, ou instalações novas e complementares, com uso de produtos e materiais geradores de resíduos da construção civil.
- 18.8. O locador deverá observar a legislação Federal, Estadual e Municipal sobre o aspecto de geração e destinação de resíduos, bem como práticas sustentáveis na construção civil.
- 18.9. Destacamos:
- 18.9.1. Resolução 307 - CONAMA - Os resíduos da construção civil não poderão ser dispostos em aterros de resíduos domiciliares, em áreas de "bota-fora", em encostas, corpos d'água, lotes vagos, e em áreas protegidas por Lei;
- 18.9.2. Necessidade de atendimento às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e CETESB, sobre resíduos sólidos.
- 18.10. Contudo, não se observou a existência de possíveis impactos ambientais significativos.

19. DIRETRIZES QUE NORTEARÃO ESTE ETP

- 19.1. O presente estudo vai ao encontro dos preceitos emanados pela Lei de Licitações e Contratos Administrativos, n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, que regulamenta o art. 18, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências, bem como, artigo 34 do Decreto Estadual nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024, assim como, nos termos da Instrução Normativa SEGES n.º 58, de 8 de agosto de 2022 e tem como objetivo ser documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de contratações que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação. Desse modo, este identifica e analisa os cenários para o atendimento da demanda, demonstrando a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo informações necessárias para subsidiar o processo de contratação.
- 19.2. Tal solicitação está prevista no Art. 18 § 2º da Lei 14.133/2021.
- § 2º O estudo técnico preliminar deverá conter ao menos os elementos previstos nos incisos I, IV, VI, VIII e XIII do § 1º deste artigo e, quando não contemplar os demais elementos previstos no referido parágrafo, apresentar as devidas justificativas.
- 19.3. Em obediência aos princípios do Art. 5º
- Art. 5º Na aplicação desta Lei, serão observados os princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade, da eficiência, do interesse público, da probidade administrativa, da igualdade, do planejamento, da transparência, da eficácia, da segregação de funções, da motivação, da vinculação ao edital, do julgamento objetivo, da segurança jurídica, da razoabilidade, da competitividade, da proporcionalidade, da celeridade, da economicidade e do desenvolvimento nacional sustentável, assim como as disposições do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942 (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro).
- 19.4. Apresentando-se também, acompanhado do Decreto Estadual nº 28.874 de 25 de Janeiro de 2024, que regulamenta as contratações públicas no âmbito da Administração Pública, autárquica e funcional do Estado de Rondônia.
- Art. 32.O estudo técnico preliminar - ETP é o documento que evidencia o problema a ser resolvido para satisfação do interesse público, bem como a melhor solução dentre as possíveis, servindo de base à elaboração do termo de referência ou projeto básico e dos demais documentos técnicos pertinentes, caso se conclua pela viabilidade da contratação, a ser realizado pelo órgão ou entidade requisitante.
- Art. 34. § 1º O ETP deverá conter ao menos os elementos previstos nos incisos I, V, VI, VII e XIII do caput deste artigo e, quando não contemplar os demais elementos, apresentar as devidas justificativas.
- 19.5. Assim, visamos identificar e analisar os cenários para o atendimento das demandas, demonstrando a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo informações necessárias para subsidiar o processo de contratação.
- 19.6. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988;
- I - [Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991](#), que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- II - [Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000](#), que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências;
- III - [Lei nº 3.924, de 17 de outubro de 2016](#), que dispõe sobre normas de segurança contra incêndio e evacuação de pessoas e bens no Estado de Rondônia e dá outras providências;
- IV - Lei Complementar Nº 123, de 14 de dezembro de 2006, que institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte; Instrução Normativa nº 01, de 19 de janeiro de 2010, que dispõe sobre os critérios de sustentabilidade ambiental na aquisição de bens, contratação de serviços ou obras pela Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional e dá outras providências;
- V - Decreto Nº 7.203, de 04 de junho de 2010, que dispõe sobre a vedação do nepotismo no âmbito da administração pública federal;
- VI - [Decreto nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024](#), que regulamenta as contratações públicas no âmbito da Administração Pública direta, autárquica e fundacional do Estado de Rondônia, com fundamento na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021;
- VII - [Decreto nº 3.722, de 09 de janeiro de 2001](#), que dispõe sobre o Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores - SICAF;

VIII - Decreto Nº 21.425, de 29 de novembro de 2016, que regulamenta a Lei nº 3.924, de 17 de outubro de 2016, dispõe sobre normas de segurança contra incêndio e evacuação de pessoas e bens no Estado de Rondônia e dá outras providências;

IX - Instrução Normativa Nº 03, de 26 de abril de 2018, que estabelece regras de funcionamento do Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF, no âmbito do Poder Executivo Federal;

X - [Instrução Normativa nº 73, de 05 de agosto de 2020](#), que dispõe sobre o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para a aquisição de bens e contratação de serviços em geral, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional;

XI - Instrução Normativa Nº 5, de 26 de maio de 2017, dispõe sobre as regras e diretrizes do procedimento de contratação de serviços sob o regime de execução indireta no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional.

XII - [Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022](#), que dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional;

XIII - [Norma Regulamentadora N. 24 \(NR-24\)](#), que estabelece as condições mínimas de higiene e de conforto a serem observadas pelas organizações, devendo o dimensionamento de todas as instalações regulamentadas por esta NR ter como base o número de trabalhadores usuários do turno com maior contingente;

XIV - Resolução CEE/RO Nº 1206 de 10 de outubro de 2016, estabelece normas para a regularização de instituições de ensino que ofertam etapas e ou modalidades da Educação Básica, no Sistema Estadual de Ensino de Rondônia.

XV - ABNT NBR 9077:2001 – Saídas de emergência em edifícios;

XVI - ABNT NBR 5419:2001 – Proteção de estruturas contra descargas atmosféricas;

XVII - ABNT NBR 15215:2003 – Iluminação natural;

XVIII - ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos;

XIX - ABNT NBR 9050:2015 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;

XX - ABNT NBR 14.653-1/2019 – Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais.

20. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA

20.1. Conforme as normativas estabelecidas no Inciso XIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 9º, inciso XIII da IN 58/2022, assim como, art. 34, XIII do Decreto Estadual n.º 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

20.2. Após análise minuciosa dos requisitos para a locação do imóvel para instalação CEEJA de Jarú, localizado na zona urbana no município de Jarú, concluímos que a contratação atende satisfatoriamente às necessidades propostas. As medidas mitigadoras adotadas asseguram a conformidade com as legislações vigentes e minimizam os impactos das atividades relacionadas à locação e adequação do imóvel. Além disso, as diretrizes para o uso racional de recursos e a conscientização dos envolvidos demonstram um compromisso com a sustentabilidade e a responsabilidade na execução dos serviços.

20.3. Considerando todo o exposto, a contratação pretendida mostra-se viável, tendo em vista as diretrizes estabelecidas frente ao mercado imobiliário local. A Comissão Especial de membros natos e colaboradores designada por meio da Portaria 6072 (0048438682), publicada no Diário Oficial do Estado de Rondônia n.º 83 em 07 de maio de 2024, se posiciona pela **VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO PRETENDIDA**, com base neste Estudo Técnico Preliminar, nos moldes que se apresenta, por ser a medida mais acertada, justa e adequada à satisfação do interesse público e necessidades da Secretaria de Educação do Estado de Rondônia – SEDUC, conforme solução informada no subitem 9.7 deste instrumento.

21. JUSTIFICATIVA PARA A EXCLUSÃO DE PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS FÍSICAS NA LICITAÇÃO

21.1. Conforme as normativas estabelecidas no art. 34, XIV do Decreto Estadual n.º 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

21.2. A exclusão de participação de pessoas físicas na licitação para a locação do imóvel destinado à instalação do centro, não se mostra viável devido a diversos fatores.

21.3. Primeiramente, é importante destacar que a Lei de Licitações (Lei n.º 14.133/2021) estabelece princípios como o da competitividade, buscando garantir igualdade de oportunidades entre os participantes, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas. Excluir pessoas físicas da licitação poderia ser interpretado como uma restrição indevida à concorrência.

21.4. Além disso, pessoas físicas podem deter imóveis que atendam plenamente aos requisitos estabelecidos para a locação de imóvel. Negar sua participação na licitação poderia limitar desnecessariamente as opções disponíveis para escolha do imóvel mais adequado.

21.5. Outro ponto a considerar é que a participação de pessoas físicas na licitação pode contribuir para ampliar a variedade de propostas e, potencialmente, resultar em condições mais vantajosas para a administração pública.

21.6. Portanto, considerando os princípios de competitividade, igualdade de oportunidades e busca pelo melhor interesse público, não parece viável excluir a participação de pessoas físicas.

Porto Velho, data e hora do sistema.



Documento assinado eletronicamente por **Maria Joelma de Oliveira da Silva, Assessor(a)**, em 23/05/2024, às 13:30, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



Documento assinado eletronicamente por **VANUZA DE PRAGA CORDEIRO, Coordenador(a)**, em 23/05/2024, às 14:25, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



Documento assinado eletronicamente por **Euler Renan Salles do Carmo, Arquiteto(a)**, em 23/05/2024, às 15:29, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



Documento assinado eletronicamente por **Nereidi Rocha Budniak, Diretor(a)**, em 23/05/2024, às 15:32, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



Documento assinado eletronicamente por **Wanderlei Ferreira Leite, Coordenador(a)**, em 23/05/2024, às 16:26, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



Documento assinado eletronicamente por **maria obena da silva, Técnico(a)**, em 23/05/2024, às 16:44, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [portal do SEI](#), informando o código verificador **0048660467** e o código CRC **DF8D88A0**.