

ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES / ETP

ÓRGÃO: Secretaria de Estado da Educação SEED

CNPJ 34.841.195/0001-14.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE – art. 26, I, do Decreto Estadual nº 342/2023.

A presente demanda, referente ao processo nº 47582/2025-PRO.ADM.-SEED, tem como objeto a **locação de 1 (um) imóvel**, destinado ao funcionamento da Universidade Estadual de Sergipe – **UNESE**.

A locação é necessária em razão da inexistência, no momento, de infraestrutura física própria da Universidade que permita a imediata instalação e funcionamento institucional. A UNESE tem previsão inicial de funcionamento com sete cursos de graduação e aproximadamente 840 estudantes, além de corpo docente e técnico-administrativo, sendo imprescindível contar com uma estrutura física adequada e com condições para expansão ao longo dos 10 anos de vigência contratual.

2 - PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL – art. 26, II, do Decreto Estadual nº 342/2023.

Atualmente não existe plano formal de contratações anual. O processo deverá passar pela ASPLAN/SEPOR para análise de impacto orçamentário e definição da dotação orçamentária correspondente.

3 - DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS – art. 26, III, do Decreto Estadual nº 342/2023.

Os requisitos técnicos e funcionais a serem observados constam do **Documento de Oficialização de Demanda – Locação de Imóvel** e do **Termo de Referência Simplificado para Locação de Imóvel**, vinculados ao presente processo.

O imóvel deverá atender aos parâmetros mínimos desejáveis para o funcionamento de uma instituição de ensino superior, com área construída suficiente para comportar, no mínimo, vinte salas de aula adequadas, biblioteca, auditório, ambientes administrativos e acadêmicos, cozinha, refeitório, sanitários, vestiários, áreas de convivência, estrutura esportiva ou equivalente, além de infraestrutura tecnológica e de acessibilidade. A localização deverá ser central ou de fácil acesso, com boa infraestrutura urbana e condições adequadas de conservação e manutenção. Também deverá permitir expansão futura.

4 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES – art. 26, IV, do Decreto Estadual nº 342/2023.

A estimativa de quantidades tem por base a previsão inicial de atendimento a aproximadamente 840 estudantes, distribuídos em sete cursos de graduação, além da equipe docente e técnico-administrativa necessária. Essa projeção foi construída com base nas diretrizes da Secretaria de Estado da Educação e na demanda projetada para a Universidade.

5 - LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR – art., 26, V, do Decreto Estadual nº 342/2023.

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado na internet, observou-se que, em matéria de soluções para o caso em tela, a Administração Pública em geral; costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

5.1 - AQUISIÇÃO.

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção, essa 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 as condições necessárias para o funcionamento.

5.2 – LOCAÇÃO.

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, uma vez que não haja local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública atualmente.

6 – ESTIMATIVA DO VALOR POTENCIAL DA CONTRATAÇÃO - Art, 26, VI, do Decreto Estadual nº 342/2023.

Embora o inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021 permita a contratação direta sem licitação, será adotado **procedimento de chamada pública**, conforme orientação da Procuradoria Geral do Estado de Sergipe, com base em parecer do Conselho Superior da Advocacia-Geral do Estado (Ata da 169ª Reunião Extraordinária, de 18 de dezembro de 2018).

O valor mensal do aluguel tomará como parâmetro o **Laudo de Avaliação** a ser expedido pela CEHOP, considerando os preços praticados no mercado.

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO – art. 26, VII, do Decreto Estadual nº 342/2023.

A solução consiste na locação de um imóvel adequado às necessidades da UNESE, com a estrutura mínima prevista e possibilidade de expansão, por meio de contrato de 10 (dez) anos. A locação apresenta vantagens em relação à aquisição, como menor custo inicial, maior agilidade na implantação e flexibilidade de uso, além de ser a solução mais comumente utilizada no âmbito da Administração Pública para fins semelhantes.

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO – art. 26, VIII, do Decreto Estadual nº 342/2023.

Não se aplica. Por se tratar de item único e indivisível, não há que se falar em parcelamento do objeto.

9 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS – art. 26, IX, do Decreto Estadual nº 342/2023.

A contratação tem por objetivo garantir as condições adequadas para o pleno funcionamento da UNESE, assegurando a continuidade das atividades acadêmicas e administrativas, com estrutura física compatível com uma instituição de ensino superior. Espera-se:

a) garantir condições adequadas de funcionamento para estudantes, docentes e servidores;

b) assegurar facilidade de acesso e qualidade no atendimento à comunidade acadêmica;

c) oferecer infraestrutura adaptada para as atividades de ensino, pesquisa e extensão;

d) permitir a implantação da Universidade sem interrupções ou atrasos significativos no calendário acadêmico. A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS – art. 26, X, do Decreto Estadual nº 342/2023.

O imóvel a ser locado deverá estar em condições plenas de uso para instalação e funcionamento da Universidade, garantindo adequação física e estrutural para o desenvolvimento das atividades acadêmicas e administrativas durante toda a vigência contratual.

11 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES – art. 26, XI, do Decreto Estadual nº 342/2023.

O procedimento de locação é autônomo e independente de outras contratações, sendo voltado exclusivamente à instalação e funcionamento da UNESE, de modo a evitar qualquer paralisação das atividades essenciais da política de expansão do ensino superior estadual.

12 - IMPACTOS AMBIENTAIS – art. 26, XII, do Decreto Estadual nº 342/2023.

Não se aplica, considerando que a contratação envolve a locação de imóvel existente e não a construção ou alteração estrutural significativa com impacto ambiental direto.

13 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO – art. 26, XIII, do Decreto Estadual nº 342/2023.

A solução considerada mais viável é a locação de imóvel destinado ao funcionamento da UNESE, a ser realizada mediante chamada pública e posterior contratação por inexigibilidade, conforme art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista a necessidade de imóvel com características específicas que atendam às demandas acadêmicas e administrativas da Universidade.

A inexistência de imóvel público disponível foi atestada pelo setor competente da Secretaria de Estado da Administração. A locação representa a alternativa mais vantajosa para a Administração Pública, garantindo agilidade, economicidade e eficiência na implantação da Universidade Estadual de Sergipe.

A opção pela locação, neste momento, permite:

- Assegurar condições imediatas de instalação da estrutura organizacional e das equipes técnicas responsáveis pela implantação da universidade;
- Evitar atrasos na execução do planejamento estratégico estadual e no

cumprimento das metas do Plano Estadual de Educação;

- Reduzir custos e prazos em comparação com a construção ou desapropriação de imóvel próprio, que demandariam etapas mais longas de avaliação, licitação, adequação e obras;
- Garantir localização estratégica, preferencialmente em área central de Aracaju, com fácil acesso, infraestrutura consolidada e proximidade de órgãos públicos, instituições de ensino e serviços urbanos;
- Contribuir para a revitalização do centro da capital, fortalecendo sua função educacional, cultural e administrativa.

Assim, a locação de imóvel adequado representa uma solução estratégica, para viabilizar o funcionamento inicial da UNESE, assegurando que o processo de criação e estruturação da universidade avance em consonância com as diretrizes governamentais e com os princípios da economicidade, eficiência e interesse público.

O contrato de locação com vigência de dez anos proporcionará previsibilidade e sustentabilidade institucional, permitindo investimentos graduais em infraestrutura física e tecnológica, além de favorecer a construção de vínculos permanentes entre a Universidade, a comunidade acadêmica e a população local. A escolha por um imóvel com essas características assegura a viabilidade da instalação e crescimento da UNESE, garantindo o cumprimento de metas de expansão e interiorização da educação superior pública em Sergipe.

Atenciosamente

Aracaju, 7 de novembro de 2025

FRANCISCO MARCEL FREIRE RESENDE
Secretário Executivo

Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocs Sergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: KGGI-I6RF-B3HK-PQTP



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 07/11/2025 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- FRANCISCO MARCEL FREIRE RESENDE ***61490*** GABINETE DO SECRETÁRIO EXECUTIVO - SEED Secretaria de Estado da Educação 07/11/2025 11:59:30 (Docflow)