

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 12.004/2025-INEX

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A necessidade da contratação de locação de imóvel surge da demanda urgente de ampliação da infraestrutura escolar municipal, a fim de assegurar o pleno atendimento da comunidade estudantil referente à Escola Municipal de Ensino Fundamental José Ivan Magalhães. Esta necessidade, sob a perspectiva do interesse público, visa garantir o acesso à educação em um ambiente adequado e seguro, contribuindo para a promoção do desenvolvimento educacional e social na região de Canindé/Ceará.

O crescimento populacional no município e o conseqüente aumento da demanda por vagas escolares constituem um problema significativo que impacta diretamente a qualidade do ensino oferecido. A escassez de espaços físicos adequados para a instalação de novas turmas impõe a necessidade de soluções imediatas, como a locação de um imóvel que possa ser utilizado provisoriamente até que uma solução permanente seja implementada.

A contratação proposta alinha-se aos princípios da economicidade e eficiência, previstos na Lei 14.133/2021, considerando que a locação temporária é uma alternativa célere e viável para atender à demanda urgente, enquanto garante a continuidade do processo educacional sem interrupções.

Portanto, a locação do imóvel é vital para assegurar que os alunos tenham acesso a um espaço que atenda às normas educacionais e de segurança, promovendo o bem-estar e a eficiência no processo de ensino-aprendizagem, em conformidade com o interesse público e as diretrizes legais vigentes.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria Municipal de Educação - SME	Maria Taylana Queiroz Martins

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A descrição dos requisitos da contratação envolve a identificação e fundamentação dos elementos necessários e suficientes para a escolha da solução mais adequada,

considerando critérios de sustentabilidade e observando as leis e regulamentações específicas. Devem ser estabelecidos padrões mínimos de qualidade e desempenho para assegurar a viabilidade técnica e econômica da contratação, bem como garantir o atendimento ao interesse público.

- **Requisitos Gerais:**
 - O imóvel deverá possuir tamanho adequado para a instalação de salas de aula, áreas administrativas, e áreas de circulação, conforme as normas educacionais vigentes.
 - Deverá apresentar infraestrutura adequada, incluindo iluminação, ventilação, instalações elétricas e hidráulicas em bom estado, além de estar livre de infiltrações ou outros danos visíveis.
- **Requisitos Legais:**
 - O imóvel deverá estar devidamente licenciado para uso educacional, em conformidade com a legislação vigente.
 - Deverá atender às normas de acessibilidade, garantindo acesso adequado para pessoas com deficiência.
- **Requisitos de Sustentabilidade:**
 - Deve haver a promoção do uso consciente de recursos, como a instalação de dispositivos economizadores de água e energia.
 - Implementação de um sistema de coleta seletiva para a gestão de resíduos sólidos.
- **Requisitos da Contratação:**
 - Localização próxima à comunidade escolar, em um ambiente seguro e de fácil acesso para estudantes e funcionários.
 - Instalações que ofereçam segurança aos alunos e materiais escolares, incluindo cercamento apropriado e controle de acesso.

Para atender à necessidade especificada de forma eficiente e econômica, os requisitos essenciais à contratação incluem o licenciamento adequado do imóvel, conformidade com normas de acessibilidade, qualidade da infraestrutura, e práticas de sustentabilidade. Esses requisitos visam não apenas atender às diretrizes legais, mas também assegurar um ambiente apropriado para o desenvolvimento das atividades educacionais, sem impor exigências demasiadas que possam comprometer a competitividade do processo licitatório.

4. Levantamento de mercado

A presente seção destina-se a realizar uma análise detalhada do mercado para identificar as principais soluções disponíveis para a locação de imóvel que servirá temporariamente ao anexo da Escola Municipal de Ensino Fundamental José Ivan Magalhães. Foram analisadas diferentes modalidades de contratação, com o intuito de garantir a escolha mais adequada ao interesse público e às necessidades específicas do projeto.

- **Contratação direta com o proprietário:** A locação direta com o proprietário do imóvel é uma solução que pode proporcionar uma negociação mais ágil, evitando intermediários e possibilitando um melhor ajuste nas condições contratuais de

acordo com as necessidades específicas da Secretaria de Educação.

- Intermédio de agências imobiliárias: Este modelo envolve a contratação por meio de agências especializadas, que oferecem uma gama de opções e suporte em todo o processo de aluguel, desde a seleção até a formalização do contrato. As agências atuam como facilitadoras, proporcionando garantia quanto à procedência e validade dos documentos do imóvel.
- Formas alternativas de locação temporária: Incluem a utilização de espaços de co-working ou centros empresariais que podem ser adaptados temporariamente para a finalidade educacional. Esta alternativa pode ser útil caso haja dificuldades em encontrar imóveis convencionais disponíveis no mercado.

A solução mais adequada, considerando os requisitos de tamanho, acessibilidade, localização e infraestrutura, é a contratação direta com o proprietário. Esta alternativa possibilita um processo mais célere e alinhado diretamente com as especificações institucionais, além de potencialmente reduzir custos ao eliminar a necessidade de comissionamento a terceiros. Considera-se ainda que a contratação direta facilita eventuais negociações para ajustes no imóvel, tornando-o mais adaptável às normas educacionais e de segurança necessárias.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para a locação do imóvel visa atender, de forma efetiva e eficiente, a necessidade provisória da instalação do anexo da Escola Municipal de Ensino Fundamental José Ivan Magalhães. Considerando as peculiaridades locais e as exigências legais, destacou-se a locação de um imóvel como a alternativa mais viável, em vez da construção de novas instalações, devido ao caráter temporário e urgente da necessidade identificada.

Os critérios estabelecidos para a seleção do imóvel englobam:

- Espaço físico adequado: O imóvel deve comportar confortavelmente salas de aula, áreas administrativas e outras necessidades da escola, atendendo às normas educacionais e de segurança locais.
- Acessibilidade: O imóvel deve garantir acesso pleno a pessoas com deficiência, em cumprimento às normas de acessibilidade vigentes.
- Localização estratégica: A proximidade com a comunidade escolar é essencial para facilitar o deslocamento de alunos e funcionários, contribuindo para a segurança e a eficiência operacional.
- Infraestrutura compatível: O imóvel deve estar em boas condições de conservação, com instalações elétricas, hidráulicas, iluminação e ventilação adequadas para o uso educacional.
- Conformidade legal: O imóvel deve estar devidamente licenciado para uso educacional, em acordo com os requisitos legais em vigor.

A escolha pela locação se justifica pelo custo-benefício em relação às demais alternativas disponíveis no mercado, como a reforma ou construção de novas instalações, que demandariam um investimento significativamente maior e mais tempo para execução. A título de referenciais comparativos e em consonância com o

Art. 18 da Lei 14.133, optou-se por soluções que promovam a economicidade e o uso otimizado dos recursos públicos.

Além disso, o aluguel de um imóvel pronto atende rapidamente à urgência da demanda por espaço escolar adicional, influenciada pelo aumento populacional e pela necessidade de adequação às medidas de distanciamento social em razão da pandemia, aspectos igualmente contemplados na análise e decisão desta contratação.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DE REPARTIÇÃO PÚBLICA, QUE SE DESTINA A INSTALAÇÃO DE FORMA PROVISÓRIA DO ANEXO DA ESCOLA MUNICIPAL DE ENSINO FUNDAMENTAL JOSÉ IVAN MAGALHÃES	5,000	Mês

Especificação: LOCAÇÃO IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DE REPARTIÇÃO PÚBLICA, QUE SE DESTINA A INSTALAÇÃO DE FORMA PROVISÓRIA DO ANEXO DA ESCOLA MUNICIPAL DE ENSINO FUNDAMENTAL JOSÉ IVAN MAGALHÃES

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DE REPARTIÇÃO PÚBLICA, QUE SE DESTINA A INSTALAÇÃO DE FORMA PROVISÓRIA DO ANEXO DA ESCOLA MUNICIPAL DE ENSINO FUNDAMENTAL JOSÉ IVAN MAGALHÃES	5,000	Mês	62.500,00	312.500,00

Especificação: LOCAÇÃO IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DE REPARTIÇÃO PÚBLICA, QUE SE DESTINA A INSTALAÇÃO DE FORMA PROVISÓRIA DO ANEXO DA ESCOLA MUNICIPAL DE ENSINO FUNDAMENTAL JOSÉ IVAN MAGALHÃES

Deste modo, como tendo como parâmetro as pesquisas de preços realizadas, tem-se que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam a monta de R\$ 312.500,00 (trezentos e doze mil, quinhentos reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

A decisão de não parcelar o objeto da contratação para a locação de imóvel destinado ao funcionamento do anexo provisório da Escola Municipal de Ensino Fundamental José Ivan Magalhães está fundamentada nos seguintes aspectos:

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** O objeto da licitação, sendo a locação de imóvel, não é tecnicamente divisível sem prejuízo para a funcionalidade pretendida, pois a demanda envolve a utilização contínua e integrada do espaço físico para atividades escolares.
- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A divisão do objeto em partes menores não é viável técnica ou economicamente, uma vez que comprometeria a coerência e a eficácia do espaço como ambiente educacional completo, afetando a qualidade

- acordo com as normas e regulamentos educacionais e de acessibilidade vigentes, promovendo a inclusão de todos os alunos.
- 3. **Economicidade:** Obter uma solução que seja financeiramente viável para a administração pública, garantindo o uso eficiente dos recursos municipais ao escolher um imóvel que ofereça o melhor custo-benefício.
 - 4. **Segurança e Infraestrutura:** Prover um espaço que ofereça infraestrutura física adequada, garantindo a segurança dos alunos, docentes e funcionários, e minimizando qualquer risco durante o uso do imóvel.
 - 5. **Impacto Ambiental:** Minimizar o impacto ambiental decorrente do funcionamento do anexo escolar, adotando práticas sustentáveis, como a correta gestão de resíduos e a implementação de medidas de eficiência energética.
 - 6. **Promoção do Desenvolvimento Local:** Contribuir para o desenvolvimento social e educacional da comunidade local, respondendo às demandas educacionais emergentes e promovendo a valorização do ensino público na região de Canindé/Ceará.

II. Providências a serem adotadas

Para assegurar a efetividade da locação do imóvel destinado à instalação provisória do anexo da Escola Municipal de Ensino Fundamental José Ivan Magalhães, serão adotadas as seguintes providências:

- **Identificação do imóvel ideal:** Realizar visitas e avaliações técnicas para identificar imóveis que atendam aos requisitos estabelecidos, considerando localização, acessibilidade e infraestrutura.
- **Processo de negociação:** Conduzir negociações preliminares com proprietários para acordar as condições de locação, valores e ajustes necessários na infraestrutura.
- **Verificação documental:** Assegurar que toda a documentação necessária, como certidões de regularidade fiscal e licenciamentos, está em conformidade com as exigências legais para o uso educacional do imóvel.
- **Planejamento da logística de instalação:** Coordenar a logística para a transferência e instalação das salas de aula e equipamentos no imóvel locado, minimizando interrupções nas atividades escolares.
- **Implementação de melhorias:** Caso necessário, realizar adequações no imóvel para garantir o cumprimento das normas de acessibilidade e segurança, incluindo a instalação de rampas e banheiros adaptados.
- **Contratação de serviços adicionais:** Efetuar contratações para serviços complementares essenciais, tais como manutenção preventiva das instalações elétricas e hidráulicas.
- **Capacitação de equipe:** Promover treinamento para a equipe administrativa e técnica envolvida no monitoramento e gestão do espaço locado.
- **Estabelecimento de contrato:** Formalizar o contrato de locação com o proprietário do imóvel, observando todas as cláusulas necessárias para garantir direitos e obrigações das partes envolvidas.
- **Monitoramento contínuo:** Implementar um sistema de monitoramento contínuo para avaliar as condições do imóvel durante o período de locação e garantir o

atendimento às necessidades escolares.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

A decisão de não adotar o sistema de registro de preços para a locação do imóvel destinado à instalação provisória do anexo da Escola Municipal de Ensino Fundamental José Ivan Magalhães foi fundamentada nas características específicas e na urgência da contratação. A seguir, são apresentados os principais motivos para essa escolha:

- **Natureza Singular do Objeto:** A locação de imóvel é considerada uma necessidade pontual e específica, não se enquadrando nas condições de compras frequentes ou continuadas, as quais justificariam o uso do registro de preços conforme a Lei 14.133/2021.
- **Urgência da Contratação:** Dada a necessidade imediata de expandir a capacidade educacional devido ao aumento da demanda e às normas de distanciamento, a locação precisa ser realizada de forma célere, característica que não é proporcionada pelo sistema de registro de preços, que demanda tempo para a execução de procedimentos adequados de pesquisa e estabelecimento de preços.
- **Especificidade do Imóvel:** A seleção de um imóvel atende a requisitos específicos de localização, acessibilidade e infraestrutura, que são considerados determinantes para o funcionamento adequado da instalação provisória escolar, inviabilizando a padronização e consolidação de condições em uma ata de registros.
- **Limitada Disponibilidade no Mercado:** A pesquisa de mercado identificou uma oferta limitada de imóveis com as características demandadas, o que implica na necessidade de negociação direta sob condições específicas, em vez de um processo de registro de preços que pode não capturar esta singularidade.
- **Adequação ao Art. 6º e Art. 18 da Lei 14.133/2021:** Conforme mencionado na legislação, o planejamento da contratação deve considerar a viabilidade técnica e econômica específica da solução proposta. Desse modo, a natureza e condição da locação do imóvel respeitam o princípio de obtenção da contratação mais vantajosa para a administração sem a implementação desnecessária de um sistema de registro de preços.

Portanto, considerando os aspectos acima, a administração optou pela inexigibilidade de licitação, resultando em um processo mais eficaz para atender a essa necessidade específica.

13. Da vedação da participação de empresas na forma de consórcio

Conforme disposto na Lei nº 14.133/2021, a participação de empresas na forma de consórcio é permitida nas licitações, desde que respeitadas as normas e condições específicas estabelecidas no processo licitatório. No entanto, para a presente contratação, justifica-se a vedação da participação de empresas em consórcio pelos

seguintes motivos:

- **Natureza da contratação:** A locação de imóvel para a instalação provisória de uma repartição pública é uma operação que exige singularidade e confidencialidade, tornando a gestão de interesses consorciados inviável neste contexto.
- **Simplicidade e especificidade:** A contratação trata de serviços com características específicas que não demandam a complexidade estrutural que um consórcio de empresas impõe, sendo mais eficiente a negociação direta com um único locador.
- **Eficiência e agilidade:** A formação de consórcios pode introduzir negociações mais demoradas e complexas, o que contraria o princípio da eficiência e da celeridade destacados pela Lei 14.133/2021, especialmente em contratações de curta duração e urgência temporal.
- **Riscos associados:** A participação em consórcio pode acarretar riscos adicionais de gestão e coordenação que poderiam comprometer o cumprimento adequado dos termos contratuais, além de aumentar a burocracia na administração do contrato.
- **Segurança jurídica:** A administração pública deve garantir a simplicidade e clareza contratuais para reduzir possibilidades de conflito e garantir a observância das cláusulas pactuadas de maneira direta e objetiva.

Diante desses fatores e visando assegurar a economicidade, a eficiência e a eficácia do presente processo administrativo, decide-se vedar a participação de empresas na forma de consórcio para esta contratação.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Na locação do imóvel destinado ao funcionamento de repartição pública, especialmente no contexto educacional, considera-se a necessidade de avaliar e mitigar possíveis impactos ambientais. Os principais aspectos a serem considerados são:

- **Geração de resíduos:** O funcionamento de uma escola pode resultar na geração de resíduos sólidos. É essencial planejar a correta gestão desses resíduos para minimizar impactos ambientais.
- **Consumo de energia:** Com a ocupação do imóvel, pode haver um aumento no uso de energia. Práticas de eficiência energética, como o uso de lâmpadas LED e sensores de movimento para iluminação, devem ser adotadas.
- **Consumo de água:** O uso consciente da água é fundamental, promovendo a instalação de dispositivos economizadores para assegurar a eficiência hídrica.
- **Ruído:** Considerando a localização do imóvel em área potencialmente residencial, deve-se planejar o controle de ruídos durante as atividades escolares para minimizar o impacto sonoro no entorno.

Como medidas mitigadoras, propõe-se:

- Implementação de um sistema de coleta seletiva para garantir o correto descarte e reciclagem dos resíduos.
- Utilização de tecnologias e equipamentos que promovam a eficiência energética

- e a redução do consumo de água.
- Realização de campanhas educativas de conscientização ambiental para alunos e funcionários, promovendo práticas sustentáveis no dia a dia escolar.
- Planejamento das atividades escolares de forma a minimizar o impacto sonoro no entorno, respeitando limites de decibéis estabelecidos por legislação local.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após análise detalhada dos elementos que compõem o Estudo Técnico Preliminar e com base na Lei nº 14.133/2021, conclui-se que a locação do imóvel para o funcionamento provisório do anexo da Escola Municipal de Ensino Fundamental José Ivan Magalhães é viável e razoável pelos seguintes motivos:

- **Interesse Público:** A locação atende a uma necessidade educacional urgente, garantindo espaço físico adequado para a continuidade das atividades escolares, essencial para o desenvolvimento social e educacional da comunidade de Canindé.
- **Conformidade Legal:** A contratação segue a modalidade de inexigibilidade eletrônica, conforme dispõe a Lei nº 14.133 em seu Art. 74, inciso V, garantindo que a escolha do imóvel atenda a critérios de oportunidade e conveniência, sem possibilidade de concorrência, dadas as especificidades do imóvel necessário.
- **Eficiência e Economicidade:** O valor de referência da locação é compatível com os valores de mercado, respeitando o princípio da economicidade, conforme o Art. 23 da referida lei. Além disso, a contratação temporária é pautada pela eficiência, ao suprir uma demanda imediata enquanto soluções permanentes são planejadas.
- **Alinhamento com o Planejamento Estratégico:** A locação está alinhada com as diretrizes educacionais e de infraestrutura escolar do município, conforme indicado no planejamento estratégico da Secretaria de Educação, respeitando os princípios de planejamento e eficácia estabelecidos no Art. 5º.
- **Impacto Social Positivo:** A instalação do anexo escolar contribuirá diretamente para a melhoria das condições de ensino, proporcionando um ambiente seguro e adequado para alunos e professores, em conformidade com o princípio do interesse público.

Dessa forma, a contratação da locação do imóvel apresenta-se como a melhor solução para atender às necessidades educacionais emergentes do Município de Canindé, comprovando-se a viabilidade e razoabilidade do procedimento adotado sob a ótica da legislação vigente.

Canindé / CE, 6 de fevereiro de 2025

Maria Taylana Queiroz Martins
MARIA TAYLANA QUEIROZ MARTINS

ORDENADORA DE DESPESAS
Maria Taylana Queiroz Martin
Secretária de Educação de Canindé
D.O. N° 50403/01/2025