



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0001420250221000166

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A necessidade da contratação do imóvel para funcionamento das salas de aula da EMEF Sebastiana Cid de Farias surge da necessidade de remanejamento dos alunos durante o período de reforma e ampliação da escola. Trata-se de uma solução emergencial para garantir a continuidade das atividades escolares com qualidade e segurança.

O problema principal é a indisponibilidade temporária das instalações originais da escola, que afeta diretamente a oferta de educação básica a que os alunos têm direito. Assim, o interesse público está em assegurar a continuidade da educação sem interrupções, permitindo que as reformas possam ser realizadas sem prejudicar o calendário escolar.

Com base nos princípios estabelecidos na Lei 14.133/2021, a contratação busca promover a eficiência, economicidade e a melhor adaptação possível às necessidades dos alunos e corpo docente. A expectativa é de que, por meio da locação de um imóvel próximo à localização atual da escola, os alunos possam ter acesso adequado às instalações temporárias, minimizando assim o impacto da reforma no processo de ensino-aprendizagem.

A locação temporária de imóvel é uma solução prática e necessária diante da impossibilidade de utilização das dependências originais, fundamentada na garantia de acesso à educação de qualidade, conforme previsto na legislação vigente.

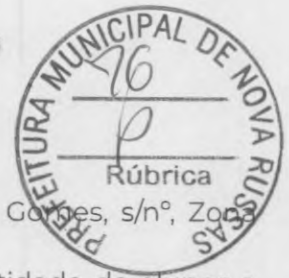
2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Fundeb	FRANCISCA JESSIKA FERRO CARVALHO

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

Esta seção tem como objetivo fundamentar a descrição dos requisitos da contratação, necessários e suficientes para a escolha da solução adequada à locação do imóvel destinado ao funcionamento das salas de aula, considerando critérios de sustentabilidade e atendendo as leis ou regulamentações específicas, bem como padrões mínimos de qualidade e desempenho.





- **Requisitos Gerais:**
 - O imóvel deve estar localizado na Rua Maria do Carmo Gomes, s/nº, Zona Rural, Distrito de Major Simplício, Nova Russas-CE.
 - Deverá possuir espaço adequado para acomodar a quantidade de alunos a serem remanejados, garantindo conforto e segurança.
 - O imóvel deve ser acessível a alunos e funcionários da EMEF Sebastiana Cid de Farias.
 - O período de locação será de 8 meses, com possibilidade de extensão conforme a necessidade.
- **Requisitos Legais:**
 - Atender às normas de segurança, higiene e acessibilidade vigentes.
 - Possuir alvará de funcionamento e estar em conformidade com as regulamentações municipais e estaduais relevantes.
- **Requisitos de Sustentabilidade:**
 - Preferência por imóveis com infraestrutura que facilite a economia de energia e água.
 - Disponibilizar áreas para destinação adequada de resíduos, se necessário.
- **Requisitos da Contratação:**
 - Possuir salas de aula em boas condições de utilização, com ventilação e iluminação adequadas.
 - Disponibilidade de instalações sanitárias para ambos os gêneros e acessíveis para pessoas com deficiência.
 - Infraestrutura básica para serviços de internet e energia elétrica.
 - Instalações de segurança como extintores de incêndio e saídas de emergência sinalizadas.

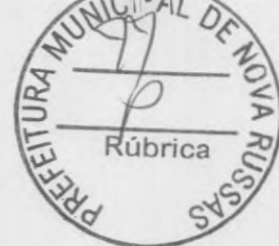
Os requisitos necessários à contratação visam garantir que o imóvel atenda adequadamente à necessidade de remanejamento dos alunos da EMEF Sebastiana Cid de Farias, assegurando a continuidade de ensino durante o período de reforma e ampliação da escola. Todos os requisitos listados são essenciais para evitar frustração na competitividade da futura licitação e para garantir que soluções desnecessárias e especificações exageradas sejam evitadas.

4. Levantamento de mercado

O levantamento de mercado realizado para o processo de locação de imóvel para o funcionamento das salas de aula da EMEF Sebastiana Cid de Farias abrangeu a identificação e análise das principais soluções disponíveis entre fornecedores e órgãos públicos. As seguintes alternativas foram consideradas:

- **1. Contratação Direta com Proprietários Locais:** Contato direto com proprietários de imóveis na região do Distrito de Major Simplício, buscando opções que atendam às condições de proximidade, espaço e infraestrutura requeridas.
- **2. Contratação Através de Imobiliárias:** Utilização de serviços de imobiliárias locais que possam ofertar propriedades adequadas para o uso pretendido, oferecendo suporte na negociação e documentação.
- **3. Parcerias Públicas com Instituições Detentoras de Imóveis:** Investigação de possíveis parcerias com outras instituições ou órgãos públicos que possuam imóveis na região, promovendo uso compartilhado ou cedência temporária do





espaço necessário.

- 4. Contratação Via Agências Online de Aluguel: Pesquisa em plataformas digitais e agências online que listem opções de aluguel de imóveis, abrangendo um espectro mais amplo de ofertas de propriedades disponíveis no mercado local.

Após análise das opções disponíveis, a solução mais adequada para atender às necessidades desta contratação é a contratação direta com proprietários locais e imobiliárias que ofereçam uma seleção relevante de propriedades na região. Esta abordagem garante maior controle sobre os custos, flexibilidade nas negociações e seleção de imóveis que cumpram os requisitos específicos em termos de localização, infraestrutura e segurança.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para o remanejamento dos alunos da EMEF Sebastiana Cid de Farias consiste na locação de um imóvel apto a funcionar como ambiente escolar temporário durante o período de reforma e ampliação da instituição principal.

- O imóvel escolhido deve se localizar estrategicamente na Rua Maria do Carmo Gomes, s/nº, Zona Rural, Distrito de Major Simplício, em Nova Russas-CE, favorecendo o fácil acesso aos alunos e funcionários.
- É essencial que o espaço locado atenda aos requisitos de tamanho necessário para acomodar todos os alunos de forma segura e confortável, assegurando ventilação e iluminação naturais adequadas.
- Deve possuir infraestrutura básica necessária, incluindo salas de aula em boas condições, instalações sanitárias adequadas e acesso a serviços essenciais como energia elétrica, água potável e internet.
- Adicionalmente, o imóvel precisa cumprir normas de segurança, incluindo sistemas de segurança passivos como extintores de incêndio e saídas de emergência sinalizadas.
- Este processo de locação não envolve o sistema de registro de preços devido à característica emergencial da solução proposta, assegurando a continuidade das atividades educacionais com mínimo impacto na qualidade do ensino oferecido.
- A escolha por este tipo de solução busca a melhor combinação entre eficiência operacional, economicidade e impacto mínimo na rotina escolar, sendo esta a alternativa mais adequada no contexto presente.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DAS SALAS DE AULA PARA REMANEJAMENTO DE PARTE DOS ALUNOS DA EMEF SEBASTIANA CID DE FARIAS DEVIDO A REFORMA E AMPLIAÇÃO CONFORME O PROCESSO LICITATÓRIO CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº SE-CP001/2022, LOCALIZADO NA RUA MARIA DO CARMO GOMES, S/Nº, ZONA RURAL, DISTRITO DE MA	8,000	Mês





ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DAS SALAS DE AULA PARA REMANEJAMENTO DE PARTE DOS ALUNOS DA EMEF SEBASTIANA CID DE FARIAS DEVIDO A REFORMA E AMPLIAÇÃO CONFORME O PROCESSO LICITATÓRIO CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº SE-CP001/2022, LOCALIZADO NA RUA MARIA DO CARMO GOMES, S/Nº, ZONA RURAL, DISTRITO DE MAJOR SIMPLÍCIO, NOVA RUSSAS-CE			

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DAS SALAS DE AULA PARA REMANEJAMENTO DE PARTE DOS ALUNOS DA EMEF SEBASTIANA CID DE FARIAS DEVIDO A REFORMA E AMPLIAÇÃO CONFORME O PROCESSO LICITATÓRIO CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº SE-CP001/2022, LOCALIZADO NA RUA MARIA DO CARMO GOMES, S/Nº, ZONA RURAL, DISTRITO DE MA	8,000	Mês	400,00	3.200,00
Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DAS SALAS DE AULA PARA REMANEJAMENTO DE PARTE DOS ALUNOS DA EMEF SEBASTIANA CID DE FARIAS DEVIDO A REFORMA E AMPLIAÇÃO CONFORME O PROCESSO LICITATÓRIO CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº SE-CP001/2022, LOCALIZADO NA RUA MARIA DO CARMO GOMES, S/Nº, ZONA RURAL, DISTRITO DE MAJOR SIMPLÍCIO, NOVA RUSSAS-CE					

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\$ 3.200,00 (três mil, duzentos reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

Esta seção apresenta as justificativas detalhadas para a decisão do parcelamento ou não da solução contratual referente à locação de imóvel para funcionamento das salas de aula.

- 1. Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** A locação de um imóvel para aulas não é tecnicamente divisível, pois o espaço necessário deve ser contínuo e coeso para garantir a funcionalidade e a segurança dos alunos e profissionais. Divisões poderiam comprometer a logística e o ambiente escolar.
- 2. Viabilidade Técnica e Econômica:** A divisão do objeto não é técnica ou economicamente viável, pois a locação de partes de um imóvel geraria ineficiências logísticas e contratuais, além de aumentar os custos de manutenção e coordenação entre múltiplos locadores.
- 3. Economia de Escala:** O parcelamento da locação acarretaria perda de economia de escala, já que contratos separados aumentariam custos administrativos e poderiam resultar em despesas maiores do que um contrato unitário para o imóvel.
- 4. Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** Se o imóvel fosse parcelável, poderiam participar mais fornecedores; entretanto, a natureza indivisível da locação de um único imóvel impede essa dinâmica, sem prejuízo para a competitividade.
- 5. Decisão pelo Não Parcelamento:** A escolha pelo não parcelamento é justificada pela necessidade de um espaço único e contínuo que assegure a eficácia das atividades educacionais, evitando prejuízos operacionais e econômicos.
- 6. Análise do Mercado:** A pesquisa de mercado indica que a prática usual para





soluções semelhantes é a contratação por locação unitária, mantendo assim a integridade do espaço e a funcionalidade desejada.

Portanto, a decisão pelo não parcelamento do objeto atende às práticas e necessidades específicas do setor e está fundamentada nas melhores práticas de economicidade e eficiência.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

O processo de locação de imóvel para funcionamento das salas de aula, conforme descrito, está em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual do exercício financeiro correspondente da Prefeitura Municipal de Nova Russas. Este alinhamento é justificado pelos seguintes aspectos:

- A locação do imóvel é uma solução planejada e prevista no Plano de Contratações Anual, garantindo que seus objetivos estejam em consonância com as estratégias e diretrizes estabelecidas pela Administração Pública Municipal.
- O planejamento para a locação do imóvel visa atender de forma eficiente e temporária à necessidade de acomodação dos alunos da EMEF Sebastiana Cid de Farias durante o período de reforma e ampliação, assegurando a continuidade das atividades educacionais sem interrupção.
- Essa contratação reflete o compromisso da entidade com a efficientização dos recursos públicos, demonstrando que a solução adotada foi cuidadosamente considerada como parte do planejamento estratégico da Prefeitura para o ano em questão.
- A identificação prévia das necessidades e a inclusão deste processo no plano anual possibilitam que a contratação esteja em consonância com os princípios de economicidade, eficiência e de interesse público estabelecidos pela Lei 14.133/2021.

10. Resultados pretendidos

Esta seção descreve os resultados almejados com a locação do imóvel, considerando a continuidade e qualidade das atividades educacionais durante o período de reforma e ampliação da EMEF Sebastiana Cid de Farias.

- Assegurar um ambiente adequado para o funcionamento das salas de aula, garantindo que os alunos remanejados tenham condições educacionais equivalentes às da sede original.
- Minimizar o impacto da reforma e ampliação na rotina escolar, promovendo um ambiente seguro, acessível, e com infraestrutura necessária para a manutenção da qualidade do ensino.
- Cumprir os prazos estabelecidos para a locação do imóvel, respeitando os 8 meses definidos, permitindo o retorno às instalações originais da escola após a conclusão das obras.
- Garantir a economicidade e a eficiência na utilização dos recursos públicos, de acordo com os princípios estabelecidos na Lei 14.133/2021, maximizando o aproveitamento dos recursos disponíveis.





- Propiciar um espaço que seja propício ao desenvolvimento educacional dos alunos, com infraestrutura de segurança, acessibilidade e tecnologia adequadas para o suporte das atividades pedagógicas.
- Alinhar a contratação aos princípios da moralidade, eficiência e interesse público, garantindo a seleção de uma solução vantajosa e que atenda plenamente às necessidades da comunidade escolar.

11. Providências a serem adotadas

Para assegurar o sucesso da contratação e a execução adequada do contrato de locação do imóvel, as seguintes providências deverão ser adotadas:

- Realizar visitas técnicas ao imóvel para verificar a conformidade com os requisitos estabelecidos, garantindo que o espaço atenda às necessidades das salas de aula.
- Elaborar um cronograma detalhado para a adequação e instalação das salas de aula, prevendo as etapas de execução e os prazos específicos para cada atividade.
- Desenvolver treinamentos específicos para os servidores que irão fiscalizar e gerenciar o contrato, assegurando a compreensão das especificações contratuais e dos critérios de medição e pagamento.
- Estabelecer um plano de comunicação para informar a comunidade escolar sobre as mudanças temporárias em função da locação do imóvel, envolvendo pais, alunos e corpo docente.
- Formalizar a designação dos responsáveis pela execução do contrato, incluindo a fiscalização e acompanhamento das obrigações contratuais por parte do locatário e do locador.
- Garantir que todos os documentos pertinentes à contratação, como o contrato de locação e seus anexos, estejam devidamente assinados e arquivados, conforme as normas de procedimento da Administração.
- Criar um canal de atendimento para resolver de forma ágil qualquer questão emergencial ou reclamação relacionada à locação do imóvel durante todo o período de contratualidade.
- Implementar um sistema de monitoramento contínuo das condições do imóvel e do cumprimento das cláusulas contratuais, com relatórios mensais de inspeção e auditoria.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

A análise da possibilidade de adoção do sistema de registro de preços para a locação de imóvel para funcionamento das salas de aula durante a reforma e ampliação da EMEF Sebastiana Cid de Farias levou à conclusão de que essa modalidade não é adequada para a presente contratação. A justificativa fundamenta-se nos seguintes pontos:

- A especificidade do objeto: A locação de imóvel específico na Zona Rural do Distrito de Major Simplício, Nova Russas-CE, exige características peculiares de localização, tamanho e infraestrutura, não sendo passível de estocagem ou compras repetidas, como geralmente ocorre nos casos que demandam registro de preços.





- Caráter singular da contratação: A necessidade temporária e urgente para realocação dos alunos durante um período específico (8 meses) não se alinha à sistemática do registro de preços, que visa a aquisições recorrentes ou permanentes.
- Inexistência de demanda continuada: A locação é circunstancial e vinculada ao cronograma das obras na escola, não refletindo uma demanda contínua que justifique a formação de um cadastro de preços a longo prazo.
- Atendimento a uma necessidade emergencial: A urgência para a acomodação dos alunos durante a reforma inviabiliza os trâmites mais extensos relacionados ao registro de preços, que requerem uma fase preparatória mais ampla e detalhada.
- Princípios da economicidade e eficiência: Optar pelo modelo tradicional de contratação atende de forma mais eficiente e econômica os preceitos da Lei 14.133, ao adequar-se ao tempo e à complexidade da situação específica, assegurando ainda o melhor emprego dos recursos públicos.

Dessa forma, a opção por não adotar o sistema de registro de preços é a escolha mais apropriada para atender às necessidades desta contratação específica, garantindo alinhamento com os princípios da economicidade e da melhor utilização dos recursos disponíveis.

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

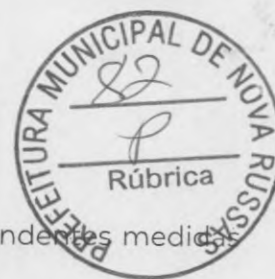
No âmbito da presente contratação, fundamentada na Lei 14.133/2021, a participação de empresas na forma de consórcio é vedada. A decisão pela vedação leva em consideração os princípios da eficiência e economicidade previstos na legislação.

- 1. A participação em consórcio pode aumentar a complexidade do processo licitatório e, conseqüentemente, os custos administrativos para a Administração Pública.
- 2. A vedação visa assegurar maior celeridade e simplicidade ao procedimento licitatório, alinhando-se aos princípios de celeridade e eficiência.
- 3. A formação de consórcios poderia resultar em redução da competitividade, uma vez que empresas poderiam unir-se eliminando concorrentes em potencial do certame, o que contraria o princípio da competitividade.
- 4. A experiência prévia da Administração em processos licitatórios realizados sem a participação de consórcios aponta para maior eficácia na seleção da proposta mais vantajosa para o interesse público.
- 5. A vedação contribui para evitar conflitos de interesses e facilitar a gestão e fiscalização do contrato, uma vez que a Administração lidará com um único contratado responsável pelo cumprimento das obrigações contratuais.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

De acordo com a Lei 14.133/2021, todos os processos de contratação pública devem considerar eventuais impactos ambientais, garantindo que as medidas necessárias para mitigação sejam devidamente planejadas e implementadas. Para a locação do imóvel destinado ao funcionamento temporário das salas de aula da EMEF Sebastiana





Cid de Farias, foram identificados os seguintes impactos e correspondentes medidas mitigadoras:

- **Consumo de Eletricidade:** O aumento no uso de eletricidade devido ao funcionamento das salas de aula pode resultar em maior emissão de CO₂ se a energia não for de fontes renováveis.
 - **Medidas Mitigadoras:** Implementação de práticas de eficiência energética, como o uso de lâmpadas LED, instalação de sensores de movimento para iluminação e promoção do uso consciente da energia entre alunos e funcionários.
- **Consumo de Água:** O funcionamento do espaço exigirá maior consumo de água, o que pode impactar os recursos hídricos locais.
 - **Medidas Mitigadoras:** Promoção de práticas para o uso racional da água, instalação de dispositivos economizadores em torneiras e vasos sanitários e campanhas de conscientização sobre a importância da economia de água.
- **Geração de Resíduos Sólidos:** A operação diária das salas de aula resultará na produção regular de resíduos, incluindo papel, plástico e orgânicos.
 - **Medidas Mitigadoras:** Implementação de um sistema de coleta seletiva no local, incentivo à reciclagem e coordenação com a gestão de resíduos local para a correta disposição dos resíduos gerados.
- **Impacto na Fauna e Flora Local:** A utilização do imóvel pode potencialmente impactar fauna e flora nas proximidades, especialmente em uma área rural.
 - **Medidas Mitigadoras:** Realização de monitoramento ambiental contínuo para assegurar que as atividades escolares não interfiram negativamente no ecossistema local e adoção de planos de ação específicos em caso de descoberta de impactos adversos.

As medidas apresentadas não apenas reforçam o compromisso com a responsabilidade ambiental, mas também asseguram que a contratação está em conformidade com os princípios de sustentabilidade e interesse público prescritos na Lei 14.133/2021.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Com base nos levantamentos e análises realizados, podemos concluir que a contratação para a locação do imóvel é viável e razoável, considerando os seguintes aspectos:

- A necessidade emergencial do remanejamento dos alunos da EMEF Sebastiana Cid de Farias devido às reformas e ampliações é fundamentada pelo interesse público em manter a continuidade da educação com qualidade e segurança.
- A escolha do imóvel próximo à localização original da escola garante minimização de impactos logísticos para alunos e funcionários, respeitando o planejamento estratégico da entidade e os princípios da eficiência e economicidade previstos na Lei 14.133/2021.
- Foi realizada uma pesquisa de mercado abrangente que garantiu a obtenção de valores de referência compatíveis com a realidade local, assegurando a razoabilidade do custo de locação e a boa gestão dos recursos públicos.





- Os requisitos técnicos e estruturais definidos para o imóvel atendem as normas de segurança, acessibilidade e infraestrutura necessária para o adequado ambiente de aprendizado, alinhando-se aos critérios de qualidade e eficácia.
- A contratação direta por inexigibilidade, conforme estabelecido na Lei 14.133/2021, está justificada pela singularidade da situação e pela impossibilidade de concorrência efetiva, sendo demonstrado que apenas o imóvel localizado na Rua Maria do Carmo Gomes atende plenamente às especificações exigidas.
- Portanto, considerando todos os elementos apresentados e a conformidade com a legislação vigente, a locação do imóvel é a melhor solução para atender à necessidade desta contratação, promovendo o interesse público e a continuidade do ensino.

Nova Russas / CE, 28 de fevereiro de 2025

GUILHERME VIEIRA PINTO DA SILVA
RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

