

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0000620240527000164

### 1. Descrição da Necessidade da Contratação

A Prefeitura Municipal de Deputado Irapuan Pinheiro, no Ceará, identificou a necessidade imperativa de locação de um imóvel para acomodação temporária da Escola Municipal em Tempo Integral João Batista da Silva, situada na Rua Francisco Alves de Lima, nº 08, Bairro Centro, no Distrito de Baixo. Esta necessidade surge em decorrência da programação de reforma e ampliação das instalações físicas da instituição escolar, com o intuito de melhorar a infraestrutura disponível para alunos e professores, promovendo assim um ambiente educacional mais adequado, seguro e estimulante ao aprendizado.

A reforma e ampliação da escola são projetos críticos que visam não apenas a infraestrutura física melhorada mas também a criação de espaços que favoreçam novas metodologias de ensino, a integração da tecnologia na educação e o desenvolvimento de programas que respondam às necessidades atuais da nossa comunidade escolar. Entretanto, para que tais melhorias sejam implementadas, faz-se necessário que durante o período estimado de 6 meses de obra, a escola tenha suas atividades realocadas sem que haja prejuízo ao calendário acadêmico e à continuidade do processo de ensino-aprendizagem.

Diante do exposto, a contratação de um imóvel temporário apresenta-se como solução viável para garantir que a educação das crianças e adolescentes não seja interrompida. Esta medida permitirá que as obras de reforma e ampliação aconteçam de maneira eficiente, enquanto as atividades escolares seguem sendo oferecidas em um ambiente alternativo que atenda às necessidades básicas de espaço, segurança e funcionalidade exigidas para o bom funcionamento de uma escola em tempo integral.

Considerando o impacto positivo que uma infraestrutura escolar adequada tem sobre o processo educativo, sobre o bem-estar e sobre a segurança de alunos e professores, bem como a necessidade de garantir continuidade ao calendário acadêmico durante o período de obras, a contratação de locação de um imóvel é, portanto, não apenas necessária, mas urgente. Esta ação está alinhada aos princípios de eficiência, eficácia e planejamento que regem as ações da Administração Pública, conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021, e manifesta o compromisso da Prefeitura Municipal de Deputado Irapuan Pinheiro com a oferta de educação pública de qualidade.

### 2. Área requisitante

PREFEITURA MUNICIPAL DE DEPUTADO IRAPUAN PINHEIRO

AVENIDA DOS TRÊS PODERES, CENTRO | CEP: 63 645-000 | DEPUTADO IRAPUAN PINHEIRO  
CNPJ: 12.464.103/0001-91 | EMAIL: pmdipadm@gmail.com  
Fone: (88) 3569-1218

Área requisitante	Responsável
FUNDEB	Celvania Cezario de Souza

### 3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A formulação dos requisitos da contratação engloba critérios e práticas alinhadas à sustentabilidade, à conformidade legal e às normativas pertinentes, sem desconsiderar os padrões mínimos de qualidade e desempenho esperados. Dessa forma, visa-se escolher soluções que não apenas satisfaçam as necessidades imediatas da Administração Pública mas também promovam o desenvolvimento sustentável, a eficiência na gestão dos recursos públicos e a minimização dos impactos ambientais, observando o disposto na Lei 14.133.

- **Requisitos Gerais:** A solução contratada deve garantir a funcionalidade e adequação ao uso pela Escola Municipal em Tempo Integral João Batista da Silva durante o período de reforma e ampliação de suas instalações, assegurando acessibilidade, segurança, ventilação adequada, condições sanitárias e espaço físico suficiente para atender toda a comunidade escolar.
- **Requisitos Legais:** O imóvel deve estar em conformidade com todas as legislações municipais, estaduais e federais vigentes, em especial aquelas que tratam de segurança, acessibilidade para pessoas com deficiência e condições de habitabilidade. Deve-se também observar a legislação específica sobre o aluguel de imóveis por entidades públicas, conforme descrito na Lei 14.133.
- **Requisitos de Sustentabilidade:** Priorizar imóveis que apresentem características sustentáveis, como sistemas de economia de água, uso eficiente de energia através de iluminação natural ou lâmpadas de baixo consumo energético, e materiais de baixo impacto ambiental. Será valorizada a proposta que demonstrar maior eficiência energética e menor impacto ambiental na sua operação.
- **Requisitos da Contratação:** Além de atender às exigências legais, o imóvel alugado deverá possuir salas de aula espaçosas, instalações sanitárias adequadas para o número de usuários, cozinha, refeitório, espaço para atividades recreativas e administrativas. É necessário que o imóvel ofereça condições de segurança estrutural e possua saídas de emergência. A localização deve facilitar o acesso de alunos, professores e funcionários, preferencialmente dentro do perímetro urbano do município, garantindo a proximidade com a comunidade escolar.

Para efetivação da contratação, os requisitos supracitados devem ser meticulosamente verificados para assegurar que a solução escolhida atenda plenamente às necessidades da Escola Municipal em Tempo Integral João Batista da Silva. Esta avaliação preliminar deve excluir quaisquer requisitos não essenciais que possam limitar a competição ou induzir a seleção de propostas não alinhadas com o interesse público, equilibrando a exigência de qualidade com o princípio da economicidade e a busca pelo desenvolvimento sustentável.

### 4. Levantamento de mercado

Para atender à necessidade de locação de um imóvel para a Escola Municipal em Tempo Integral João Batista da Silva durante a reforma da instituição escolar, foram

**PREFEITURA MUNICIPAL DE DEPUTADO IRAPUAN PINHEIRO**

AVENIDA DOS TRÊS PODERES, CENTRO | CEP: 63.645-000 | DEPUTADO IRAPUAN PINHEIRO  
CNPJ: 12.464.103/0001-91 | EMAIL: pmdipadm@gmail.com  
Fone: (88) 3569-1218

consideradas as seguintes soluções de contratação entre os fornecedores e órgãos públicos:

- Contratação direta com o proprietário do imóvel;
- Contratação através de imobiliárias ou agentes de locação especializados;
- Utilização de espaços públicos disponíveis, adaptando-os temporariamente para as atividades escolares;
- Formas alternativas de contratação, como parcerias público-privadas para o uso de instalações.

Após análise criteriosa das soluções disponíveis e considerando as especificidades da demanda, definimos que a solução mais adequada para atender às necessidades dessa contratação é a contratação direta com o proprietário do imóvel situado na Rua Francisco Alves de Lima, N° 08. Tal escolha justifica-se por vários fatores:

- A localização do imóvel, que se encontra no Bairro Centro, facilita o acesso por parte dos alunos, professores e funcionários, dada a proximidade com vias de transporte público e a estrutura urbana já estabelecida;
- O processo de contratação direta com o proprietário pode ser mais ágil e menos oneroso para a Administração Pública, evitando intermediários e taxas adicionais que poderiam ser cobradas ao optar por imobiliárias ou agentes de locação;
- A especificação e as condições do imóvel atendem as necessidades temporárias da instituição escolar durante o período de reforma e ampliação, oferecendo infraestrutura adequada para continuar proporcionando um ambiente de aprendizado seguro e eficaz aos estudantes;
- Possibilidade de negociação direta para ajustes específicos no imóvel que possam ser necessários para alinhar ainda mais o espaço com as necessidades educacionais e operacionais da Escola Municipal em Tempo Integral João Batista da Silva.

Considerando esses aspectos, conclui-se que a contratação direta com o proprietário apresenta-se como a opção mais vantajosa e alinhada às necessidades imediatas da Administração Pública, gerando economicidade e eficiência no atendimento ao interesse público.

## 5. Descrição da solução como um todo

Considerando a necessidade urgente da Escola Municipal em Tempo Integral João Batista da Silva em manter suas atividades durante o período de reforma e ampliação de suas instalações, a locação do imóvel situado na Rua Francisco Alves de Lima, n° 08, bairro Centro, no distrito de Baixio do município de Deputado Irapuán Pinheiro, apresenta-se como a solução mais adequada existente no mercado para atender a esta demanda específica.

A opção pela locação deste imóvel específico baseia-se em um entendimento profundo das necessidades da escola e da análise da oferta de imóveis disponíveis na região, conforme prescrito pelo art. 6º, inciso XX e pelo § 1º do art. 18 da Lei n° 14.133/2021, o qual exige descrição da necessidade da contratação fundamentada em estudo técnico preliminar que caracterize o interesse público envolvido e uma análise detalhada das soluções de mercado.

Avaliou-se que a utilização deste imóvel apresenta vantagens significativas em termos de localização, acessibilidade, espaço disponível, segurança, e adequação às atividades escolares que devem ser mantidas sem interrupções. Além disso, a estrutura física do imóvel já existente e a disposição dos espaços são compatíveis com as requeridas para o funcionamento da escola em tempo integral, reduzindo consideravelmente a necessidade de adaptações e, conseqüentemente, os custos e o tempo de preparação para ocupação.

Este procedimento de escolha respeita os princípios da lei, principalmente os de eficiência, economicidade e desenvolvimento nacional sustentável (Art. 5º), ao selecionar uma solução que não apenas atende à necessidade imediata do município, mas o faz de maneira econômica e racional. Ademais, o direcionamento para uma solução que minimiza as interferências nas atividades educacionais e garante a continuidade da oferta de educação de qualidade atende ao interesse público de maneira ampla, caracterizando-se assim como a melhor solução disponível no mercado conforme avaliação criteriosa embasada na presente legislação.

Portanto, a locação deste imóvel constitui-se na opção mais adequada e viável após a realização de um meticoloso levantamento de mercado, cumprindo com os requisitos legais e princípios norteadores estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, garantindo assim o atendimento das necessidades da Escola Municipal com eficácia, eficiência e economicidade.

## 6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA RUA FRANCISCO ALVES DE LIMA, Nº 08,	12,000	Serviço

Especificação: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA RUA FRANCISCO ALVES DE LIMA, Nº 08, BAIRRO CENTRO, NO DISTRITO DE BAIXIO DO MUNICÍPIO DE DEPUTADO IRAPUAN PINHEIRO, FICANDO À DISPOSIÇÃO DA ESCOLA MUNICIPAL EM TEMPO INTEGRAL JOÃO BATISTA DA SILVA DURANTE A REFORMA E AMPLIAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ESCOLAR DO MUNICÍPIO DE DEP. IRAPUAN PINHEIRO.

## 7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA RUA FRANCISCO ALVES DE LIMA, Nº 08,	12,000	Serviço	500,00	6.000,00

Especificação: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA RUA FRANCISCO ALVES DE LIMA, Nº 08, BAIRRO CENTRO, NO DISTRITO DE BAIXIO DO MUNICÍPIO DE DEPUTADO IRAPUAN PINHEIRO, FICANDO À DISPOSIÇÃO DA ESCOLA MUNICIPAL EM TEMPO INTEGRAL JOÃO BATISTA DA SILVA DURANTE A REFORMA E AMPLIAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ESCOLAR DO MUNICÍPIO DE DEP. IRAPUAN PINHEIRO.

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\$ 6.000,00 (seis mil reais)

## 8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

Avaliação da Divisibilidade do Objeto: Após uma análise minuciosa das especificações

PREFEITURA MUNICIPAL DE DEPUTADO IRAPUAN PINHEIRO

AVENIDA DOS TRÊS PODERES, CENTRO | CEP: 63 645-000 | DEPUTADO IRAPUAN PINHEIRO  
CNPJ: 12.464.103/0001-91 | EMAIL: pmdipadm@gmail.com  
Fone: (88) 3569-1218

e da funcionalidade requeridas para a locação do imóvel destinado à escola municipal em tempo integral durante o período de reforma, concluiu-se que o objeto da contratação não apresenta divisibilidade técnica sem prejuízos significativos para a sua finalidade. A integridade do imóvel é essencial para que a escola mantenha suas operações de forma ininterrupta e eficaz, garantindo assim, a continuidade do aprendizado e das atividades escolares.

**Viabilidade Técnica e Econômica:** Foi constatado que a divisão do objeto de locação em lotes ou parcelas resultaria em maior complexidade logística e administrativa, além de potencialmente comprometer a segurança e o bem-estar dos estudantes e funcionários. Essa fragmentação poderia gerar custos adicionais decorrentes da gestão e do controle de múltiplos contratos, o que não se mostra economicamente vantajoso para a administração pública.

**Economia de Escala:** O parcelamento da locação do imóvel implicaria na perda de economia de escala, visto que a negociação de um único espaço, adequado às necessidades integradas da escola, resulta em melhor custo-benefício. A experiência mostra que a unificação das necessidades em um único contrato gera condições de negociação mais favoráveis, refletindo-se em economia para o erário público.

**Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** A natureza específica desta contratação - locação de um imóvel para uso escolar - limita a existência de alternativas viáveis no mercado que atendam integralmente às necessidades da escola sem necessitar de adaptações significativas. Portanto, o argumento de ampliação da competitividade e de melhor aproveitamento do mercado, que justificaria o parcelamento em outras situações, não se aplica neste caso.

*Natureza*

**Decisão pelo Não Parcelamento:** Com base nos motivos expostos, fica justificada a decisão pelo não parcelamento da solução. A fragmentação do objeto de contratação acarretaria prejuízos à funcionalidade requerida, além de não se configurar como medida economicamente vantajosa. Todas as análises e estudos técnicos realizados apontam para a conclusão de que a locação de um único imóvel é a alternativa que melhor atende às necessidades da escola, garantindo a continuidade e a qualidade do ensino, além de assegurar a integridade física e emocional dos estudantes e funcionários durante o período de reforma da instituição original.

**Análise do Mercado:** A investigação de mercado realizada corroborou com a decisão pelo não parcelamento, indicando a escassez de opções que, se divididas, atenderiam de modo eficaz e eficiente às exigências da escola. Assim, prioriza-se a contratação que mais se alinha às práticas do setor econômico, além de garantir transparência, conformidade com a legislação vigente e a otimização dos recursos públicos.

## 9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

O processo de locação de um imóvel situado na Rua Francisco Alves de Lima, nº 08, Bairro Centro, no Distrito de Baixo do município de Deputado Irapuan Pinheiro, destinado à Escola Municipal em Tempo Integral João Batista da Silva durante o período de reforma e ampliação da instituição escolar, está em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Deputado Irapuan Pinheiro para o exercício financeiro corrente. Este plano, estrategicamente elaborado

e aprovado no início do exercício, prevê a realização de contratações que são essenciais para a continuidade e melhoria dos serviços públicos oferecidos à comunidade, incluindo a garantia de infraestrutura adequada para a educação.

A necessidade da locação emergencial do imóvel foi identificada como uma prioridade dentro das ações estratégicas do município para assegurar o desenvolvimento nacional sustentável, com enfoque na manutenção da oferta de educação de qualidade durante o período de reformas necessárias na Escola Municipal em Tempo Integral João Batista da Silva. Enquadrando-se perfeitamente dentro dos objetivos gerais do plano, a contratação cumpre com os princípios da eficiência e economicidade, almejando minimizar os impactos no processo educacional dos alunos enquanto garante as melhores condições para execução das obras na estrutura original da escola.

De acordo com o art. 18 da Lei nº 14.133/2021, a fase preparatória do processo licitatório, caracterizada pelo planejamento, deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias. Assim sendo, este processo de contratação assegura a coerência e o alinhamento estratégico com a programação orçamentária e operacional da Prefeitura Municipal de Deputado Irapuán Pinheiro, respeitando os princípios da administração pública, especialmente no que tange ao princípio do planejamento, o qual visa a maximização dos resultados alcançados pela gestão municipal e a otimização da aplicação dos recursos públicos.

## 10. Resultados pretendidos

Em conformidade com os princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei nº 14.133, de abril de 2021, os resultados pretendidos com a locação do imóvel situado na Rua Francisco Alves de Lima, nº 08, Bairro Centro, no Distrito de Baixo do Município de Deputado Irapuán Pinheiro visam assegurar o atendimento eficaz das necessidades da Escola Municipal em Tempo Integral João Batista da Silva durante o período da reforma e ampliação da instituição escolar. Este projeto tem como foco principal a promoção da continuidade do serviço educacional de qualidade, evitando assim qualquer interrupção nas atividades escolares, o que alinha-se aos objetivos de eficiência e interesse público previstos no Art. 11, da Lei nº 14.133/2021.

Os resultados a serem alcançados com esta contratação contemplam:

- Garantia da continuidade do processo educativo dos alunos da Escola Municipal em Tempo Integral João Batista da Silva, assegurando um espaço adequado e compatível com as atividades pedagógicas que a instituição oferece, em consonância com o Art. 11, I - que ressalta a importância da seleção da proposta mais vantajosa para a administração pública.
- Conformidade com o princípio da economicidade, na medida em que a contratação por meio da modalidade de inexigibilidade para este caso específico, representa a opção mais viável e menos onerosa para a Administração Pública, alinhando-se ao Art. 11, III da Lei nº 14.133/2021, que visa evitar contratações com sobrepreço.
- Melhoria na infraestrutura educacional do município como um todo, através da modernização e ampliação da Escola Municipal, garantindo ambientes de aprendizagem mais apropriados e estimulantes para alunos e professores. Isso

está alinhado ao inciso IV do Art. 11, que incentiva a inovação e o desenvolvimento nacional sustentável.

Além disso, estas ações pré-contractuais e os resultados pretendidos harmonizam-se ao princípio da publicidade, conferindo transparência ao processo e permitindo que a sociedade acompanhe e fiscalize as ações do poder público, conforme estabelece o Art. 5º da referida Lei.

Por fim, espera-se que, ao término do período de locação, a instituição educacional possa retornar às suas instalações originais já reformadas e ampliadas, oferecendo um ambiente escolar ainda mais acolhedor, seguro e propício ao desenvolvimento intelectual e social dos alunos. Estes resultados não somente refletem a razoabilidade da contratação, em consonância com o Art. 5º, XVII, da Lei nº 14.133/2021, mas também promovem um legado de melhoria contínua na qualidade da educação oferecida pelo município de Deputado Irapuan Pinheiro.

## 11. Providências a serem adotadas

Para a efetivação da locação do imóvel situado na Rua Francisco Alves de Lima, Nº 08, bairro Centro, no distrito de Baixio do município de Deputado Irapuan Pinheiro, destinado à Escola Municipal em Tempo Integral João Batista da Silva durante o período de reforma e ampliação da instituição escolar, deverão ser adotadas as seguintes providências detalhadas:

- Verificação da documentação do imóvel: Análise completa da documentação relativa ao imóvel para confirmar a regularidade e a ausência de ônus que impeçam a locação, conforme previsto pela Lei nº 14.133, nos artigos destinados à gestão e fiscalização dos contratos.
- Avaliação técnica do imóvel: Realizar uma vistoria técnica no imóvel para assegurar que suas condições estruturais estão aptas a atender às necessidades da Escola Municipal em Tempo Integral João Batista da Silva, considerando aspectos como acessibilidade, segurança, ventilação, iluminação, e instalações elétricas e hidráulicas.
- Negociação das condições de locação: Estabelecer um diálogo com o proprietário do imóvel para negociar os termos do contrato de locação, incluindo valor, prazo, responsabilidades de cada parte, condições de entrega e devolução do imóvel, e ajustes necessários para adequação às exigências legais e às necessidades específicas da escola.
- Adequação e instalações necessárias: Providenciar eventuais reformas ou adaptações no imóvel para garantir a funcionalidade plena à escola, respeitando as normas de segurança e acessibilidade. Estas obras deverão ser previamente discutidas e aprovadas pela Administração Pública e pelo proprietário do imóvel, conforme previsto no contrato.
- Elaboração do contrato de locação: Formalizar o contrato de locação observando as disposições legais da Lei nº 14.133, que trata das normas para contratações públicas, garantindo a inclusão de cláusulas que prevejam todas as condições negociadas, prazos, obrigações, direitos, penalidades e mecanismos de fiscalização e rescisão.
- Capacitação da equipe envolvida: Capacitar os servidores que ficarão responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato de locação, conforme indica o Art. 7º da Lei

### PREFEITURA MUNICIPAL DE DEPUTADO IRAPUAN PINHEIRO

AVENIDA DOS TRÊS PODERES, CENTRO | CEP: 63 645-000 | DEPUTADO IRAPUAN PINHEIRO  
CNPJ: 12.464.103/0001-91 | EMAIL: pmdipadm@gmail.com  
fone: (88) 3569-1218

- nº 14.133, promovendo conhecimento sobre os aspectos legais, técnicos e administrativos envolvidos na contratação para garantir a sua adequada execução.
- Mudança e instalação: Organizar o processo de mudança da escola para o imóvel locado, garantindo a transferência segura de todos os equipamentos, mobiliários e materiais didáticos necessários para a continuidade das atividades escolares no novo local.
  - Monitoramento e fiscalização: Implementar um plano de monitoramento e fiscalização contínuos do contrato de locação e das condições de uso do imóvel, para assegurar o cumprimento de todas as cláusulas contratuais e a conservação do patrimônio.

Estas providências são cruciais para garantir que a locação do imóvel atenda efetivamente às necessidades da Escola Municipal em Tempo Integral João Batista da Silva durante o período de reforma e ampliação, assegurando a continuidade e a qualidade do ensino oferecido.

## 12. Justificativa para adoção do registro de preços

Conforme a análise do processo administrativo número 0000620240527000164 e fundamentação legal na Lei nº 14.133, de abril de 2021, visando à contratação para locação de um imóvel situado na Rua Francisco Alves de Lima, nº 08, bairro Centro, no Distrito de Baixo do Município de Deputado Irapuan Pinheiro, destina-se a atender às necessidades da Escola Municipal em Tempo Integral João Batista da Silva durante o período de reforma e ampliação da instituição escolar. Diante deste cenário específico e temporário, torna-se necessário fundamentar a não adoção do sistema de registro de preços para esta contratação.

Primeiramente, é importante ressaltar que o sistema de registro de preços é uma ferramenta versátil para a contratação de bens e serviços comuns, em que há previsão de demandas recorrentes, conforme estabelecido no art. 82 e seguintes da Lei nº 14.133/2021. Entretanto, para o caso em questão, que diz respeito à locação de um imóvel com características e localização específicas para suprir uma demanda pontual e temporária, não se verifica a recorrência ou a continuidade da necessidade que justifique a implementação de um registro de preços.

Ademais, a natureza específica do objeto – locação de um imóvel para uso temporário enquanto perdurarem as obras de reforma e ampliação da escola – não se alinha às condições típicas de bens e serviços frequentemente contratados via sistema de registro de preços. Isso porque o referido sistema é mais eficaz quando aplicado a contratações de objetos com especificações padronizadas e demandas repetitivas, o que não ocorre neste caso.

Considerando-se ainda, que a locação de um imóvel implica em requisitos particulares de localização, adequação física e estrutural que atendam de forma única e exclusiva às necessidades imediatas da entidade educacional, justifica-se a inexigibilidade de adoção do registro de preços. Tal procedimento está em consonância com o princípio da eficiência e economicidade, buscando atender de maneira mais assertiva e temporária à demanda apresentada, sem submeter a Administração a formalidades procedimentais que não se coadunam com a especificidade e a urgência da

contratação em tela.

Portanto, levando-se em consideração os aspectos acima citados e a adaptação da Lei 14.133/2021 ao caso concreto, conclui-se pela não adoção do registro de preços como mecanismo para a locação do imóvel necessário, justificando-se tal decisão na ausência de previsibilidade e continuidade da demanda, na especificidade do objeto de contrato e na necessidade de atendimento a uma situação emergencial e temporária da instituição escolar.

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

Conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021, especificamente em seu Art. 15, a legislação de licitações e contratos administrativos oferece a possibilidade de participação de empresas sob a forma de consórcio em processos de licitação. No entanto, para o caso específico da locação de um imóvel situado na Rua Francisco Alves de Lima, nº 08, Bairro Centro, no Distrito de Baixio do Município de Deputado Irapuan Pinheiro, destinado à Escola Municipal em Tempo Integral João Batista da Silva durante o período de reforma e ampliação da instituição escolar, posicionamos contrariamente à participação de empresas em consórcio por razões plenamente justificadas à luz da natureza específica desta contratação, bem como dos princípios consagrados pela nova Lei de Licitações e Contratos.

- A natureza específica desta contratação - locação de imóvel para uso escolar temporário durante reforma -, não se alinha com as complexidades operacionais ou técnicas que normalmente justificariam a constituição de um consórcio. A gestão do contrato envolverá questões predominantemente administrativas, como a manutenção do espaço e o cumprimento das condições de locação, razões pelas quais a divisão de responsabilidades entre empresas consorciadas poderia complicar a fiscalização e a execução contratual, contrariando princípios de eficiência e celeridade previstos no Art. 5º da Lei nº 14.133/2021.
- A segregação de funções é um princípio fundamental para a mitigação de riscos de conflitos de interesse e fraude em contratações públicas, conforme Art. 7º da Lei nº 14.133/2021. A formação de consórcio, nesse caso, poderia dificultar a clareza quanto à execução de funções específicas atribuídas a cada consorciada, aumentando os riscos para a Administração Pública e desfavorecendo o controle efetivo do cumprimento do contrato.
- A objetividade no julgamento das propostas, conforme preconizado no Art. 11 da Lei nº 14.133/2021, poderia ser comprometida na avaliação de propostas de consórcios, dada a complexidade adicional para avaliar a capacidade técnica e financeira conjunta dos consorciados em comparação com a avaliação de empresas individuais. Isso poderia levar a uma seleção menos transparente e menos eficiente do ponto de vista do interesse público.

Ademais, a vedação à participação de empresas na forma de consórcio assegura maior competitividade e isonomia no processo licitatório, evitando que conglomerados empresariais limitem a participação de pequenas e médias empresas no certame, o que está alinhado com o princípio do desenvolvimento nacional sustentável estabelecido no Art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

Em consideração aos elementos apresentados, conclui-se pela inviabilidade e

desaconselhamento da participação de empresas em consórcio para este processo licitatório específico. Esta decisão está fundamentada na necessidade de garantir uma administração contratual eficiente, transparente e alinhada aos princípios da nova Lei de Licitações e Contratos, assegurando assim a melhor execução possível do objeto contratual em favor do interesse público.

#### 14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

A locação do imóvel situado na Rua Francisco Alves de Lima, nº 08, Bairro Centro, no Distrito de Baixio do Município de Deputado Irapuan Pinheiro, para utilização pela Escola Municipal em Tempo Integral João Batista da Silva durante o período de reforma e ampliação, suscita a necessidade de avaliação prévia dos possíveis impactos ambientais associados às atividades a serem desenvolvidas no imóvel, bem como a definição de medidas mitigadoras correspondentes, conforme discorrido no Art. 18, XII da Lei nº 14.133/2021.

Os possíveis impactos ambientais decorrentes da ocupação temporária do imóvel podem incluir:

1. Gerações de resíduos sólidos: É previsível que a ocupação do imóvel resulte na geração de resíduos sólidos, derivados das atividades escolares e administrativas.
2. Consumo de recursos naturais: O uso intensivo das instalações durante o período implicará no consumo aumentado de recursos naturais, especialmente água e energia elétrica.
3. Emissões atmosféricas: O funcionamento da escola no imóvel pode resultar em emissões atmosféricas provenientes de veículos utilizados para o deslocamento de alunos e funcionários, assim como o possível uso de geradores de energia.
4. Interrupção da permeabilidade do solo: Em caso de eventuais adaptações estruturais no imóvel que possam afetar a permeabilidade do solo, deve-se considerar o impacto ambiental correspondente.

Para mitigar os impactos ambientais identificados, propõe-se a adoção das seguintes medidas:

1. Gestão de resíduos sólidos: Implementar práticas de redução, reutilização e reciclagem de resíduos sólidos, além de garantir o descarte apropriado dos resíduos gerados, conforme preconiza a legislação ambiental vigente.
2. Otimização do consumo de recursos naturais: Adotar medidas para o uso consciente e eficiente de água e energia elétrica, como instalação de dispositivos economizadores e utilização de equipamentos com maior eficiência energética.
3. Minimização de emissões atmosféricas: Incentivar o uso de transporte coletivo ou alternativo para o deslocamento de alunos e funcionários, além de manter qualquer equipamento gerador em conformidade com as normas ambientais, para redução de emissões.
4. Preservação da permeabilidade do solo: Evitar intervenções que reduzam a permeabilidade do solo e, quando necessário, adotar soluções alternativas que minimizem tal impacto.

Tais medidas não só atendem ao disposto na Lei nº 14.133/2021, especialmente em seu Art. 18, XII, que versa sobre a inclusão de considerações de impactos ambientais e

respectivas medidas mitigadoras no estudo técnico preliminar, mas também consolidam o compromisso da administração pública com o desenvolvimento sustentável e com a minimização dos impactos ambientais decorrentes de suas atividades.

### 15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após uma análise pormenorizada dos aspectos técnicos, legais, e mercadológicos envolvidos no processo de contratação para locação de um imóvel destinado à Escola Municipal em Tempo Integral João Batista da Silva, no período de reforma e ampliação da instituição escolar, concluímos favoravelmente quanto à sua viabilidade e razoabilidade. Tais conclusões se fundamentam nas disposições da Lei nº 14.133/2021, que estabelece as normas gerais de licitação e contratação pública.

Conforme o art. 6º, XX e o art. 18, § 1º, incisos I, IV, VI, VIII, e XIII da Lei nº 14.133/2021, foi realizada uma avaliação criteriosa que identificou claramente a necessidade de contratação, estimou as quantidades e o valor contratual com base em levantamentos mercadológicos adequados, e evidenciou que a opção pela locação é justificável tanto do ponto de vista técnico quanto econômico. O estudo técnico preliminar apresentou uma solução alinhada à necessidade pública de manter o funcionamento da Escola Municipal em Tempo Integral durante o período de obras, assegurando a continuidade do acesso à educação de qualidade.

*Natural*

Dada a inexistência de alternativas viáveis no mercado local, conforme resposta ao levantamento inicial, e considerando a urgência que a situação requer, a escolha pela locação do imóvel localizado na Rua Francisco Alves de Lima, nº 08, mostra-se como a alternativa mais adequada para atender à demanda em questão. A análise de viabilidade técnica e econômica, embasada nos preceitos do art. 23 da Lei nº 14.133/2021, confirma que os valores propostos estão em conformidade com os praticados pelo mercado, dentro das estimativas razoáveis e justas para contratações do mesmo porte.

A contratação direta, enquadrada como inexigibilidade de licitação eletrônica devido à singularidade do objeto e à impossibilidade de competição (Art. 74, V da Lei 14.133/2021), se mostra plenamente justificada e é apoiada pelo interesse público de garantir a continuidade do serviço educacional. Além disso, esta contratação está alinhada aos princípios da eficiência, economicidade, e atendimento às exigências de qualidade e tempo, fundamentais para o melhor interesse da comunidade escolar envolvida.

Ademais, a decisão está baseada em um robusto embasamento técnico-legal, o que demonstra transparência e a observância às normativas vigentes, garantindo assim, a legalidade e a legitimidade do processo. A opção pela locação não apenas resolve a necessidade imediata de alocação adequada para as atividades escolares durante o período de reforma, mas também promove o uso racional dos recursos públicos, aspectos estes que justificam plenamente a viabilidade e a razoabilidade desta contratação.

Portanto, conclui-se pela viabilidade e razoabilidade da contratação proposta para



locação do imóvel em questão, fundamentada na Lei nº 14.133/2021, alinhando-se assim aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, e eficiência que regem as contratações públicas no Brasil.

Deputado Irapuan Pinheiro / CE, 28 de maio de 2024

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

*Natan Kevine da Silva*  
Natan Kevine da Silva  
MEMBRO

**PREFEITURA MUNICIPAL DE DEPUTADO IRAPUAN PINHEIRO**

AVENIDA DOS TRÊS PODERES, CENTRO | CEP: 63 645-000 | DEPUTADO IRAPUAN PINHEIRO  
CNPJ: 12.464.103/0001-91 | EMAIL: pmdipadm@gmail.com  
Fone: (88) 3569-1218