

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0000620250206000208

#### 1. Descrição da Necessidade da Contratação

A necessidade de contratação surge em decorrência da reforma e ampliação da Escola Municipal em Tempo Integral João Batista da Silva, localizada no município de Deputado Irapuán Pinheiro, que necessita de um local alternativo para a continuidade das atividades escolares. Durante esse período, a locação do imóvel situado na Rua Otávia da Silva, Nº 16, Centro, no Distrito de Baixio, é imperativa para assegurar que os alunos tenham continuidade em seu processo educacional sem interrupções.

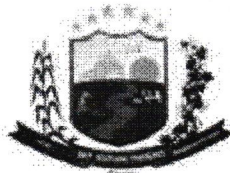
- Manter a regularidade do calendário escolar, evitando prejuízos ao processo de ensino-aprendizagem e ao cumprimento das diretrizes educacionais.
- Garantir um ambiente seguro e adequado para alunos e funcionários, com infraestrutura compatível com as atividades escolares em tempo integral.
- De acordo com a Lei 14.133/2021, a contratação deve atender ao interesse público, promovendo a eficiência e a continuidade do serviço educacional municipal, aspecto prioritário na governança pública.
- Evitar a superlotação de outras instituições escolares da região e, conseqüentemente, a precarização da qualidade do ensino por falta de espaços adequados.
- O imóvel selecionado atende aos requisitos essenciais de localização e infraestrutura, elementos fundamentais para minimizar os impactos da mudança e maximizar o aproveitamento do período em que a reforma ocorrerá.

#### 2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria Municipal da Educação	Breno Raniery de Oliveira Torquato

#### 3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A descrição dos requisitos da contratação é fundamental para assegurar que a escolha da solução atenda as necessidades específicas da Escola Municipal em Tempo Integral João Batista da Silva, seguindo critérios e práticas de sustentabilidade, conforme as normas e regulamentações pertinentes. Além disso, deverão ser observados padrões



mínimos de qualidade e desempenho para garantir a eficiência e adequação do imóvel locado para sua utilização como instituição educacional temporária.

- Requisitos Gerais:
  - Localização estratégica no Centro do distrito de Baixio, na Rua Otavia da Silva, Nº 16, que facilite o acesso dos alunos e funcionários.
  - Espaço físico suficiente para acomodar atividades escolares em período integral, incluindo salas de aula, de recreação e áreas comuns.
  - Infraestrutura adequada para suporte às operações escolares diárias.
- Requisitos Legais:
  - Conformidade com as regulamentações de uso do solo do município de Deputado Irapuan Pinheiro.
  - Obediência às normas de segurança, incluindo acessibilidade e condições de segurança contra incêndios.
- Requisitos de Sustentabilidade:
  - Práticas de eficiência energética, tais como instalação de lâmpadas LED e sistemas de ventilação eficientes.
  - Gestão e destinação adequada de resíduos sólidos e materiais de reformas, garantindo a minimização de impactos ambientais.
- Requisitos da Contratação:
  - Imóvel em bom estado de conservação, com manutenção preventiva realizada recentemente.
  - Dispositivos de segurança, como extintores de incêndio e saídas de emergência, devidamente sinalizados e operacionais.
  - Instalações sanitárias adequadas e em quantidade suficiente para o número de usuários previstos.
  - Sistema hidráulico com gerenciamento eficiente de água, incluindo dispositivos economizadores.
- Atendimento da Necessidade Especificada:
  - O imóvel deve oferecer condições adequadas para todos os processos educacionais e administrativos, suportando suas operações até a conclusão da reforma e ampliação da escola principal.
  - Deve-se garantir que todos os requisitos estipulados sejam atendidos para não comprometer a continuidade dos serviços educacionais prestados aos alunos durante o período de locação.

#### 4. Levantamento de mercado

O levantamento de mercado para a locação do imóvel situado na Rua Otávia da Silva, Nº 16, envolveu a análise de diversas soluções de contratação disponíveis entre fornecedores e órgãos públicos. As principais soluções identificadas foram:

- Contratação direta com o proprietário: Envolve a negociação direta com o proprietário do imóvel para formalizar um contrato de locação, possibilitando maior flexibilidade nas condições contratuais.
- Contratação através de agência imobiliária: A intermediação por uma agência especializada pode oferecer suporte técnico e legal, além de acesso a um portfólio





mais amplo de imóveis disponíveis, embora com possíveis custos adicionais de corretagem.

- Utilização de imóveis públicos disponíveis: Verificar a disponibilidade de imóveis pertencentes ao poder público que possam ser temporariamente adaptados para uso educacional.
- Contratação de soluções modulares temporárias: Consiste na instalação de salas modulares em terrenos disponíveis, provendo uma solução de rápida implementação e flexibilização de espaço, caso o imóvel não atenda a todos os requisitos.

Após avaliação das soluções, a contratação direta com o proprietário do imóvel situado na Rua Otávia da Silva, N° 16, foi considerada a mais adequada. A escolha se baseou na proximidade do imóvel com a atual localização da Escola Municipal em Tempo Integral João Batista da Silva, na infraestrutura já existente, que atende aos requisitos necessários sem a necessidade de grandes adaptações, e na impossibilidade de identificar alternativas significativamente melhores no levantamento de mercado realizado.

## 5. Descrição da solução como um todo

*Nota* A solução proposta envolve a locação de um imóvel situado na Rua Otavia da Silva, n° 16, Centro, no Distrito de Baixo do município de Deputado Irapuan Pinheiro. Este imóvel será utilizado como espaço temporário para a Escola Municipal em Tempo Integral João Batista da Silva durante o período de reforma e ampliação da instituição. A escolha deste imóvel específico se fundamenta em um levantamento de mercado, que identificou essa como a alternativa mais viável em termos de proximidade, espaço físico e infraestrutura adequada para atender às necessidades escolares de forma eficiente e segura.

- Espaço Físico Adequado: O imóvel dispõe de salas de aula, áreas de recreação e demais instalações necessárias para acomodar todos os alunos e as atividades escolares.
- Infraestrutura Compatível: O imóvel selecionado possui as instalações sanitárias requeridas, bem como sistemas elétricos, hidráulicos, de segurança e acessibilidade que estão em conformidade com as normas vigentes para instituições de ensino.
- Localização Estratégica: A localização do imóvel oferece fácil acesso para os alunos e profissionais da escola, facilitando a transição durante o período de reforma.
- Segurança e Conformidade: O imóvel atende às normas de segurança, incluindo saídas de emergência, extintores de incêndio e outras proteções civis necessárias.

Considerando o contexto e as alternativas disponíveis, a locação deste imóvel foi identificada como a solução mais adequada e vantajosa para a administração pública no cumprimento de suas obrigações educacionais, conforme previsto na Lei 14.133. A decisão foi fundamentada em critérios de eficiência, economicidade e atendimento ao interesse público.





## 6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA RUA OTAVIA DA SILVA, Nº 16, CENTRO, NO DISTRITO DE BAIXIO DO MUNICIPIO 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 MUNICIPIO DE DEP. IRAPUAN PIN	12,000	Mês

Especificação: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA RUA OTAVIA DA SILVA, Nº 16, CENTRO, NO DISTRITO DE BAIXIO DO MUNICIPIO 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 MUNICIPIO 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 OTAVIA DA SILVA, Nº 16, CENTRO, NO DISTRITO DE BAIXIO DO MUNICIPIO 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 MUNICIPIO DE DEP. IRAPUAN PIN	12,000	Mês	400,00	4.800,00

Especificação: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA RUA OTAVIA DA SILVA, Nº 16, CENTRO, NO DISTRITO DE BAIXIO DO MUNICIPIO 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 MUNICIPIO 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\$ 4.800,00 (quatro mil, oitocentos reais)

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

Após análise detalhada do objeto da contratação para a locação do imóvel na Rua Otávia da Silva, Nº 16, destinado à Escola Municipal em Tempo Integral João Batista da Silva, concluiu-se pela inviabilidade do parcelamento. Segue o detalhamento das justificativas:

- Avaliação da Divisibilidade do Objeto: O objeto da contratação, sendo a locação de um imóvel, é indivisível por natureza. Parcelar um contrato de locação significaria uma impossibilidade técnica de utilização de apenas parte do imóvel, comprometendo a funcionalidade e os objetivos da utilização educacional.
- Viabilidade Técnica e Econômica: A divisão do contrato para locação deste tipo de imóvel não é viável tecnicamente. Além disso, qualquer tentativa de dividir contratos de locação para atender funcionalidades distintas acarretaria complexidades administrativas que superariam eventuais benefícios econômicos.





- Economia de Escala: Não há economia de escala a ser afetada no contexto de locação de um único imóvel para atender a um propósito integrado e único, como é o caso do uso escolar.
- Competitividade e Aproveitamento do Mercado: O mercado de locação imobiliária para as especificações apresentadas é caracterizado por uma oferta limitada no local desejado, sem outras alternativas que possam concorrer em termos de localização e instalações. Parcelar a contratação não aumentaria a competitividade.
- Decisão pelo Não Parcelamento: Dada a natureza indivisível do objeto, parcelar a locação causaria prejuízos significativos em termos de gestão, operação e utilidade do espaço para fins escolares. A integração de todos os serviços necessários no mesmo local é crucial para a continuidade das atividades educacionais.
- Análise do Mercado: Estudos de mercado indicaram que a oferta de imóveis com as especificações e requisitos necessários é escassa na área pretendida. Portanto, centralizar a locação assegura que os objetivos institucionais sejam plenamente atingidos sem as interrupções ou compromissos ligados a uma divisão inadequada.

Assim, optou-se pelo não parcelamento, alinhando a decisão às necessidades específicas da Administração e às práticas de mercado locais, garantindo que o processo seja eficiente, eficaz e em conformidade com as normativas vigentes.

## 9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A locação do imóvel situado na Rua Otávia da Silva, Nº 16, está alinhada com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Deputado Irapuán Pinheiro para o exercício financeiro vigente. Este alinhamento se reflete nas seguintes dimensões:

- Objetivo Estratégico: A contratação visa garantir a continuidade das atividades educacionais da Escola Municipal em Tempo Integral João Batista da Silva durante o processo de reforma e ampliação, conforme previsto no planejamento estratégico educacional da entidade.
- Planejamento Financeiro: Os recursos necessários para a locação estão previstos no orçamento anual, assegurando a disponibilidade financeira e o cumprimento das metas estabelecidas no planejamento financeiro.
- Infraestrutura Temporária: O plano de ação inclui a provisão de infraestrutura temporária para escolas em reforma, garantindo condições físicas adequadas para a continuidade das atividades acadêmicas, em total consonância com o Plano de Contratações Anual.
- Calendarização de Atividades: A locação do imóvel está programada para ocorrer no período necessário à execução das obras de reforma na escola, como parte do cronograma geral de atividades educacionais do município.

Portanto, o processo de locação está em plena consonância com o planejamento estratégico e operacional da administração pública, refletindo a eficiência e a eficácia no uso dos recursos públicos.





## 10. Resultados pretendidos

A locação do imóvel situado na Rua Otavia da Silva, nº 16, tem como principal objetivo garantir a continuidade das atividades educacionais da Escola Municipal em Tempo Integral João Batista da Silva durante o período de reforma e ampliação da instituição. São esperados os seguintes resultados:

- Continuidade das Aulas: Assegurar que os alunos não tenham interrupções em seu calendário escolar, proporcionando um ambiente adequado para o ensino durante todo o período de reforma da escola principal.
- Segurança e Acessibilidade: Oferecer um espaço que cumpra as normas de segurança e acessibilidade, garantindo a segurança de alunos, professores e funcionários.
- Manutenção da Qualidade do Ensino: Manter a mesma qualidade e padrão das atividades educacionais, mesmo em um local temporário, através da disponibilização de instalações necessárias para o desenvolvimento das aulas e atividades complementares.
- Efetividade e Eficiência Operacional: Otimizar o uso dos recursos públicos ao assegurar que a escolha do imóvel atenda a todos os requisitos técnicos, minimizando gastos adicionais que possam surgir de inadequações.
- Minimização de Impactos: Reduzir qualquer impacto negativo na comunidade escolar e circunvizinha causado pela transição temporária, com medidas planejadas para facilitação de acesso e comunicação.
- Conformidade Legal: Atender a todos os requisitos legais e regulamentares de infraestrutura, segurança e ocupação, conforme preceitos estabelecidos na legislação vigente, especialmente os da Lei 14.133/2021.

## 11. Providências a serem adotadas

Para assegurar o eficaz processo de locação do imóvel para a Escola Municipal em Tempo Integral João Batista da Silva, as seguintes providências deverão ser adotadas:

- Avaliação Técnica do Imóvel: Realizar uma vistoria completa do imóvel na Rua Otavia da Silva, Nº 16, para garantir que ele atende todas as exigências necessárias para funcionar como substituto temporário da escola durante a reforma.
- Adequações de Infraestrutura: Identificar e executar eventuais adequações necessárias no imóvel para adequá-lo ao uso escolar, contemplando infraestrutura, acessibilidade e segurança.
- Formalização do Contrato de Locação: Conduzir a elaboração e assinatura do contrato de locação, garantindo que todos os termos sejam claros e atendam às necessidades da Prefeitura Municipal de Deputado Irapuán Pinheiro.
- Paralelização com a Reforma: Coordenar o início do uso do imóvel com o cronograma da reforma da escola para evitar interrupções nas atividades escolares.
- Treinamento de Equipe: Capacitar a equipe de gestão escolar para operar no novo ambiente, visando manter a continuidade e qualidade das atividades





educacionais.

- **Gestão de Comunicação:** Informar alunos, pais e toda a comunidade escolar sobre as mudanças temporárias e o plano de locação, para garantir a adesão e cooperação de todos os envolvidos.
- **Monitoramento e Avaliação:** Estabelecer um plano de monitoramento para avaliar as condições do imóvel durante a locação e adotar medidas corretivas imediatas se necessárias.

## 12. Justificativa para adoção do registro de preços

Para a presente contratação da locação de imóvel situado na Rua Otávia da Silva, nº 16, destinada ao uso temporário pela Escola Municipal em Tempo Integral João Batista da Silva, optou-se por não adotar o sistema de registro de preços, fundamentando-se nos seguintes aspectos da Lei 14.133/2021:

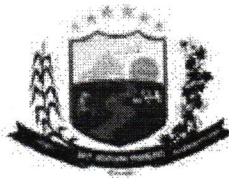
- **Natureza Específica da Contratação:** A necessidade de locar um imóvel específico com características e localização que atendam de maneira exclusiva os requisitos para a instalação temporária da escola não se enquadra nas situações previstas para o uso de registro de preços, que são mais apropriadas para aquisições de bens e serviços de natureza continuada ou que possam ser adquiridos em quantidades variáveis.
- **Ausência de Demanda Variável:** O objeto da contratação é específico e determinado, sem previsão de aquisição em quantidades distintas ou necessidade de fornecimentos escalonados, aspectos que são geralmente contemplados pelo registro de preços (Art. 82, incisos I e II).
- **Impossibilidade de Competição por Lotes:** Dado que a contratação refere-se a um único bem imóvel, não se aplicam as condições mencionadas no Art. 82 da Lei 14.133/2021 para divisão em lotes, algo normalmente promovido para possibilitar maior competitividade e economia de escala em aquisições que envolvam múltiplos fornecedores ou prestadores.
- **Contratação Pontual e Temporária:** Trata-se de uma contratação pontual e extraordinária para atender à demanda específica de relocação temporária da escola, justificando o afastamento do sistema de registro de preços, que está mais alinhado a demandas regulares e contínuas da Administração Pública.

Portanto, a decisão de não utilizar o sistema de registro de preços está respaldada pela inviabilidade técnica e prática de sua aplicação ao contexto específico da locação do imóvel, conforme delineado pelos preceitos da Lei 14.133.

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

No contexto da locação do imóvel situado na Rua Otávia da Silva, Nº 16, para utilização pela Escola Municipal em Tempo Integral João Batista da Silva durante a reforma e ampliação de sua infraestrutura, considera-se que a participação de empresas na forma de consórcio não é aplicável e, portanto, deve ser vedada, com base nos seguintes fundamentos da Lei 14.133/2021:





- **Natureza do Objeto:** A locação de um imóvel é um ato jurídico que não demanda a execução conjunta de diferentes especialidades ou a combinação de habilidades que geralmente justificariam a formação de um consórcio, como ocorre em projetos de engenharia complexos.
- **Relacionamento com o Interesse Público:** A Lei 14.133 orienta suas disposições pelo interesse público, e a utilização do imóvel como espaço temporário para uma escola em um período específico não requer a sinergia de empresas em consórcio para atender essa necessidade específica e alinhada ao interesse público.
- **Eficiência e Celeridade:** Optar por uma operação direta com o proprietário do imóvel pode garantir maior eficiência e celeridade à contratação, diminuindo possíveis entraves que a participação de consórcios poderia ocasionalmente acarretar.
- **Segurança Jurídica e Simplicidade:** A contratação direta sem uso de consórcios também favorece a segurança jurídica e simplicidade do processo, evitando sobreposições de responsabilidades que consórcios podem induzir.

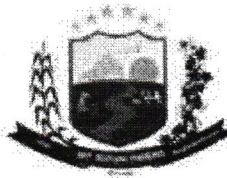
Com base nesses pontos, é razoável e justificável estabelecer a vedação da participação de empresas na forma de consórcio para a presente contratação, assegurando que o processo atenda aos princípios de eficiência, legalidade, e direcionamento ao interesse público, conforme delineado pela Lei 14.133/2021.

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

A locação do imóvel situado na Rua Otavia da Silva, nº 16, para servir como escola temporária durante a reforma da Escola Municipal em Tempo Integral João Batista da Silva, de acordo com a Lei 14.133/2021, não prevê, inicialmente, impactos ambientais significativos. No entanto, considerando a possível necessidade de adaptações no imóvel para viabilizar seu uso educacional, os potenciais impactos e medidas mitigadoras são descritos a seguir:

- **Gestão de Resíduos Sólidos:** Durante possíveis obras de adaptação, será essencial implementar um plano de gestão de resíduos sólidos eficaz, assegurando que todo o material descartado seja destinado adequadamente, conforme as diretrizes de sustentabilidade e as legislações ambientais vigentes.
- **Controle de Ruídos e Emissões:** Caso sejam necessárias reformas, medidas deverão ser adotadas para minimizar ruídos e emissões de poeira, como o uso de barreiras acústicas e sistemas de aspersão de água, reduzindo assim o impacto ambiental na vizinhança.
- **Uso de Materiais Sustentáveis:** Sempre que possível, a escolha de materiais de construção deve priorizar opções recicláveis, de baixo impacto ambiental e certificadas, alinhadas com as boas práticas sustentáveis e responsabilidades ecológicas.
- **Eficiência Energética:** Melhorias na eficiência energética do imóvel são recomendadas, incluindo a instalação de lâmpadas LED, sensores de presença para iluminação, e uma revisão dos sistemas de ventilação e condicionamento de ar, visando à redução do consumo energético.





- **Uso Racional da Água:** O sistema hidráulico deverá ser adaptado para garantir o uso racional da água. A instalação de dispositivos economizadores e o monitoramento de consumo podem contribuir para diminuir o impacto hídrico.

Essas medidas serão integradas no planejamento de adaptação do imóvel, garantindo que toda a operação esteja em harmonia com as normativas ambientais existentes e promovendo a sustentabilidade nas atividades desenvolvidas no local.

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

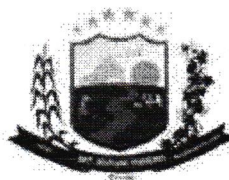
Com base na análise detalhada realizada ao longo deste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela viabilidade e razoabilidade da contratação do imóvel situado na Rua Otavia da Silva, nº 16, para uso temporário pela Escola Municipal em Tempo Integral João Batista da Silva. A presente contratação atende diretamente ao interesse público ao assegurar a continuidade das atividades educacionais durante o período de reforma da instituição escolar principal.

O estudo de alternativas de mercado reafirmou a inexistência de alternativas mais viáveis em termos de localização, espaço físico e infraestrutura, consolidando a escolha do referido imóvel como a melhor solução disponível. A proximidade da localização ao público-alvo, aliada ao cumprimento dos critérios de acessibilidade, segurança e infraestrutura, reforça a adequação do imóvel às necessidades escolares temporárias.

A fundamentação da Lei 14.133 destaca a prioridade nas contratações pelos princípios da eficiência, economicidade e planejamento estratégico, os quais são contemplados nesta solução proposta, garantindo a utilização racional e otimizada dos recursos públicos. O alinhamento desta contratação com as diretrizes legais assegura não apenas cumprimento às normas vigentes, mas também propicia resultados eficazes em termos de gestão do patrimônio público e de atendimento educacional de qualidade.

Dessa forma, recomenda-se a continuidade e formalização do processo de locação do imóvel em questão, reiterando que todas as etapas seguirão os preceitos legais pertinentes, especialmente no que se refere à fiscalização e ao monitoramento da execução contratual, conforme disposto na Lei 14.133.





DEPUTADO  
**IRAPUAN  
PINHEIRO**  
PREFEITURA

TRABALHO  
EM PRIMEIRO  
LUGAR



Deputado Irapuan Pinheiro / CE, 17 de fevereiro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

*Natan Kevine da Silva*  
Natan Kevine da Silva  
MEMBRO