



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXIO
ESTADO DO CEARÁ

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 0000420250217000168

1. Descrição da Necessidade da Contratação

1.1. A presente contratação se faz necessária para atender à crescente demanda da rede municipal de ensino de Baixio, Ceará. Com o aumento populacional na região, a Escola Municipal Antônio Alves de Farias enfrenta dificuldades em acomodar todos os alunos matriculados, especialmente nas séries iniciais.

1.2. O principal problema a ser resolvido é a falta de espaço físico adequado para o desenvolvimento das atividades educacionais. Atualmente, o espaço disponível na escola principal é insuficiente para suportar o número de estudantes, prejudicando a qualidade do ensino e não atendendo às condições mínimas de conforto e segurança.

1.3. A locação do imóvel na Rua Liberalino de Carvalho, 26, Centro, Baixio - CE, destina-se à instalação do Anexo da Escola Municipal Antônio Alves de Farias. Esta solução permitirá a ampliação das instalações escolares, garantindo a continuidade e a melhoria no atendimento educacional.

1.4. Sob a perspectiva do interesse público, a contratação visa proporcionar um ambiente seguro e adequado para o ensino, contribuindo para uma formação acadêmica de qualidade dos alunos, o que está diretamente alinhado com as normas e princípios estabelecidos na Lei 14.133/2021.

1.5. Tal necessidade está fundamentada nos princípios de eficiência, economicidade e desenvolvimento nacional sustentável, buscando a melhor utilização dos recursos públicos disponíveis, conforme disposto no art. 5º da Lei 14.133/2021.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria Municipal de Educação	FRANCISCO CAVALCANTE DE ARAUJO

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A descrição dos requisitos da contratação é fundamental para assegurar que a escolha da solução atenda plenamente às necessidades do anexo da Escola Municipal Antônio Alves de Farias, garantindo práticas de sustentabilidade e observando as



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXIO ESTADO DO CEARÁ

regulamentações específicas. Os requisitos são elaborados de maneira a não restringir indevidamente a competitividade e contemplar padrões mínimos de qualidade e desempenho esperados para o imóvel a ser locado. Seguem abaixo os requisitos organizados por categorias:

1. Requisitos Gerais

- Localização estratégica na Rua Liberalino de Carvalho, 26, Centro, Baixio - CE, proporcionando fácil acesso para alunos e profissionais da educação.
- Espaço interno adequado para comportar salas de aula, banheiros, área de convivência, coordenação e administração.
- Estrutura física sólida, em bom estado de conservação, incluindo instalações elétricas e hidráulicas adequadas.

2. Requisitos Legais

- Conformidade com todas as normas legais para o funcionamento escolar, abrangendo acessibilidade, segurança e requisitos educacionais específicos.
- Possuir alvará de funcionamento e demais documentações exigidas por regulamentações locais e federais.

3. Requisitos de Sustentabilidade

- Implementação de práticas sustentáveis, como gerenciamento de resíduos, eficiência energética e uso racional de recursos hídricos.
- Sistemas de iluminação e ventilação natural eficientes para promover um ambiente de aprendizagem saudável.

4. Requisitos da Contratação

- O imóvel deverá estar disponível para locação por um período mínimo de 12 meses.
- Valor de locação compatível com o mercado local, entre R\$ 900,00 e R\$ 1.100,00.
- Sistemas de segurança eficientes, como extintores de incêndio e saídas de emergência aprovadas em vistoria.

A contratação deve assegurar que o imóvel escolhido satisfaça integralmente os critérios especificados, garantindo a adequação às necessidades educacionais, ao mesmo tempo que se alinha com os princípios de economicidade e eficiência exigidos pela administração pública.

4. Levantamento de mercado

O levantamento de mercado busca identificar as alternativas de contratação disponíveis e avaliar a mais adequada para atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Baixio na locação do imóvel destinado ao funcionamento do anexo da Escola Municipal Antônio Alves de Farias. A seguir, são listadas as principais soluções

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXIO
ESTADO DO CEARÁ

de contratação:

- **Contratação Direta com o Fornecedor:** Esta forma de contratação se dá através de negociação direta com o proprietário do imóvel, considerando a modalidade de inexigibilidade de licitação em que há inviabilidade de competição, conforme o Art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.
- **Contratação através de Terceirização:** Envolve um intermediário, como uma imobiliária ou agência especializada, que gerencia o processo de locação em nome do órgão público. Esta opção pode incluir taxas adicionais pela prestação de serviço.
- **Formas Alternativas de Contratação:** Considera-se a possibilidade de arrendamentos ou parcerias público-privadas caso haja interesse compartilhado no uso do espaço para finalidades educacionais, embora tais alternativas sejam menos usuais para o tipo de demanda apresentado.

Após uma análise aprofundada das opções mencionadas, a**contratação direta com o fornecedor** é avaliada como a solução mais adequada. Esta conclusão se baseia na identificação de um imóvel que atende todos os requisitos estipulados e que encontra-se disponível para locação imediata, situado na localização estratégica na Rua Liberalino de Carvalho, 26, Centro, Baixio - CE. Além disso, a proposta de locação pelo valor de R\$ 1.000,00 mensais se alinha com os valores de mercado para imóveis similares, proporcionando economicidade e eficiência ao processo de contratação pública.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta neste Estudo Técnico Preliminar refere-se à locação de um imóvel destinado ao funcionamento do anexo da Escola Municipal Antônio Alves de Farias, localizado na Rua Liberalino de Carvalho, 26, Centro, Baixio - CE. Esta solução foi selecionada após análise das necessidades educacionais e de infraestrutura da escola, bem como das opções disponíveis no mercado local.

O imóvel em questão apresenta características que o tornam adequado para o funcionamento escolar. Ele está estrategicamente localizado no centro da cidade, facilitando o acesso de alunos e funcionários, e próximo à sede principal da escola, permitindo uma integração eficiente com as atividades educacionais já existentes.

Além da localização favorável, o imóvel possui infraestrutura compatível com as exigências legais e normas de segurança necessárias para abrigar uma instituição de ensino. Isso inclui espaço interno com salas adequadas para atividades educacionais, instalações sanitárias apropriadas, e áreas específicas para a administração e convivência dos estudantes.

O edifício apresenta boa ventilação e iluminação natural, características essenciais para um ambiente de aprendizagem saudável. As instalações elétricas e hidráulicas estão em bom estado de conservação, prontas para atender às atividades escolares planejadas.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXIO
ESTADO DO CEARÁ

Em termos de economicidade, o valor de locação estimado em R\$ 1.000,00 mensais está em conformidade com o praticado no mercado local para imóveis de características similares. Esta escolha visa assegurar um uso eficiente dos recursos públicos, mantendo a qualidade do ambiente educacional necessário para os alunos.

Por fim, a opção pela locação deste imóvel, em comparação com outras soluções possíveis, mostrou-se a mais viável e vantajosa para atender rapidamente à expansão das atividades da Escola Municipal Antônio Alves de Farias, alinhando-se ao interesse público e ao planejamento estratégico do município de Baixio, conforme diretrizes estabelecidas pela Lei 14.133/2021.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRÍÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA ESCOLA MUNICIPAL ANTÔNIO ALVES DE FARIA	12,000	Mês

Especificação: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA LIBERALINO DE CARVALHO, 26, CENTRO, BAIXIO - CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA ESCOLA MUNICIPAL ANTÔNIO ALVES DE FARIA.

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRÍÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA ESCOLA MUNICIPAL ANTÔNIO ALVES DE FARIA	12,000	Mês	1.000,00	12.000,00

Especificação: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA LIBERALINO DE CARVALHO, 26, CENTRO, BAIXIO - CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA ESCOLA MUNICIPAL ANTÔNIO ALVES DE FARIA.

Deste modo, como tendo como parâmetro as pesquisas de preços realizadas, temse que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam a monta de R\$ 12.000,00 (doze mil reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

A presente seção detalha as justificativas para a decisão de parcelar a solução relativa à locação do imóvel destinado ao funcionamento do anexo da Escola Municipal Antônio Alves de Farias, de acordo com as diretrizes estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021.

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** O objeto da presente contratação, a locação de imóvel, foi considerado tecnicamente divisível de forma a não comprometer sua funcionalidade, visto que a locação poderá ser realizada por períodos mensais, atendendo assim às necessidades imediatas da Administração.
- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A divisão do objeto em unidades mensais é técnica e economicamente viável, garantindo que a qualidade e a eficácia dos resultados pretendidos sejam mantidas durante todo o período de locação.
- **Economia de Escala:** O parcelamento mensal não resulta em perda de economia de escala, uma vez que as condições de locação se mantêm favoráveis em termos

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXIO
ESTADO DO CEARÁ**

de custo-benefício com base na avaliação do mercado local.

- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** O parcelamento contribui para uma maior competitividade no mercado, permitindo a adaptação dos pagamentos de acordo com o orçamento público e possibilitando a participação de mais fornecedores que atendam às condições de expertise e qualidade requeridas.
- **Decisão pelo Parcelamento:** A decisão pelo parcelamento mensal do objeto está fundamentada na adequação dessa estratégia às práticas do mercado imobiliário local, sem comprometer os aspectos econômicos e operacionais da locação.
- **Análise do Mercado:** A análise de mercado demonstrou que o parcelamento é uma prática comum e recomendada para contratos de locação de imóveis, pois permite flexibilidade nos ajustes conforme as necessidades da Administração e a variação no número de alunos e atividades escolares.
- **Consideração de Lotes:** Embora a locação como um todo não seja dividida em lotes de fornecimento, o parcelamento mensal atende à mesma lógica, adaptando a execução do contrato às flutuações sazonais e demandas educacionais específicas, sem prejuízo para a economia de escala.

Esta abordagem garante transparência e conformidade com as normativas vigentes, documentando de forma clara e justificada a escolha pelo parcelamento do objeto da contratação.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação para a locação do imóvel destinado ao funcionamento do anexo da Escola Municipal Antônio Alves de Farias está em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Baixio para o exercício financeiro vigente. A necessidade de ampliação da infraestrutura escolar, identificada no planejamento estratégico da administração pública, visa atender ao aumento da demanda por vagas na rede municipal de ensino decorrente do crescimento populacional na região.

A escolha do imóvel, localizado na Rua Liberalino de Carvalho, 26, no Centro de Baixio - CE, está estrategicamente posicionada para promover o acesso facilitado de alunos e funcionários, conforme diretrizes estabelecidas no plano. Dessa forma, o projeto de locação integra-se ao esforço contínuo de melhoria e expansão da rede de ensino municipal, reforçando o compromisso com a qualidade educacional e o desenvolvimento sustentável da cidade.

Além disso, o processo de contratação foi incluído nas ações prioritárias a serem executadas dentro do respectivo período, em consonância com as leis orçamentárias e objetivos delineados, garantindo o eficiente aproveitamento dos recursos disponíveis para a execução das atividades planejadas.

10. Resultados pretendidos



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXIO ESTADO DO CEARÁ

O objetivo da locação do imóvel localizado na Rua Liberalino de Carvalho, 26, Centro, Baixio - CE, é maximizar o impacto educacional e administrativo da Escola Municipal Antônio Alves de Farias, atendendo à crescente demanda por infraestrutura escolar adequada. A seguir, detalham-se os resultados pretendidos:

- Atender ao aumento da capacidade de atendimento escolar, criando um ambiente propício e seguro para as atividades educacionais, incluindo acomodações para estudantes e área adequada para administração e coordenação.
- Propiciar um espaço que esteja em conformidade com as normas de acessibilidade, segurança e higiene, melhorando a qualidade do ensino e o bem-estar dos usuários.
- Garantir a economicidade do processo de locação, com um valor condizente ao praticado no mercado local, evitando sobrepreços e assegurando que a contratação atenda às necessidades da administração pública de forma eficiente.
- Contribuir para o desenvolvimento sustentável da rede municipal de ensino, alinhando a expansão da infraestrutura escolar com as necessidades socioeducacionais da população de Baixio/CE.
- Promover a integração harmoniosa do novo anexo com a estrutura já existente da Escola Municipal Antônio Alves de Farias, facilitando o acesso e locomoção de alunos e profissionais da educação.

11. Providências a serem adotadas

- **1. Revisão Legal e Documental:** Realizar uma análise detalhada da documentação jurídica do imóvel para assegurar sua conformidade com as normas legais e regulamentares pertinentes ao uso educacional.
- **2. Vistorias Técnicas:** Promover vistorias por profissionais qualificados para avaliar as condições estruturais, elétricas e hidráulicas do imóvel, garantindo que atendem aos requisitos de segurança e funcionalidade.
- **3. Ajustes e Reformas:** Caso necessário, planejar e executar ajustes ou reformas sugeridos pelas vistorias antes do início das atividades escolares, assegurando assim a segurança e o conforto de alunos e funcionários.
- **4. Cadastro e Regulamentação:** Efectuar o registro e regularização de documentos junto aos órgãos municipais competentes, assegurando que o imóvel esteja devidamente cadastrado para fins educacionais.
- **5. Contratação de Seguros:** Providenciar seguros apropriados para o imóvel, cobrindo eventuais riscos associados a danos estruturais, incêndios e responsabilidades civis.
- **6. Capacitação de Pessoal:** Preparar e capacitar os funcionários que irão gerenciar as operações e a manutenção do imóvel, garantindo aptidão para lidar com situações emergenciais.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXIO
ESTADO DO CEARÁ

- **7. Comunicação à Comunidade:** Informar aos pais, alunos e à comunidade local sobre a nova estrutura, destacando melhorias e benefícios para a rede de ensino.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

A não adoção do sistema de registro de preços para a locação do imóvel destinado ao anexo da Escola Municipal Antônio Alves de Farias se justifica pelas seguintes razões:

- **Natureza Específica do Objeto:** A locação de imóvel possui caráter singular e personalizado, exigindo uma contratação direta sob medida para o espaço localizado na Rua Liberalino de Carvalho, 26, Centro, Baixio - CE, com características específicas que não se encontram facilmente no mercado e que atendam às necessidades educacionais identificadas.
- **Impossibilidade de Aplicação do Registro de Preços:** Conforme Art. 82 da Lei 14.133, o registro de preços é mais adequado para bens de consumo que apresentam demanda recorrente e previsível, o que não se aplica ao caso de locação de um imóvel específico, cuja oferta não se renova continuamente no mercado.
- **Economia e Eficiência na Contratação Direta:** A contratação direta via inexigibilidade se mostra economicamente mais vantajosa, evitando os custos e o tempo de um processo licitatório mais complexo, além de garantir maior eficiência ao atender prontamente a necessidade imediata da administração.
- **Inexistência de Imóveis Similares Disponíveis:** Conforme levantamento de mercado, não há uma quantidade significativa de imóveis que atendem aos requisitos específicos na região, justificando a escolha por uma inexigibilidade ao invés de um sistema de registro de preços, que demandaria uma oferta mais ampla.

Estas justificativas estão em conformidade com os princípios de economicidade, eficiência e interesse público estabelecidos na Lei 14.133 e reforçam a razoabilidade da opção pela inexigibilidade para esta contratação.

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

De acordo com a Lei nº 14.133/2021, a participação de empresas na forma de consórcio em licitações pode ser normatizada conforme as especificidades do edital de licitação. No entanto, no caso específico da contratação para locação de imóvel destinado ao funcionamento do anexo da Escola Municipal Antônio Alves de Farias, opta-se pela vedação da participação de empresas em consórcio pelas seguintes razões:

- **Natureza do Objeto:** A locação de imóvel é um tipo de contratação em que a complexidade técnica e a necessidade de diferentes especializações, comuns em contratos de engenharia ou grandes projetos, não se aplicam, o que torna a formação de consórcios desnecessária e, potencialmente, burocrática.
- **Garantia de Responsabilidade:** A contratação direta com uma única entidade jurídica responsabiliza de forma mais clara e objetiva uma única parte pelo



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXIO ESTADO DO CEARÁ

cumprimento das condições contratuais, simplificando a gestão contratual e a fiscalização.

- **Eficiência Administrativa:** A contratação direta tende a reduzir o tempo e o custo associados a negociações e ajustes que seriam necessários entre múltiplas entidades em um consórcio para chegar a um consenso em relação à tomada de decisão.
- **Transparência e Competitividade:** A simplificação do processo de contratação pode incentivar uma concorrência mais justa e direta entre os potenciais contratantes, facilitando uma avaliação objetiva das propostas apresentadas.

Portanto, fundamentando-se nos princípios estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, especialmente os de eficiência, economicidade e responsabilidade direta, adota-se a vedação à participação de empresas na forma de consórcio nesta contratação específica.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

A locação e uso do imóvel para fins educacionais na Rua Liberalino de Carvalho, 26, Centro, Baixio - CE, podem gerar diversos impactos ambientais que necessitam de avaliação e adoção de medidas mitigadoras para minimizar seus efeitos negativos. Os principais impactos previstos e suas respectivas medidas mitigadoras são descritos a seguir:

- **1. Consumo de Energia:**

Impacto: A utilização do imóvel para atividades escolares aumentará o consumo de energia elétrica, devido à iluminação, climatização e uso de equipamentos eletrônicos.

Medida Mitigadora: Adotar sistemas de iluminação LED e aparelhos eletrônicos com selo de eficiência energética, juntamente com a implementação de programas de conscientização para o uso racional de energia pelos usuários do prédio.

- **2. Geração de Resíduos:**

Impacto: As atividades educacionais irão gerar resíduos sólidos, incluindo papel, plástico e restos de alimentos.

Medida Mitigadora: Implantar um sistema de coleta seletiva de resíduos sólidos e promover práticas de reciclagem, além de criar programas de compostagem para resíduos orgânicos gerados nas dependências da escola.

- **3. Uso de Água:**

Impacto: A operação do imóvel como escola resultará em um aumento no consumo de água.

Medida Mitigadora: Instalar dispositivos economizadores de água, como torneiras

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXIO
ESTADO DO CEARÁ**

e descargas de baixo fluxo, reparar eventuais vazamentos e desenvolver campanhas de conscientização sobre o uso eficiente da água.

• **4. Ruído:**

Impacto: A presença de alunos e a realização de atividades pedagógicas podem elevar o nível de ruído no entorno.

Medida Mitigadora: Utilizar materiais acústicos adequados em sala de aula para absorver o ruído e orientar sobre a necessidade de manter um ambiente mais silencioso, quando possível.

• **5. Impactos na Biodiversidade Local:**

Impacto: A utilização do espaço poderia afetar a fauna e flora locais, especialmente se houver áreas verdes próximas ao imóvel.

Medida Mitigadora: Preservar qualquer vegetação existente e introduzir espécies nativas ao planejamento paisagístico do local, além de promover atividades de educação ambiental que envolvam a comunidade escolar.

Essas medidas foram desenvolvidas conforme os princípios de economicidade e eficiência previstos na Lei nº 14.133/2021, que visam garantir que as contratações públicas considerem aspectos sustentáveis e de proteção ao meio ambiente.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

A contratação do imóvel localizado na Rua Liberalino de Carvalho, 26, Centro, Baixio - CE, para o funcionamento do anexo da Escola Municipal Antônio Alves de Farias, é considerada viável e razoável. Esta análise baseia-se nos princípios e diretrizes da Lei 14.133/2021, assegurando que a decisão atende ao interesse público e às necessidades educacionais emergentes da comunidade local.

- **Conformidade com o Interesse Público:** A locação visa resolver a carência de espaço educacional adequado, necessária devido ao crescimento populacional e à demanda por ampliação da estrutura escolar no município de Baixio.
- **Economia e Eficiência:** O valor mensal de locação proposto, de R\$ 1.000,00, foi validado como compatível com os valores de mercado na região, garantindo economicidade e a eficiente utilização dos recursos públicos.
- **Viabilidade Técnica e Legal:** O imóvel cumpre todos os requisitos técnicos e legais exigidos para abrigar atividades escolares, como acessibilidade, segurança, e infraestrutura física adequada, conforme detalhado nos requisitos da contratação.
- **Alinhamento ao Planejamento Estratégico:** A contratação está em consonância com o plano de expansão e melhoria da rede de ensino municipal, de acordo com as diretrizes estratégicas estabelecidas pela Prefeitura de Baixio.
- **Atendimento às Normativas Vigentes:** Todo o processo de planejamento e execução desta contratação está em total conformidade com o Art. 18 da Lei



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXIO ESTADO DO CEARÁ

14.133/2021, garantindo a eficácia e legalidade do procedimento.

- **Impacto Educacional e Social Positivo:** A operação do novo anexo escolar proporcionará aprimoramento na qualidade do ensino público local, assegurando um impacto social amplamente positivo.

Com base nesses fatores, conclui-se que a contratação é não apenas viável e razoável, mas também fundamental para o avanço educacional em Baixio, respeitando integralmente os princípios da administração pública e a legislação vigente sob a nova Lei de Licitações.

Baixio / CE, 17 de fevereiro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

RAIMUNDO FERREIRA CÂNDIDO
PRESIDENTE