

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0001520240801000106

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A contratação de um imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Educação Infantil Castelinho do Saber é uma necessidade primordial para a Prefeitura Municipal de Crateús-CE, visando proporcionar um ambiente adequado e seguro para o desenvolvimento educacional das crianças na fase da educação infantil. Esta fase é fundamental para o crescimento cognitivo, social e emocional dos alunos.

O Centro de Educação Infantil Castelinho do Saber, situado na Rua Almirante Tamandaré, 1380, no Centro de Crateús-CE, tem como objetivo oferecer atendimento pedagógico de qualidade para crianças de 0 a 5 anos, período crucial para a formação dos primeiros conceitos educacionais e sociais. A locação de um imóvel específico garantirá a continuidade dos serviços educacionais de forma eficiente, confortável e segura.

Alguns dos itens que corroboram a necessidade da contratação são:

1. **Localização Estratégica:** A localização central do imóvel facilita o acesso para pais, responsáveis e funcionários, garantindo maior participação da comunidade nas atividades escolares e tornando o centro acessível para serviços de saúde, segurança e emergência.
2. **Infraestrutura Adequada:** O imóvel deve possuir características específicas, como salas de aula, refeitório, áreas administrativas, espaços recreativos internos e externos, cozinha equipada e instalações sanitárias que atendam às necessidades das crianças e dos funcionários.
3. **Segurança e Acessibilidade:** É imprescindível que o imóvel atenda às normas de segurança vigentes, com saídas de emergência, extintores e sinalizações adequadas, além de ser acessível para crianças com deficiência ou mobilidade reduzida.
4. **Ambiente Saudável:** As salas e demais dependências devem ser bem iluminadas e ventiladas, propiciando um ambiente saudável e agradável para o desenvolvimento das atividades educacionais e lúdicas.
5. **Capacidade de Atendimento:** O aumento da demanda por vagas no Centro de Educação Infantil exige um espaço que possa acomodar um número crescente de alunos, assegurando a qualidade do atendimento e o cumprimento das diretrizes educacionais estabelecidas.
6. **Eficiência Operacional:** A locação de um imóvel bem estruturado reduz a necessidade de investimentos em reformas e adequações, assegurando a eficiência operacional e a melhor utilização dos recursos públicos.

Portanto, a necessidade de locação do imóvel para o Centro de Educação Infantil Castelinho do Saber justifica-se pelo compromisso da Prefeitura Municipal de Crateús

em oferecer um espaço adequado e seguro que favoreça o desenvolvimento integral das crianças, atendendo às exigências pedagógicas e às normas de segurança, acessibilidade e saúde pública.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
FUNDEB	Roner Soares da Cruz

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

Fundamenta-se a presente descrição com o objetivo de estabelecer requisitos necessários e suficientes para a escolha da solução de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Educação Infantil Castelinho do Saber. Esses requisitos devem prever critérios e práticas de sustentabilidade, conforme legislações específicas, bem como garantir padrões mínimos de qualidade e desempenho.

Requisitos Gerais

Para atender às necessidades do Centro de Educação Infantil Castelinho do Saber, o imóvel deve cumprir os seguintes requisitos gerais:

1. Localização próxima ao centro da cidade, na Rua Almirante Tamandaré, 1380, Centro, no Município de Crateús-CE.
2. Espaço físico adequado para comportar as crianças, com áreas específicas para salas de aula, refeitório, áreas administrativas e de coordenação, além de áreas de recreação interna e externa.
3. Instalações sanitárias suficientes e adequadas para crianças.
4. Ambientes arejados e com boa iluminação natural.
5. Espaço para playground externo.
6. Área de convivência para eventos escolares e reuniões.

Requisitos Legais

O imóvel deve estar conforme com as seguintes normas legais:

1. Infraestrutura com segurança adequada, como saídas de emergência, extintores e sinalização, atendendo às normas de segurança.
2. Conformidade com acessibilidade, incluindo rampas e sanitários adaptados.
3. Regularização junto aos órgãos competentes, incluindo comprovante de regularidade fiscal e ausência de impedimentos legais para a locação.

Requisitos de Sustentabilidade

Os critérios de sustentabilidade que o imóvel deve atender são:

1. Ambientes com boa ventilação e iluminação natural para minimizar o uso de energia elétrica.
2. Estrutura que permita o uso racional de água, preferencialmente com sistemas

de reutilização de água ou dispositivos economizadores.

3. Possuir algum tipo de isolamento térmico para garantir conforto climático e redução no consumo de energia para refrigeração ou aquecimento.
4. Será dada preferência a imóveis que utilizem materiais sustentáveis na sua construção.

Requisitos da Contratação

Para a contratação, os requisitos descritos devem ser atendidos da seguinte forma:

1. Sistema de ventilação e refrigeração adequado, mantendo o conforto térmico do ambiente interno.
2. Cozinha equipada para preparar merendas, com despensa e espaço para armazenagem de alimentos.
3. Conectividade com internet de alta velocidade e instalações para recursos multimídia em salas de aula e áreas administrativas.
4. Comprovante de regularidade fiscal do imóvel e do proprietário, garantindo a aptidão legal para a locação.
5. Obediência às normas de segurança e acessibilidade, assegurando um ambiente seguro e inclusivo para crianças, funcionários e visitantes.

Requisitos Necessários à Contratação

A seguir são apresentados os requisitos necessários à contratação com vistas ao atendimento da necessidade especificada. Esses requisitos são de caráter essencial, a fim de evitar frustração no caráter competitivo do processo licitatório:

1. Localização central, garantindo fácil acesso e localização específica na Rua Almirante Tamandaré, 1380, Centro, Crateús-CE.
2. Instalações que garantam o espaço físico adequado para salas de aula, áreas administrativas e de coordenação, refeitório, e áreas de recreação interna e externa.
3. Infraestrutura que atenda às normas de segurança e acessibilidade.
4. Ampliar e bem iluminado naturalmente, com ventilação adequada.
5. Equipamento de cozinha funcional, para preparação e armazenagem de alimentos.
6. Playground externo e áreas de atividades ao ar livre.
7. Boa conectividade de internet e recursos multimídia.
8. Regularidade fiscal do imóvel e compliance com todas as normas regulatórias aplicáveis.
9. Critérios de sustentabilidade implantados no imóvel.

4. Levantamento de mercado

O levantamento de mercado para a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Educação Infantil Castelinho do Saber envolveu a análise detalhada das principais soluções de contratação disponíveis entre os fornecedores e os órgãos públicos. As soluções consideradas foram:

1. Contratação direta com o fornecedor: Consiste na locação do imóvel diretamente

com o proprietário ou imobiliária, sem intermediários. Esta modalidade permite uma negociação mais direta e potencialmente mais vantajosa em termos de condições contratuais.

2. Contratação através de terceirização: Refere-se à locação do imóvel por meio de uma empresa terceirizada, que gerencia e administra o espaço. Embora essa opção possa oferecer uma gestão mais profissional e integrada, pode resultar em custos adicionais, uma vez que a empresa terceirizada precisará ser remunerada por seus serviços.
3. Formas alternativas de contratação: Incluem parcerias público-privadas (PPP), concessões e permutas, embora menos comuns para locação de imóveis educacionais, podem ser exploradas para atender a demandas específicas ou para obtenção de benefícios adicionais através de sinergias com outros projetos públicos ou privados.

Com base no levantamento de mercado realizado, a solução que se apresenta como a mais adequada para atender as necessidades da Administração nesta contratação é a contratação direta com o fornecedor (proprietário do imóvel ou imobiliária). Esta abordagem é justificada pelos seguintes motivos:

- Viabilidade econômica: A contratação direta geralmente resulta em custos menores, pois elimina a necessidade de intermediários e os custos adicionais associados à terceirização.
- Facilidade e rapidez na negociação: A contratação direta permite uma negociação mais ágil e flexível, o que é crucial para o cumprimento dos prazos regimentais e das necessidades do Centro de Educação Infantil.
- Controle direto sobre o contrato: A Administração pode gerenciar diretamente as condições contratuais, cláusulas de reajuste e outras especificidades do imóvel, garantindo que estas atendam plenamente os requisitos definidos.
- Customização do imóvel: Possibilidade de negociar diretamente com o proprietário para realizar adaptações específicas no imóvel antes da ocupação, visando atender às normas regulatórias e requisitos técnicos do Centro de Educação Infantil.

Portanto, após análise das diferentes formas de contratação e considerando os requisitos e necessidades específicos do objeto, conclui-se que a contratação direta com o fornecedor é a solução mais viável e econômica para a locação do imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Educação Infantil Castelinho do Saber.

5. Descrição da solução como um todo

A solução para a necessidade de funcionamento do Centro de Educação Infantil Castelinho do Saber envolve a locação de um imóvel situado na Rua Almirante Tamandaré, 1380, Centro, no município de Crateús-CE. A escolha deste imóvel é justificada pelos seguintes fatores:

1. Localização Estratégica: O imóvel está localizado no centro da cidade de Crateús-CE, facilitando o acesso dos alunos, pais e funcionários. A proximidade com outros serviços públicos, como postos de saúde e segurança pública, reforça a adequação da localização escolhida.
2. Infraestrutura Adequada: O imóvel possui a infraestrutura necessária para abrigar um centro de educação infantil. Isso inclui salas de aula, refeitório, áreas

administrativas, espaços de recreação interna e externa, instalações sanitárias, cozinha equipada e áreas de armazenamento.

3. **Segurança e Normas Regulatórias:** O imóvel está em conformidade com as normas de segurança, incluindo saídas de emergência, extintores e sinalização. Além disso, está preparado para atender às exigências regulatórias aplicáveis a instituições de educação infantil, como acessibilidade e infraestrutura segura para crianças.
4. **Conforto e Conectividade:** O ambiente é arejado, com boa iluminação natural e sistema de ventilação e refrigeração adequado. Também possui conectividade com internet de alta velocidade e instalações para recursos multimídia, essenciais para as atividades educacionais e administrativas.
5. **Viabilidade Econômica:** Após um levantamento de mercado, o valor de referência para locação de R\$ 1.760,00 mensais foi considerado compatível com os preços praticados na região central de Crateús-CE. A locação deste imóvel oferece um excelente custo-benefício, considerando a infraestrutura existente e a localização estratégica.
6. **Análise de Alternativas e Justificativa da Escolha:** Diversas opções foram analisadas no mercado, e a escolha deste imóvel se mostrou a solução mais adequada pela combinação de fatores como localização, infraestrutura, segurança, conforto e viabilidade econômica. A locação deste imóvel atende eficientemente às necessidades do Centro de Educação Infantil Castelinho do Saber, sem a necessidade de grandes investimentos em reformas ou adaptações.

Considerando os princípios estabelecidos pela Lei 14.133, como eficiência, economicidade e a melhor solução para o interesse público, a locação do imóvel na Rua Almirante Tamandaré, 1380, Centro, Crateús-CE, é a solução mais adequada existente no mercado. Atende plenamente às demandas da administração pública em fornecer um espaço seguro e adequado para a educação infantil, promovendo o bem-estar e a qualidade do ensino oferecido às crianças do município.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE EDUCAÇÃO INFANTIL CASTELINHO DO SABER, SITUADO A RUA ALMIRANTE TAMANDARÉ, 1380, CENTRO, NO MUNICÍPIO DE CRATEÚS-CE.	12,000	Mês
Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE EDUCAÇÃO INFANTIL CASTELINHO DO SABER, SITUADO A RUA ALMIRANTE TAMANDARÉ, 1380, CENTRO, NO MUNICÍPIO DE CRATEÚS-CE.			

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE EDUCAÇÃO INFANTIL CASTELINHO DO SABER, SITUADO A RUA ALMIRANTE TAMANDARÉ, 1380, CENTRO, NO MUNICÍPIO DE CRATEÚS-CE.	12,000	Mês	1.760,00	21.120,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE EDUCAÇÃO INFANTIL CASTELINHO DO SABER, SITUADO A RUA ALMIRANTE TAMANDARÉ, 1380, CENTRO, NO MUNICÍPIO DE CRATEÚS-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\$ 21.120,00 (vinte e um mil, cento e vinte reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

A Lei nº 14.133/2021 estabelece como regra geral o parcelamento do objeto nas licitações. Entretanto, após avaliação detalhada da viabilidade técnica e econômica, decidiu-se pelo não parcelamento da locação do imóvel para o funcionamento do Centro de Educação Infantil Castelinho do Saber. As justificativas para essa decisão estão delineadas a seguir:

1. **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** O objeto da licitação é a locação de um imóvel único, destinado ao funcionamento do Centro de Educação Infantil Castelinho do Saber. Este imóvel deve conter todos os requisitos necessários para oferecer um ambiente adequado e seguro para as crianças e os funcionários. A divisão do objeto da locação não é tecnicamente viável, pois fragmentar a gestão de diferentes ambientes e locações comprometeria a funcionalidade e a coerência das instalações escolares.
2. **Viabilidade Técnica e Econômica:** A divisão da locação do imóvel acarretaria sérios prejuízos tanto na prática administrativa quanto nos custos operacionais. A necessidade de unificação das instalações é essencial para manter a qualidade e eficácia dos serviços oferecidos. Locar múltiplos imóveis implicaria em dificuldades logísticas, custos adicionais de gestão e possíveis atrasos na adaptação das diversas instalações.
3. **Economia de Escala:** Garantir que o parcelamento não resulte em perda de economia de escala é crucial. No presente caso, dividir a locação em diferentes imóveis resultaria em um aumento desproporcional dos custos totais, superando os benefícios potenciais da divisão. A locação de um único imóvel contempla a economia de escala necessária para a administração eficiente do Centro de Educação Infantil.
4. **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** Embora o parcelamento possa, em teoria, ampliar a competitividade, no caso específico da locação de um imóvel destinado ao funcionamento de uma instituição educacional, o mercado dispõe de vias mais eficientes para garantir competitividade. A locação de um único imóvel unificado facilita a gestão e cumpre os requisitos estabelecidos para o funcionamento integrado da entidade escolar.
5. **Decisão pelo Não Parcelamento:** A decisão pelo não parcelamento justifica-se pelo impacto negativo que a divisão acarretaria. Seria impossível manter o nível de segurança, eficiência operacional e qualidade do ambiente escolar em múltiplas locações fragmentadas. A unidade da estrutura física é vital para garantir a segurança e coesão das atividades propostas pelo Centro de Educação Infantil Castelinho do Saber.
6. **Análise do Mercado:** A análise de mercado demonstrou que a locação de um único imóvel é uma prática comum e adequada para instituições educacionais infantis na região central de Crateús-CE. Este estudo sustenta que a prática de não fragmentar a locação está alinhada às melhores práticas de mercado,

assegurando qualidade e segurança aos usuários finais.

A decisão pela não fragmentação da locação do imóvel, portanto, visa assegurar a qualidade, segurança e coerência das instalações do Centro de Educação Infantil, garantindo, assim, o melhor atendimento às crianças, aos funcionários e a toda a comunidade envolvida.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação para a locação do imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Educação Infantil Castelinho do Saber está plenamente alinhada com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Crateús para o exercício financeiro de 2024.

Essa contratação atende diretamente aos objetivos estratégicos definidos no planejamento da entidade, que incluem a ampliação e melhoria da infraestrutura educacional disponível para a comunidade. A locação do imóvel específico situado na Rua Almirante Tamandaré, 1380, Centro, no Município de Crateús-CE, foi prevista e aprovada no Plano de Contratações Anual, garantindo a continuidade das atividades educacionais e um ambiente seguro e adequado para as crianças atendidas pelo Centro de Educação Infantil Castelinho do Saber.

O alinhamento com o planejamento se dá pelos seguintes motivos:

1. **Prioridade Educacional:** A contratação está de acordo com a política pública de priorização da educação infantil, estabelecida como uma das metas prioritárias do Plano de Contratações Anual.
2. **Sustentabilidade Financeira:** O valor da locação está em conformidade com o orçamento previsto para o ano de 2024, assegurando a viabilidade financeira da contratação sem comprometer outras áreas essenciais.
3. **Melhoria da Infraestrutura:** A inclusão desta locação no planejamento anual visa proporcionar uma infraestrutura física adequada, necessária para a realização das atividades pedagógicas e recreativas, promovendo um ambiente de aprendizagem seguro e estimulante.
4. **Impacto na Comunidade:** A localização central do imóvel facilita o acesso da comunidade, aumentando a participação dos pais e responsáveis nas atividades do Centro de Educação Infantil, o que está alinhado com os objetivos estratégicos de maior envolvimento comunitário estabelecidos no planejamento anual.
5. **Adesão aos Princípios da Lei nº 14.133/2021:** A presente contratação cumpre os princípios destacados na Lei de Licitações e Contratos, incluindo a economicidade, eficiência e alinhamento ao planejamento estratégico, conforme estipulado no art. 5º e art. 18 da Lei nº 14.133/2021.

Assim, a execução desta locação conforme previsto no Plano de Contratações Anual reflete um planejamento robusto e integrado, reforçando o compromisso da Prefeitura Municipal de Crateús com a excelência na gestão pública e a qualidade na prestação de serviços educacionais à população.

10. Resultados pretendidos

Com a locação do imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Educação Infantil Castelinho do Saber, são esperados os seguintes resultados:

- **Economicidade:** A escolha do imóvel específico resulta em uma economia de recursos, uma vez que a localização central reduz custos de transporte e deslocamento, tanto para os funcionários quanto para os pais e responsáveis das crianças. A Lei nº 14.133/2021 em seu art. 5º, enfatiza o princípio da economicidade, que visa a melhor utilização dos recursos públicos disponíveis.
- **Melhor Aproveitamento dos Recursos Humanos:** O imóvel possui instalações adequadas para a realização das atividades planejadas, o que contribui para a otimização do trabalho dos educadores e do pessoal administrativo, maximizando sua produtividade e satisfação. Isso está alinhado com os princípios da eficiência e da eficácia previstos no art. 11, incisos I e IV, da Lei 14.133/2021.
- **Aproveitamento dos Recursos Materiais:** As dependências do imóvel permitem a implementação de uma estrutura eficiente de salas, áreas recreativas e espaços administrativos, evitando a necessidade de ajustes ou reformas extensivas, o que garante uma utilização efetiva dos recursos materiais disponíveis. O art. 23, §1º, da Lei 14.133/2021, reforça a necessidade de contratos de valor compatível com o mercado, promovendo a economicidade.
- **Eficiência Financeira:** A locação do imóvel por um valor de referência de R\$ 1.760,00 mensais está alinhada com os preços praticados no mercado imobiliário da região, garantindo um custo-benefício atrativo sem comprometer a qualidade dos serviços prestados. O art. 23 da Lei 14.133/2021 destaca a importância de valores compatíveis com o mercado, evitando excessos.
- **Facilidade de Acesso:** A localização central do imóvel facilita o acesso da comunidade, promovendo maior envolvimento dos pais e responsáveis nas atividades escolares e eventos, além de possibilitar parcerias com entidades locais. Este resultado vai ao encontro do princípio do interesse público previsto no art. 5º da Lei 14.133/2021, que visa criar condições favoráveis para a participação e engajamento da comunidade.
- **Conformidade com Normas de Segurança e Infraestrutura:** O imóvel atenderá às normas de segurança e infraestrutura necessárias para o funcionamento de uma instituição de ensino infantil, conforme exposto no art. 18, §1º, inciso III, da Lei 14.133/2021, que obriga a descrição dos requisitos da contratação considerando as normas regulatórias aplicáveis.
- **Sustentabilidade Financeira:** A estimativa de valor de locação é compatível com o orçamento disponível para a Prefeitura Municipal de Crateús, e a locação representa uma solução economicamente viável frente a outras alternativas, como construção de um novo espaço ou adaptação de outras instalações. Este resultado atende ao princípio da probidade administrativa, conforme preceitua o art. 5º da Lei 14.133/2021.
- **Proximidade de Serviços Públicos:** A localização no centro da cidade proporciona proximidade com outros serviços públicos, como postos de saúde, bombeiros e segurança pública, facilitando um rápido atendimento em caso de emergências. Novamente, este resultado está de acordo com os princípios da eficiência e da segurança jurídica previstos no art. 5º da Lei 14.133/2021.

11. Providências a serem adotadas

Para garantir o sucesso da contratação e o bom funcionamento do Centro de

Educação Infantil Castelinho do Saber, serão adotadas as seguintes providências:

1. **Inspeção e Avaliação do Imóvel:** Realizar uma inspeção detalhada do imóvel na Rua Almirante Tamandaré, 1380, Centro, no Município de Crateús-CE, para verificar a conformidade com os requisitos listados no Estudo Técnico Preliminar. A inspeção incluirá avaliações das condições estruturais, elétricas, hidráulicas, de segurança e de acessibilidade.
2. **Adequação do Imóvel:** Identificar e executar eventuais necessidades de adequação ou reforma do imóvel antes do início das atividades do Centro de Educação Infantil. Essas adequações devem atender às normas de segurança e acessibilidade vigentes.
3. **Formalização do Contrato de Locação:** Elaborar e assinar o contrato de locação com o proprietário do imóvel, assegurando que todas as cláusulas atendam às necessidades da Administração Pública e estejam de acordo com a legislação vigente.
4. **Construção do Cronograma de Mudança:** Desenvolver um cronograma detalhado para a mudança das atividades para o novo imóvel, assegurando que todos os recursos humanos, materiais e logísticos sejam mobilizados de forma eficiente.
5. **Planejamento das Instalações:** Organizar a disposição dos móveis e equipamentos no novo imóvel, garantindo que todos os espaços – como salas de aula, refeitório, áreas administrativas e de recreação – estejam adequadamente preparados para uso.
6. **Treinamento dos Funcionários:** Capacitar os funcionários do Centro de Educação Infantil quanto às novas instalações, normas de segurança, procedimentos de emergência e uso adequado das novas instalações e equipamentos.
7. **Implementação de Sistemas de Segurança:** Garantir que o imóvel esteja equipado com todos os sistemas de segurança necessários, como alarmes, câmeras de vigilância, extintores de incêndio e saídas de emergência sinalizadas, conforme a legislação vigente.
8. **Conformidade Legal e Regulatória:** Assegurar que todas as licenças, alvarás e documentações exigidas para o funcionamento de uma instituição de educação infantil estejam atualizadas e em conformidade com as exigências legais.
9. **Contratação de Serviços de Manutenção:** Estabelecer contratos para serviços de manutenção preventiva e corretiva do imóvel, incluindo limpeza, jardinagem, reparos estruturais e outros serviços necessários para a conservação do espaço.
10. **Monitoramento e Avaliação Contínua:** Implementar um sistema contínuo de monitoramento e avaliação do uso do espaço, identificando possíveis melhorias e assegurando que o imóvel continue atendendo adequadamente às necessidades do Centro de Educação Infantil.
11. **Comunicação com a Comunidade:** Informar os pais, responsáveis e a comunidade local sobre a mudança de local e as melhorias planejadas, promovendo transparência e reforçando o compromisso com a qualidade da educação infantil oferecida.
12. **Parcerias com Entidades Locais:** Estabelecer parcerias com entidades locais, como postos de saúde, corporações de bombeiros e órgãos de segurança pública, para garantir um rápido atendimento em caso de necessidades emergenciais.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

A adoção do registro de preços no processo licitatório tem o objetivo de garantir a

contratação mais vantajosa para a Administração Pública, considerando aspectos como celeridade, economicidade e eficiência. No entanto, no caso específico da locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Educação Infantil Castelinho do Saber, a seguinte justificativa fundamenta a decisão de não adoção do sistema de registro de preços:

1. **Natureza Singular e Específica do Imóvel:** O objeto da contratação é a locação de um imóvel com características específicas, tais como localização central, infraestrutura apropriada para a função de centro educacional infantil e conformidade com normas de segurança e acessibilidade. Essas peculiaridades tornam impraticável a utilização do registro de preços, que se aplica a contratações de bens e serviços de natureza mais padronizada e repetitiva.
2. **Unicidade do Objeto:** A locação de um imóvel específico, localizado na Rua Almirante Tamandaré, 1380, Centro, no Município de Crateús-CE, não se enquadra no perfil de contratações via registro de preços. A natureza única e exclusiva do imóvel requerido impossibilita a competitividade e a cotação variável que são características do sistema de registro de preços.
3. **Inviabilidade de Fracionamento:** O fracionamento da locação do imóvel em diversas unidades de contratação é inviável e não atende ao objetivo do contrato, que é garantir um espaço físico contínuo e adequado para a realização das atividades do Centro de Educação Infantil. O registro de preços permite o fracionamento e a contratação por lotes, que não se aplica neste caso específico.
4. **Risco de Desabastecimento:** A tentativa de adoção de um sistema de registro de preços para a locação de imóvel poderia resultar em desabastecimento ou indisponibilidade de um espaço adequado, comprometendo a continuidade dos serviços educacionais. O caráter emergencial e a necessidade contínua e específica do imóvel justificam a não utilização do sistema de registro de preços.
5. **Jurisprudência Aplicável:** Em conformidade com o Art. 82 da Lei nº 14.133/2021, que estabelece as especificidades da licitação e de seu objeto, e considerando a inviabilidade de promover adjudicação por item ou lote devido à singularidade do imóvel, justifica-se plenamente a não adoção do registro de preços para esta contratação.
6. **Melhor Atendimento ao Interesse Público:** A locação direta do imóvel identificado atende de forma mais eficaz ao interesse público, garantindo a disponibilidade imediata e contínua do espaço necessário para a educação infantil, alinhando-se aos princípios da eficiência e economicidade previstos nos Art. 5º e Art. 18 da Lei nº 14.133/2021.

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

A Lei 14.133/2021, regra as condições para a participação de empresas na forma de consórcios em licitações públicas, conforme disposto no Art. 15 da referida lei. Este artigo estabelece que, salvo vedação devidamente justificada no processo licitatório, pessoa jurídica poderá participar de licitação em consórcio, observando-se as normas especificadas para tal participação. No entanto, para a locação do imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Educação Infantil Castelinho do Saber, posicionamo-nos contra a participação de empresas na forma de consórcio pelos seguintes motivos:

1. **Complexidade e Responsabilidade:**

A locação de imóveis é uma atividade que requer simplicidade administrativa e clareza nas responsabilidades contratuais. A participação de consórcios pode introduzir complexidade desnecessária, dificultando a gestão do contrato e a fiscalização do cumprimento das obrigações contratuais por parte da Administração Pública. A responsabilidade solidária dos consorciados pode gerar confusão quanto à execução das obrigações específicas, complicando o processo de locação.

2. Segurança Jurídica:

A vedação à participação de consórcios proporciona maior segurança jurídica à Administração Pública. Empresas consorciadas, por vezes, possuem relações comerciais complexas, o que pode aumentar o risco de conflitos internos e questionamentos judiciais, impactando negativamente a execução do contrato e a estabilidade das operações do Centro de Educação Infantil.

3. Economicidade e Eficiência:

A concentração da responsabilidade em uma única empresa locatária promove maior economicidade e eficiência na gestão do contrato. O processo de locação é simplificado, com menos interlocutores e burocracia, permitindo uma administração mais ágil e eficaz dos recursos públicos.

4. Transparência e Competitividade:

A proibição de consórcios em processos licitatórios específicos, como a locação de imóveis, assegura maior transparência e competitividade. O critério de julgamento para a locação será o menor preço, e a vedação aos consórcios evita distorções no processo competitivo, garantindo que todas as empresas licitantes concorram em igualdade de condições.

5. Facilidade de Acompanhamento:

A singularidade na figura do contratado facilita o acompanhamento do contrato por parte dos gestores públicos. Empresas individuais, sem a formação de consórcios, facilitam a supervisão, auditoria e intervenção em eventuais problemas, assegurando o cumprimento integral das exigências contratuais.

Assim, conclui-se que a vedação à participação de empresas na forma de consórcio nessa contratação específica é justificada e está em conformidade com os princípios da economicidade, segurança jurídica, transparência e eficiência estabelecidos na Lei 14.133/2021. Esta medida visa garantir que a locação do imóvel ocorra de maneira simples, clara e eficaz, atendendo plenamente ao interesse público envolvido na contratação.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Conforme os princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, art. 18, §1º, inciso XII, e visando à sustentabilidade ambiental e o desenvolvimento nacional sustentável, foi realizado um levantamento dos possíveis impactos ambientais relacionados à locação do imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Educação Infantil Castelinho do Saber. A seguir, descrevem-se os impactos identificados e as

respectivas medidas mitigadoras:

1. Consumo de energia elétrica:
 - Impacto: O aumento do consumo de energia elétrica devido ao funcionamento regular do Centro de Educação Infantil.
 - Medidas Mitigadoras: Implementação de sistemas de iluminação e equipamentos elétricos com maior eficiência energética; uso de sensores de presença para iluminação nas áreas administrativas e de circulação; promoção do uso consciente de energia entre funcionários, alunos e pais.
2. Consumo de água:
 - Impacto: Maior consumo de água devido à utilização das instalações sanitárias, cozinha e áreas de recreação.
 - Medidas Mitigadoras: Instalação de dispositivos economizadores de água nas torneiras e chuveiros; uso de sistemas de reuso de água para irrigação de áreas verdes; conscientização sobre o uso racional da água entre todas as partes envolvidas.
3. Produção de resíduos sólidos:
 - Impacto: Geração de resíduos sólidos, incluindo materiais recicláveis, orgânicos e não recicláveis.
 - Medidas Mitigadoras: Implantação de um programa de gestão de resíduos sólidos com coleta seletiva; promoção da reciclagem e compostagem de resíduos orgânicos; educação ambiental para a comunidade escolar sobre separação e destinação adequada dos resíduos.
4. Poluição sonora:
 - Impacto: Níveis elevados de ruído decorrentes das atividades diárias da escola, afetando potencialmente a vizinhança.
 - Medidas Mitigadoras: Controle dos horários de atividades mais ruidosas para minimizar impactos na vizinhança; utilização de materiais de construção acústica para reduzir a propagação do som; criação de áreas verdes e barreiras vegetativas que ajudem a absorver o som.
5. Qualidade do ar:
 - Impacto: Possível comprometimento da qualidade do ar interno devido ao uso de produtos de limpeza e equipamentos de cozinha.
 - Medidas Mitigadoras: Ventilação adequada e instalação de sistemas de exaustão nas áreas de cozinha; uso de produtos de limpeza ecológicos, menos agressivos ao meio ambiente; plantio de espécies vegetais que ajudam a purificar o ar interno.
6. Desenvolvimento de áreas verdes:
 - Impacto: A ocupação do imóvel pode levar à redução de áreas vegetativas se não for planejada corretamente.
 - Medidas Mitigadoras: Preservação e manutenção de áreas verdes existentes; plantio de novas árvores e plantas adequadas ao clima local; criação de jardins verticais ou hortas comunitárias como parte do espaço escolar, promovendo educação ambiental.

As medidas acima visam mitigar os impactos ambientais potenciais da locação do imóvel, alinhando-se aos princípios de sustentabilidade e economicidade previstos na Lei nº 14.133/2021.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da

contratação

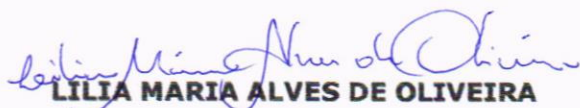
Com base na análise detalhada dos elementos apresentados no Estudo Técnico Preliminar (ETP) para a locação do imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Educação Infantil Castelinho do Saber, localizado à Rua Almirante Tamandaré, 1380, Centro, no Município de Crateús-CE, conclui-se pela viabilidade e razoabilidade da contratação pelos seguintes motivos:

1. **Atendimento ao Interesse Público:** A contratação está alinhada com o interesse público ao proporcionar um ambiente seguro, acessível e bem-estruturado para a educação infantil das crianças do município de Crateús-CE. O imóvel atende às especificações necessárias para o pleno funcionamento das atividades educacionais, conforme descrito anteriormente nos requisitos da contratação.
2. **Conformidade com a Lei nº 14.133/2021:** A contratação respeita os princípios e disposições da Lei nº 14.133/2021, particularmente no que tange à legalidade, publicidade, eficiência e interesse público, previstos no artigo 5º. Além disso, o processo de planejamento e análise realizado segue a fase preparatória estipulada no artigo 18 da referida lei, com todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão necessárias.
3. **Análise de Economicidade:** A locação do imóvel com valor de referência de R\$ 1.760,00 mensais está compatível com os preços praticados no mercado local, variando entre R\$ 1.500,00 e R\$ 2.000,00. Este valor é coerente e assegura um bom custo-benefício, evitando gastos excessivos e garantindo uma alocação eficiente dos recursos financeiros da Prefeitura Municipal de Crateús.
4. **Levantamento de Mercado:** Como evidenciado no levantamento de mercado, foi constatada a disponibilidade de imóveis semelhantes na região central de Crateús-CE, e os valores estão dentro da faixa razoável, corroborando a escolha do imóvel adequado em termos de localização e infraestrutura para o Centro de Educação Infantil Castelinho do Saber.
5. **Impacto Positivo na Comunidade:** A localização central do imóvel facilita o acesso de alunos, pais e funcionários, fomentando uma maior participação da comunidade nas atividades escolares. A proximidade com outros serviços públicos como saúde e segurança também agrega valor ao imóvel escolhido.
6. **Adequação Técnica e Estrutural:** O imóvel atende aos requisitos técnicos e estruturais necessários para o funcionamento adequado do centro de educação infantil, incluindo segurança, acessibilidade, ventilação, e áreas de recreação e alimentação, conforme descrito nos requisitos da contratação.
7. **Viabilidade Técnica e Econômica:** A análise dos requisitos, levantamento de mercado, estimativa de valor e resultados esperados evidencia que a contratação é viável tanto técnica quanto economicamente. Não foram encontradas alternativas mais vantajosas que atendam com a mesma eficácia as necessidades especificadas.

Com base nos pontos acima expostos, conclui-se que a locação do imóvel para o funcionamento do Centro de Educação Infantil Castelinho do Saber é viável e razoável, atendendo de forma plena às necessidades da Administração Pública e promovendo a melhor utilização dos recursos disponíveis, em conformidade com os princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021.

Crateús / CE, 1 de agosto de 2024

EQUIPE DE PLANEJAMENTO:


LILIA MARIA ALVES DE OLIVEIRA
Membro


DAVI KELTON RODRIGUES LIMA
Membro

APROVADO POR:


PATRICIANA MESQUITA BRAGA
Ordenadora de Despesas do Município de Crateús/CE