



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0000620240301000364

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A Prefeitura Municipal de Itapipoca, contemplando as ações da Secretaria de Educação Básica, identifica a essencial necessidade de um imóvel destinado ao funcionamento do anexo da Escola de Ensino Básico (EEB) Pio XII. Esta demanda emerge da crescente necessidade de acomodação e atendimento qualitativo aos alunos do ensino fundamental nos turnos da manhã e da tarde. A expansão visa suprir a insuficiência estrutural da unidade principal em prover um ambiente de aprendizagem adequado e seguro para o total de 366 alunos que serão atendidos no novo espaço.

A busca por um imóvel adequado decorre da urgência em promover um ensino de qualidade, com acessibilidade e segurança para alunos, professores e equipe pedagógica. O espaço deve ser amplo e estruturado, de forma a abranger múltiplas áreas de atividades educacionais e administrativas, oferecendo, no mínimo, 06 salas de aula, 01 auditório, 01 pátio, 01 cozinha adequada, entre outras dependências essenciais para o pleno funcionamento do anexo escolar.

A escolha da localização do imóvel deve considerar a facilidade de acesso por meios de transporte, a segurança da área circundante e a presença de infraestrutura básica, como pavimentação asfáltica, para garantir a segurança e o bem-estar dos estudantes e colaboradores. Esta medida não somente resolverá a questão espacial atualmente enfrentada mas também contribuirá significativamente para o avanço da educação oferecida pela EEB Pio XII, refletindo diretamente na melhoria do desempenho e na experiência educacional dos alunos envolvidos.

O atendimento desta demanda está alinhado aos princípios da eficiência e do desenvolvimento nacional sustentável, conforme preconiza a Lei nº 14.133/2021, visando não apenas a solução imediata para a carência de espaço físico mas também o aprimoramento da infraestrutura educacional do município como um todo, garantindo o direito m educação de qualidade como pilar para o desenvolvimento integral dos alunos atendidos.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria de Educacao Basica	MARCELO NECO MAGALHAES



3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A formulação adequada dos requisitos da contratação é essencial para garantir a seleção da solução mais vantajosa e alinhada às necessidades da Administração Pública. Esses requisitos devem ser claros, objetivos e abrangentes, contemplando aspectos gerais, legais e de sustentabilidade, além de observar as leis específicas, regulamentações e padrões mínimos de qualidade e desempenho. A definição criteriosa desses requisitos visa não apenas à eficácia da contratação, mas também à promoção de práticas sustentáveis, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela Lei 14.133/2021.

- **Requisitos Gerais:** O imóvel deve ser adequado para funcionar como anexo escolar, sendo essencial que ofereça um ambiente seguro, acessível e propício ao aprendizado. Deve apresentar condições estruturais que atendam à demanda de 366 alunos do ensino fundamental, nos turnos manhã e tarde, possuir no mínimo 06 salas de aula, auditório, pátio, cozinha adequada para preparo de refeições, sala para professores, diretoria, secretaria escolar, depósito para merenda escolar e almoxarifado.
- **Requisitos Legais:** O imóvel deve estar em conformidade com todas as legislações vigentes, incluindo, mas não limitado a, normas de segurança, acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, e regulamentações municipais e estaduais específicas para o funcionamento de estabelecimentos
- **educacionais. Requisitos de Sustentabilidade:** Espera-se que o imóvel promova o baixo consumo de energia e água, estando alinhado às práticas de desenvolvimento sustentável e responsabilidade ambiental.
- **Requisitos da Contratação:** A contratação visa à locação de um imóvel por um período inicial de 12 meses, podendo ser renovado conforme a necessidade e disponibilidade orçamentária da Administração. O imóvel deve estar localizado em uma área segura, de fácil acesso, preferencialmente com pavimentação asfáltica, e deve apresentar todas as condições para instalação e funcionamento imediato do anexo da EEB PIO XII.

Em suma, os requisitos aqui especificados são essenciais para atender à necessidade identificada de um imóvel para o funcionamento do anexo da EEB PIO XII. É fundamental que a futura contratação seja conduzida de maneira a assegurar um espaço que não apenas cumpra com os aspectos estruturais e funcionais esperados, mas que também esteja alinhado às práticas de sustentabilidade e às regulamentações aplicáveis, garantindo, assim, o desenvolvimento de um ambiente educacional adequado, seguro e inclusivo. Devem ser evitadas especificações desnecessárias que possam limitar a competitividade da licitação, focando-se nos aspectos cruciais que garantam a qualidade e a efetividade da solução contratada.

4. Levantamento de mercado

O levantamento de mercado para a contratação de um imóvel destinado ao funcionamento do anexo da EEB PIO XII, para atender aos alunos do ensino fundamental nos turnos manhã e tarde, revelou diversas opções possíveis para efetivação desta necessidade. As principais soluções identificadas são:

- **Contratação direta com o fornecedor:** Esta opção envolve a locação ou a compra diretamente de proprietários de imóveis que atendam às especificações



necessárias.

Contratação através de terceirização: Neste modelo, uma empresa especializada em gestão imobiliária poderia ser contratada para encontrar, negociar e gerenciar o imóvel adequado, assumindo parte das responsabilidades operacionais e de manutenção.

- **Formas alternativas de contratação:** Incluem parcerias público-privadas (PPP) para a construção e manutenção de imóveis ou até mesmo acordos de uso compartilhado de espaços com outras entidades, que poderiam reduzir custos e otimizar recursos disponíveis.

Ao analisar as soluções disponíveis, considerando as necessidades da Secretaria de Educação Básica e os requisitos específicos para o imóvel, a contratação direta com o fornecedor aparenta ser a solução mais adequada. Esta opção permite um controle mais direto sobre o imóvel em termos de localização, adaptação às necessidades educacionais específicas e conformidade com os requisitos de segurança e acessibilidade. Além disso, oferece a possibilidade de negociação direta para a obtenção de condições mais favoráveis de preço e contrato. A flexibilidade e a adequação do espaço às necessidades pedagógicas específicas são fatores críticos que favorecem esta abordagem, em contraste com as limitações potenciais encontradas nas demais opções.

5. Descrição da solução como um todo

Após um amplo levantamento de mercado e estudo detalhado das soluções existentes para atender à necessidade de um imóvel destinado ao funcionamento do anexo da EEB PIO XII, para alunos do ensino fundamental nos turnos manhã e tarde, a solução mais adequada compreende a locação de um imóvel que cumpra com especificações técnicas detalhadas e necessidades operacionais amplamente definidas. Esta solução se fundamenta nos princípios da eficiência, economicidade e desenvolvimento nacional sustentável, conforme articulado na Lei nº 14.133.

De acordo com o Art. 18 da Lei 14.133/2021, a fase preparatória do processo licitatório exige um planejamento meticuloso, o que inclui a análise das soluções de mercado disponíveis. Optou-se pela locação de um espaço devido à necessidade de flexibilidade e ao fato de esta opção apresentar um custo-benefício mais vantajoso no curto a médio prazo, sem exigir um compromisso de longo prazo com custos de construção e manutenção associados a um imóvel próprio.

As características do imóvel selecionado, que se alinha aos preceitos de acessibilidade e segurança destacados no Art. 18, incisos III e XII da Lei 14.133, detalham-se da seguinte forma:

- Área construída aproximada de 430,60m², situada numa localização de fácil acesso, com pavimentação asfáltica;
- No mínimo, 06 salas de aula, que acomodem a demanda total de 366 alunos de maneira confortável e segura;
- Instalações inclusivas, com acessibilidade total para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- Auditório, pátio, cozinha adequada, sala para professores, direção, secretaria escolar, depósito para merenda escolar e almoxarifado;
- Estrutura que garanta a segurança integral dos alunos, professores e funcionários;



- Considerações de sustentabilidade e capacidade para eventuais adaptações estruturais leves, conforme demandas específicas da Secretaria de Educação Básica.

Esta solução foi também escolhida por estar em conformidade com o Art. 23 da Lei 14.133, que enfatiza a necessidade de o valor estimado da contratação ser compatível com os valores praticados pelo mercado. A análise de mercado indicou que a locação de um imóvel com as características descritas acima apresenta-se como a alternativa mais viável economicamente, além de garantir a flexibilidade necessária para ajustes futuros nas necessidades da instituição de ensino.

A solução proposta foca não somente no atendimento imediato das necessidades da EEB PIO XII, mas também contempla uma visão de futuro, engajando-se com o desenvolvimento sustentável da comunidade escolar e sua integração com a comunidade local, segurando-se de alinhar-se com os objetivos mais abrangentes da política educacional e do planejamento estratégico da Administração Pública, conforme o espírito do Art. 11 da Lei 14.133.

Em conclusão, a escolha pela locação do imóvel para o anexo da EEB PIO XII é contida como a solução mais adequada após a consideração das alternativas disponíveis no mercado, fundamentada solidamente nos princípios e requisitos estabelecidos pela Lei nº 14.133 de 2021.

E diante da solução da proposta mais adequada, a Secretaria de Educação Básica, após visita técnica ao local em 14/03/2024, propõe locar o imóvel situado na Rua Dom Aureliano Matos, nº 624, Centro de Itapipoca-Ce, pelos seguintes motivos:

- 1) Localização acessível e segura para embarque e desembarque de alunos e professores e outros usuários;
- 2) Estrutura física que atende a demanda necessária para funcionamento das aulas e demais atividades educacionais;
- 3) Atende os requisitos de sustentabilidade e capacidade para eventuais adaptações estruturais leves, conforme demandas necessárias da Secretaria de Educação Básica.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	UM IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO ANEXODA EEB PIO XII	12.000	Mês

Especificação: UM IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA EEB PIO XII PARA ATENDER AOS ALUNOS DO ENSINO FUNDAMENTAL NOS TURNOS MANHÃ E TARDE. O IMÓVEL DEVE POSSUIR UMA ÁREA CONSTRUÍDA APROXIMADAMENTE DE 430,60M2, POSSUINDO NO MINIMO 06 SALAS DE AULA, 01 AUDITÓRIO, 01 PÁTIO, 01 COZINHA ADEQUADA, 01 SALA PARA PROFESSORES, 01 SALA PARA DIREÇÃO, 01 SALA PARA SECRETARIA ESCOLAR, 01 DEPOSITO PARA MERENDA ESCOLAR, 01 ALMOXARIFADO, SENDO SITUADO EM UMA ÁREA SEGURA, DE FÁCIL ACESSO, COM PAVIMENTAÇÃO ASFALTICA E TODOS OS ELEMENTOS NECESSÁRIOS PARA ABRIGAR OS ALUNOS DA EEB PIO XII.

7. Estimativa do valor da contratação



ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	UM IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA EEB PIO XII	12.000	Mês	16.362,80	196.353,60

Especificação: UM IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA EEB PIO XII PARA ATENDER AOS ALUNOS DO ENSINO FUNDAMENTAL NOS TURNOS MANHÃ E TARDE. O IMÓVEL DEVE POSSUIR UMA ÁREA CONSTRUÍDA APROXIMADAMENTE DE 430,60M2, POSSUINDO NO MÍNIMO 06 SALAS DE AULA, 01 AUDITÓRIO, 01 PÁTIO, 01 COZINHA ADEQUADA, 01 SALA PARA PROFESSORES, 01 SALA PARA DIREÇÃO, 01 SALA PARA SECRETARIA ESCOLAR, 01 DEPOSITO PARA MERENDA ESCOLAR, 01 ALMOXARIFADO, SENDO SITUADO EM UMA ÁREA SEGURA, DE FÁCIL ACESSO, COM PAVIMENTAÇÃO ASFALTICA E TODOS OS ELEMENTOS NECESSÁRIOS PARA ABRIGAR OS ALUNOS DA EEB PIO XII.

Deste modo, tendo como parâmetro a avaliação do imóvel feita em 14/03/2024, conforme a Avaliação de Bens Imóveis para Fins de Aluguel, em anexo, tem-se o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam o montante de R\$ 196.353,60 (cento e noventa e seis mil, trezentos e cinquenta e três reais e sessenta centavos).

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

Não se aplica a solução.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Este processo de contratação, vinculado m necessidade de locação de um imóvel para funcionamento do anexo da EEB PIO XII, com o objetivo de atender aos alunos do Ensino Fundamental nos turnos manhã e tarde, está em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Itapipoca para o exercício financeiro corrente. A previsão para esta contratação específica foi contemplada no referido plano como parte das ações estratégicas voltadas para a ampliação e a melhoria da infraestrutura educacional municipal, indicando a projeção de custos, a necessidade de espaços físicos adequados para o atendimento da demanda estudantil e o comprometimento da administração pública com a educação básica.

Esta alinhamento estratégico é sustentado pelo planejamento prévio realizado pela Secretaria de Educação Básica, refletindo a análise de demandas futuras e a priorização de investimentos em setores críticos para o desenvolvimento social e educacional da cidade. Ao se seguir meticulosamente o Plano de Contratações Anual, esta contratação reforça o esforço contínuo da Prefeitura de Itapipoca em aderir aos princípios da eficiência, da economicidade e do desenvolvimento nacional sustentável, conforme preconizado pela Lei nº 14.133/2021, visando não apenas atender ms necessidades atuais, mas também antecipar-se ms demandas futuras, garantindo um ambiente educacional de qualidade que favoreça o aprendizado e o bem-estar dos alunos.

Portanto, a realização desta contratação, além de necessária, encontra-se estrategicamente planejada e incorporada ao contexto mais amplo das políticas públicas de melhorias na educação implementadas pela municipalidade, representando um passo importante na concretização dos objetivos de longo prazo estabelecidos pela administração pública de Itapipoca para o avanço da educação básica no município.

ID PCA PNCP: 07623077000167-0-000010fi2024



Id do item no PCA: 21

Classe/Grupo: 91 - Locação de Imóveis

10. Resultados pretendidos

Conforme estipulado pela Lei nº 14.133/2021, os resultados pretendidos desta contratação visam assegurar o interesse público através da promoção de eficiência, eficácia e economicidade na Administração Pública, respeitando os princípios da legalidade, moralidade, igualdade e impessoalidade. A contratação de um imóvel adequado para o funcionamento do anexo da EEB PIO XII para atendimento aos alunos do ensino fundamental nos turnos manhã e tarde almeja alcançar os seguintes resultados específicos:

- Garantir a adequação do espaço educacional ms necessidades dos estudantes e professores, promovendo um ambiente propício ao aprendizado e desenvolvimento pedagógico.
- Atender m demanda por espaço físico educacional, observando o crescimento populacional e as necessidades futuras da região, em conformidade com o princípio do planejamento estabelecido no Art. 5º da Lei nº 14.133/2021.
- Adequação ms normas de segurança e acessibilidade, contribuindo para a garantia dos direitos dos alunos e para a promoção de igualdade, conformeressaltado no Art. 11, que busca assegurar tratamento isonômico entre os licitantes e promover inovação e desenvolvimento nacional sustentável.
- Promover a transparência e a participação social no acompanhamento de contratações públicas, garantindo assim que os recursos públicos sejam aplicados de maneira eficiente e eficaz, de acordo com o princípio da eficiência.
- Estabelecer um contrato que assegure a qualidade do serviço contratado, a partir de uma gestão eficaz e transparente, obedecendo ao princípio da eficácia na administração pública.
- Maximizar a utilização dos recursos públicos por meio de uma contratação planejada e alinhada ms reais necessidades da comunidade escolar, efetivando o princípio da economicidade.

Portanto, o planejamento e a execução desta contratação, orientados pela Lei nº 14.133/2021, visam não apenas atender a uma necessidade imediata da Secretaria de Educação Básica, mas também promover uma gestão pública eficaz, transparente, e socialmente responsável, garantindo assim, um melhor aproveitamento dos recursos públicos e a promoção do bem-estar social.

11. Providências a serem adotadas

Ao considerarmos os aspectos abordados no Estudo Técnico Preliminar, torna-se essencial detalhar as providências que devem ser diligenciadas para garantir a eficácia e eficiência do processo de contratação do imóvel para o funcionamento do anexo da EEB PIO XII. As seguintes ações são recomendadas:

1. Análise detalhada do orçamento: Avaliação criteriosa da previsão orçamentária considerando os custos com aluguel, manutenção e eventuais adaptações necessárias ao imóvel, para assegurar a adequação



- financeira do projeto.
2. Garantia de conformidade regulatória: Assegurar que o imóvel e suas adaptações estejam em conformidade total com os requisitos de segurança e acessibilidade especificados, incluindo a obtenção de todas as licenças e aprovações necessárias.
 3. Planejamento de adaptações estruturais: Elaborar um plano detalhado das adaptações estruturais necessárias, considerando as especificações técnicas e a melhor forma de implementá-las sem comprometer a funcionalidade ou a segurança do imóvel.
 4. Negociação de condições contratuais: Estabelecer negociações claras e vantajosas com o proprietário ou representantes do imóvel, visando melhores condições de aluguel, cláusulas de manutenção preventiva e corretiva, e termos de rescisão flexíveis.
 5. Estabelecimento de sistemas de controle e fiscalização: Implementar sistemas eficazes de controle e fiscalização para monitorar a execução do contrato e o cumprimento de todas as cláusulas contratuais, incluindo a qualidade dos serviços prestados.
 6. Comunicação com partes interessadas: Estabelecer um plano de comunicação eficaz para manter todas as partes interessadas informadas sobre o andamento do processo de contratação.

Adoção dessas providências assegurará que a contratação do imóvel para o anexo da EEB PIO XII não apenas atenda às necessidades imediatas de acomodação, mas também contribua de forma significativa para o bem-estar dos alunos, professores e comunidade escolar, alinhada com os princípios de economicidade, eficiência e eficácia estabelecidos pela Lei 14.133/2021.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

Não se aplica na solução.

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

Não se aplica a solução.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Não existem impactos ambientais relevantes para esta contratação.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após análise detalhada dos aspectos técnicos, legais e financeiros envolvidos na necessidade de contratação de um imóvel para o funcionamento do anexo da EEB PIO XII, destinado a atender aos alunos do ensino fundamental nos turnos manhã e tarde, através da Secretaria de Educação Básica da Prefeitura Municipal de Itapipoca, Ceará, concluímos pela viabilidade e razoabilidade da contratação proposta. Esta conclusão baseia-se fundamentalmente no atendimento aos princípios e disposições estabelecidos pela Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, especialmente considerando os seguintes pontos:



- Interesse Público e Eficiência Como determina o art. 5º da Lei 14.133/2021, a contratação proposta visa atender ao interesse público ao prover infraestrutura adequada para a educação básica, obedecendo aos princípios da eficiência e da economicidade. Ao ampliar e melhorar as condições de ensino oferecidas, este projeto colabora direta e eficazmente para o desenvolvimento educacional no município de Itapipoca.
- Planejamento e Economia de Escala: Em consonância com o art. 12 e o art. 18, inciso VII, da Lei 14.133, que enfatizam a importância do planejamento e da busca por economia de escala nas contratações públicas, a escolha do imóvel baseou-se em um estudo técnico preliminar minucioso, garantindo que a solução escolhida seja a mais vantajosa economicamente em longo prazo.
- Análise de Mercado e Orçamento Estimado: Alinhado ao art. 23 da referida Lei, o valor estimado da contratação é compatível com os valores praticados pelo mercado, apoiado em um levantamento de mercado criterioso e na definição de preços que, além de justos, são competitivos e adequados ms características e qualificações demandadas para o atendimento das necessidades da Secretaria de Educação Básica.
- Razão da Inexigibilidade: Considerada a natureza específica do objeto, o processo de inexigibilidade eletrônica está fundamentado no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021. Este mecanismo de contratação é justificado pela impossibilidade de competição decorrente das exigências particularizadas do imóvel a ser utilizado, evidenciando a melhor escolha mediante a situação apresentada.
- Riscos e Diretrizes Ambientais: Atendendo ao inciso XII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021, foram avaliados e contemplados no planejamento da contratação, os possíveis impactos ambientais e medidas mitigadoras. Esse cuidado reitera o compromisso com a sustentabilidade e o respeito ms diretrizes ambientais, garantindo, assim, uma contratação responsável e alinhada ms melhores práticas de gestão pública.
- Viabilidade Técnica e Econômica: Fundamentado na análise detalhada propiciada pelo estudo técnico preliminar e em conformidade ao § 1º, inciso XIII do art. 18 da Lei 14.133/2021, a contratação demonstra-se não apenas técnica e legalmente viável, mas também economicamente racional, promovendo o uso eficiente dos recursos públicos e o atendimento efetivo da necessidade pública identificada.

Portanto, diante das considerações apresentadas e fundamentadas nas disposições da Lei nº 14.133/2021, concluímos pela viabilidade e razoabilidade da contratação de um imóvel para funcionamento do anexo da EEB PIO XII, visando ao atendimento dos alunos do ensino fundamental nos turnos manhã e tarde. Este posicionamento conclui baseado na robustez do planejamento, na análise crítica das opções disponíveis e na observância aos princípios que regem as contratações públicas, garantindo, assim, o melhor interesse público e a promoção da educação básica de qualidade no município de Itapipoca.



Itapipoca-CE, 15 de março de 2024.

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

FRANCISCO GIDEL DE OLIVEIRA
MEMBRO

ANDRE RODRIGUES DOS SANTOS
MEMBRO

Fagner Pires de Sousa
MEMBRO

RONIEL DA SILVA SOARES
PRESIDENTE