

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0001520250213000360

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A presente contratação visa atender à necessidade premente de expandir a oferta de vagas em centros de educação infantil no município de Crateús/CE, especificamente no bairro dos Venâncios, próximo a sede da Secretaria de Educação. Este bairro apresenta uma crescente demanda por vagas nas turmas iniciais, impulsionada pela necessidade de proporcionar às crianças um ambiente seguro e estimulante para seu desenvolvimento integral.

No contexto da educação pública, a contratação para a locação do imóvel para o funcionamento de um Centro de Educação Infantil é essencial para garantir a ampliação do acesso à educação de qualidade, conforme preconiza o direito constitucional à educação (Art. 205 da Constituição Federal). Desta forma, busca-se promover o interesse público por meio da facilitação do acesso à educação desde os primeiros anos de vida, o que pode influenciar positivamente o desenvolvimento social e econômico da região.

Ademais, a locação do imóvel é justificada pela necessidade de atender rapidamente a demanda existente, tendo em vista que a construção de novas unidades educacionais envolve um longo prazo de planejamento e execução. Assim, a locação se apresenta como uma solução imediata para suprir a carência de infraestrutura escolar em curto espaço de tempo, respeitando os princípios da eficiência e economicidade previstos na Lei nº 14.133/2021.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
FUNDEB	VALDIANA DE CASTRO ALBUQUERQUE

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A presente seção aborda a descrição dos requisitos da contratação necessários e suficientes para a escolha da solução mais adequada para a locação de um imóvel destinado ao funcionamento de um Centro de Educação Infantil. Os critérios adotados buscam assegurar práticas de sustentabilidade, observando as leis e regulamentações específicas, além de garantir padrões mínimos de qualidade e desempenho.

- Requisitos Gerais:

- Localização acessível e segura para crianças, pais e funcionários.
- Espaço físico compatível com a finalidade de um Centro de Educação Infantil, proporcionando ambiente estimulante para as crianças.
- Requisitos Legais:
 - Conformidade com as normas vigentes para instituições de ensino infantil no Brasil.
 - Adequação às normas de segurança do Corpo de Bombeiros e da Vigilância Sanitária.
 - Documentação do imóvel regularizada.
- Requisitos de Sustentabilidade:
 - Sistemas de iluminação e ventilação naturais para redução do consumo de energia.
 - Incentivo à coleta seletiva de resíduos e práticas de reciclagem.
 - Instalação de dispositivos economizadores de água em torneiras e sanitários.
- Requisitos da Contratação:
 - Imóvel com área externa segura, cercada, propiciando ambiente seguro para crianças.
 - Instalações de acessibilidade, incluindo rampas de acesso e circulação interna sem barreiras.
 - Salas de aula adequadamente arejadas e iluminadas, propícias para atividades pedagógicas.
 - Espaços recreativos apropriados e seguros, tanto internos quanto externos.
 - Instalações sanitárias adequadas para o uso infantil, em quantidade suficiente.
 - Sistemas elétricos, hidráulicos e de esgoto em boas condições de uso.
 - Salas de aulas mobiliadas com carteiras escolares infantis, birôs, ventiladores, quadro de lousa branca, mesas, longarinas e armários.

Com base nos requisitos acima mencionados, a contratação deverá assegurar um imóvel que atenda à necessidade de oferecer um ambiente seguro, acessível e adequado para o funcionamento de um Centro de Educação Infantil. Esses requisitos são essenciais, visando à qualidade do serviço a ser prestado, e qualquer excesso de especificação poderá prejudicar o caráter competitivo da locação.

4. Levantamento de mercado

A seguir, são apresentadas as principais soluções de contratação do objeto citado, considerando práticas de fornecedores e órgãos públicos:

1. Contrato de Locação Direta com o Proprietário do Imóvel:
 - Permite negociação direta de termos e condições.
 - Possibilidade de personalização do contrato para atender às necessidades específicas do Centro de Educação Infantil.
2. Contratação por Intermédio de Imobiliária ou Intermediário:
 - Utilização de expertise de agentes imobiliários para selecionar imóveis adequados.
 - Medição de negociações e ajustamento de condições contratuais.
3. Parcerias Público-Privadas (PPP) para Uso Compartilhado de Infraestrutura:
 - Desenvolvimento conjunto de infraestrutura com possível redução de custos.

- Divisão de responsabilidades na manutenção e operação do imóvel.
- 4. Contratação via Convênios com Outras Instituições Públicas:
 - Acordos interinstitucionais para utilização de imóveis subutilizados.
 - Aproveitamento de estruturas existentes dentro do poder público.

Após avaliação das soluções apresentadas, a contratação via locação direta com o proprietário do imóvel surge como a solução mais adequada para atender às necessidades da locação de um imóvel destinado ao funcionamento de um Centro de Educação Infantil. Esta modalidade oferece maior flexibilidade na negociação dos termos do contrato, permitindo que o imóvel seja adaptado para atender aos requisitos específicos de segurança, acessibilidade e infraestrutura. A locação direta também tende a ser mais ágil em seu process.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para a locação do imóvel destinado ao funcionamento de um Centro de Educação Infantil na Rua Demócrito Rocha, 138, Bairro dos Venâncios, Município de Crateús/CE, representa a alternativa mais adequada no mercado, considerando os requisitos específicos necessários para o pleno atendimento das necessidades educacionais e de segurança da comunidade.

O imóvel selecionado atende a todos os critérios técnicos de segurança, acessibilidade e infraestrutura essenciais para um ambiente educacional infantil. As características do imóvel incluem:

- **Segurança:** Áreas externas fechadas em alvenaria e sistemas adequados de controle de acesso, garantindo um ambiente seguro para as crianças.
- **Acessibilidade:** Presença de rampas de acesso e circulação interna sem barreiras arquitetônicas, permitindo a inclusão de crianças e adultos com mobilidade reduzida.
- **Infraestrutura:** Salas de aula espaçosas e mobiliadas, bem iluminadas e arejadas; espaços recreativos internos e externos adaptados; e instalações sanitárias em condições de higiene.

Além disso, não existem alternativas no mercado que conjuguem a localização estratégica e o atendimento completo das normas regulamentadoras vigentes para instituições de ensino infantil como a proposta escolhida, evidenciando a superioridade da solução em questão. A escolha também considera a viabilidade econômica, os baixos impactos ambientais e os benefícios sociais, consolidando-se como a mais racional e vantajosa para a Administração.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE UM CENTRO DE EDUCAÇÃO INFANTIL, SITUADO À RUA DEMÓCRITO ROCHA, 138, VENÂNCIOS, CRATEÚS/CE	12,000	Mês

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE UM CENTRO DE EDUCAÇÃO INFANTIL, SITUADO À RUA DEMÓCRITO ROCHA, 138, VENÂNCIOS, CRATEÚS/CE.			

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE UM CENTRO DE EDUCAÇÃO INFANTIL, SITUADO À RUA DEMÓCRITO ROCHA, 138, VENÂNCIOS, CRATEÚS/CE	12,000	Mês	10.000,00	120.000,00
Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE UM CENTRO DE EDUCAÇÃO INFANTIL, SITUADO À RUA DEMÓCRITO ROCHA, 138, VENÂNCIOS, 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\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

A decisão pelo não parcelamento da locação de um imóvel destinado ao funcionamento de um Centro de Educação Infantil na Rua Demócrito Rocha, 138, Bairro dos Venâncios, município de Crateús/CE, foi tomada com base nos seguintes critérios:

1. Avaliação da Divisibilidade do Objeto: O objeto da locação, sendo um imóvel específico para funcionamento de um centro de educação infantil, é tecnicamente indivisível, pois a necessidade da Administração é por um espaço único e contínuo que atenda a todos os requisitos de infraestrutura, segurança e acessibilidade exigidos para essa finalidade.
2. Viabilidade Técnica e Econômica: A divisão do objeto não é viável tecnicamente, pois comprometeria a funcionalidade do centro de educação infantil. Economicamente, o parcelamento não traria benefícios, já que a locação de diferentes imóveis para compor a necessidade total de espaço poderia resultar em maior complexidade de gestão e potencial aumento de custos operacionais.
3. Economia de Escala: Ao não parcelar o objeto, mantém-se a economia de escala, uma vez que o aluguel de um único imóvel possibilita a negociação de condições mais vantajosas e evita custos adicionais relacionados à logística e administração de múltiplas locações.
4. Competitividade e Aproveitamento do Mercado: O imóvel em questão foi identificado como ideal para atender às necessidades da Administração, e sua locação através de inexigibilidade eletrônica se justifica pela ausência de outros imóveis nas mesmas condições e localidade que ofereçam condições técnicas equivalentes.
5. Decisão pelo Não Parcelamento: A escolha pelo não parcelamento se justifica pela inviabilidade de dividir o objeto sem comprometer a segurança e a adequação do espaço para as atividades educacionais e recreativas previstas. O parcelamento não seria prático nem seguro, impactando negativamente os resultados pretendidos.
6. Análise do Mercado: A análise do mercado imobiliário local mostrou que a

demanda por imóveis com as características necessárias é alta e a oferta é baixa, reforçando que o parcelamento não seria benéfico e poderia, inclusive, inviabilizar a contratação pretendida.

Dessa forma, está claro que a locação do imóvel como um todo é a solução mais adequada às necessidades da Prefeitura Municipal de Crateús, garantindo a eficiência e eficácia no atendimento às crianças do Centro de Educação Infantil.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação para a locação de um imóvel destinado ao funcionamento de um Centro de Educação Infantil está plenamente alinhada com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Crateús para o exercício financeiro vigente. Esta necessidade foi identificada e priorizada durante o processo de elaboração do plano, levando em consideração a demanda por vagas na educação infantil dentro do município de Crateús, especialmente no bairro dos Venâncios. O alinhamento com o plano estratégico da administração municipal garante que os objetivos educacionais e as necessidades comunitárias sejam atendidos de forma planejada e integrada, promovendo maior eficiência e eficácia nas ações governamentais.

10. Resultados pretendidos

A contratação para locação do imóvel destinado ao funcionamento de um Centro de Educação Infantil tem como principais objetivos:

1. Garantir um espaço físico adequado e seguro para o desenvolvimento de atividades educacionais de crianças na faixa etária correspondente ao ensino infantil, promovendo um ambiente que favoreça o aprendizado e o bem-estar dos alunos.
2. Assegurar que o imóvel atende aos requisitos de segurança, acessibilidade e infraestrutura conforme estipulados pelo planejamento da Prefeitura Municipal de Crateús, contribuindo para a melhoria das condições de ensino na região.
3. Otimizar o uso de recursos públicos ao estabelecer um contrato de locação vantajoso economicamente, buscando soluções que proporcionem boa relação custo-benefício e garantindo o melhor uso dos recursos disponíveis.
4. Fortalecer o comprometimento da administração pública com o desenvolvimento educacional local, ampliando o acesso a vagas em educação infantil e, conseqüentemente, o impacto social positivo na comunidade do bairro dos Venâncios e adjacências.
5. Promover um ambiente escolar que esteja em conformidade com as normas educacionais e de segurança, potencializando o efetivo uso do espaço locado para atividades pedagógicas, recreativas e sociais que atendem às necessidades da comunidade escolar.

11. Providências a serem adotadas

Para garantir a efetividade e o sucesso da contratação de locação de um imóvel para

funcionamento de um Centro de Educação Infantil, as seguintes providências deverão ser adotadas:

1. **Avaliação e Inspeção do Imóvel:** Realizar uma inspeção técnica detalhada do imóvel para assegurar que ele está em conformidade com os requisitos de segurança, acessibilidade e infraestrutura necessários para um Centro de Educação Infantil.
2. **Documentação Legal:** Verificar a regularidade documental do imóvel, incluindo certidões negativas, para garantir a legalidade da locação.
3. **Adaptações Necessárias:** Planejar e executar adaptações ou pequenas reformas no imóvel, caso necessário, para atender plenamente as exigências técnicas e operacionais especificadas no estudo técnico preliminar, especialmente no que diz respeito à segurança e acessibilidade para crianças.
4. **Capacitação de Funcionários:** Preparar uma equipe de funcionários capacitados para gerir a operação do Centro de Educação Infantil, com foco em práticas educativas e cuidados infantis, bem como na manutenção do imóvel.
5. **Implementação de Medidas Mitigadoras:** Aplicar as medidas mitigadoras recomendadas para minimizar o impacto ambiental da operação do centro, como coleta seletiva de resíduos e eficiência energética.
6. **Processo de Publicidade e Comunicação:** Divulgar amplamente, no site oficial da Prefeitura e em meios locais, informações sobre o funcionamento do novo Centro de Educação Infantil, incluindo os benefícios para a comunidade e instruções de acesso às vagas.
7. **Monitoramento e Avaliação Contínua:** Estabelecer um plano de monitoramento e avaliação contínua do desempenho do centro, com feedback de pais, funcionários e comunidade para eventual ajuste de processos e infraestrutura.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

Para a presente contratação de locação de imóvel destinado ao funcionamento de um Centro de Educação Infantil, situado à Rua Demócrito Rocha, 138, Bairro dos Venâncios, Município de Crateús/CE, não se faz necessária a adoção do sistema de registro de preços. A justificativa baseia-se nos seguintes aspectos:

1. **Natureza Singular do Objeto:** O objeto desta contratação, sendo a locação de um imóvel específico, não se enquadra nos casos onde o sistema de registro de preços é aplicado. O registro de preços é recomendável para aquisições de bens ou serviços que ocorrem de forma regular e contínua, o que não é o caso de uma locação imobiliária singular.
2. **A Especificidade da Demanda:** A necessidade de se alocar um espaço específico para a instalação de um Centro de Educação Infantil elimina a possibilidade de concorrência sobre um mesmo objeto em diferentes localidades ou para múltiplos fornecedores.
3. **Impossibilidade de Fracionamento:** Ao contrário de outras modalidades de contratação que possam permitir parcelamento ou aquisição em lotes separados, a locação de um imóvel deve ser tratada como uma única aquisição, devido à especificidade e localização do espaço requerido, impossibilitando a aplicação do sistema de registro de preços.
4. **Economia Processual:** A utilização do sistema de registro de preços poderia

resultar em uma burocratização desnecessária para esta contratação específica, sem gerar benefícios adicionais em termos de preço ou condições contratuais mais vantajosas.

Dessa forma, a locação do imóvel em questão aplica-se mais adequadamente ao processo de inexigibilidade de licitação, conforme estabelecido na fundamentação legal pertinente, visto que não se trata de um cenário que favorecerá economicidade com o registro de preços.

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

De acordo com o Art. 72 da Lei nº 14.133/2021, é vedada a participação de empresas na forma de consórcio neste processo de locação de imóvel para funcionamento de um Centro de Educação Infantil. Essa decisão está fundamentada pela natureza do objeto contratual, que se trata de uma locação, não exigindo a reunião de capacidades técnicas ou econômicas que justifiquem a formação de um consórcio. Portanto, a contratação não apresenta complexidade que ampare a necessidade de consorciação entre empresas. Além disso, a vedação busca prevenir possíveis impactos na gestão contratual e garantir um processo mais direto e eficiente.

Tal vedação se alinha com a necessidade de preservar a simplicidade e a transparência da contratação, evitando a sobreposição de responsabilidades entre múltiplas partes e assegurando a clareza nas obrigações contratuais. Assim, a estratégia é optar pela contratação direta de uma única empresa, otimizando o gerenciamento do contrato e assegurando melhor controle sobre o cumprimento das cláusulas estipuladas.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Para a locação de um imóvel destinado ao funcionamento de um Centro de Educação Infantil, os impactos ambientais previstos são mínimos, uma vez que se trata da utilização de uma estrutura já existente, sem a necessidade de construção ou grandes reformas. No entanto, algumas considerações ambientais devem ser feitas:

- **Consumo de Energia:**
 - A operação do centro de educação infantil pode levar a um aumento no consumo de energia elétrica. Recomenda-se a utilização de lâmpadas LED e outros equipamentos energeticamente eficientes para reduzir o consumo.
- **Geração de Resíduos:**
 - O funcionamento diário do centro pode gerar resíduos sólidos. A implementação de coleta seletiva e práticas de redução, reutilização e reciclagem devem ser incentivadas.
- **Uso da Água:**
 - O requerimento de água potável pode ser significativo. Medidas para reduzir o consumo de água, como a instalação de torneiras e sanitários eficientes, são recomendadas.

Com essas medidas mitigadoras em prática, espera-se minimizar significativamente qualquer impacto ambiental potencial decorrente da operação do centro de educação

infantil.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Conforme a análise realizada ao longo deste Estudo Técnico Preliminar, verificou-se que a locação do imóvel situado à Rua Demócrito Rocha, 138, Bairro dos Venâncios, Município de Crateús/CE, atende aos requisitos fundamentais para a instalação de um Centro de Educação Infantil, conforme previsto nas diretrizes da Lei 14.133/2021. Os critérios de segurança, acessibilidade e infraestrutura estão em conformidade com as exigências legais e as normas vigentes para instituições de ensino infantil.

Ademais, a inexistência de contratos correlatos ou interdependentes reforça a independência e a clareza do presente processo, e a escolha pela modalidade de inexigibilidade é justificada pela natureza específica e singular do objeto da contratação, conforme Art. 74 da Lei 14.133/2021.

Dessa forma, considerando o interesse público, o caráter estratégico e a viabilidade econômica, conclui-se que a contratação é razoável e essencial para o atendimento da demanda por educação infantil no município, impactando positivamente a comunidade local, fomentando o desenvolvimento social e garantindo o acesso à educação de qualidade.

Portanto, o posicionamento final é favorável à contratação, recomendando-se o prosseguimento dos trâmites administrativos para a sua efetivação.

Crateús / CE, 13 de fevereiro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Davi Kelton Rodrigues Lima
DAVI KELTON RODRIGUES LIMA
PRESIDENTE