ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 00006202408300000160

1. Descrição da Necessidade da Contratação

O presente Estudo Técnico Preliminar é dirigido para atender à necessidade emergencial de locação de um imóvel temporário que possibilite o funcionamento do Centro de Educação Infantil Maria da Guia Paixão da Silva (CEI Juranda), localizado em Itapipoca/CE, durante o período em que o prédio original passará por uma reforma significativa.

A necessidade da contratação está fundamentada na urgência de garantir a continuidade das atividades educacionais do CEI Juranda, que atende a um número expressivo de crianças em fase inicial de aprendizagem. O serviço prestado pelo CEI é essencial para a comunidade local, onde muitas famílias dependem da instituição tanto para a educação dos seus filhos quanto para a possibilidade de conciliar suas atividades laborais.

A reforma prevê a duração de aproximadamente 6 meses, a locação do imóvel temporário deverá ser efetuada imediatamente antes do início das obras, preferencialmente com uma antecedência de 1 mês.

O imóvel temporário deve atender uma série de requisitos específicos relacionados à infraestrutura, acessibilidade e espaço físico, para garantir segurança, conforto e condições adequadas para o processo educacional de crianças de diversas faixas etárias. Essas especificações incluem, mas não se limitam a, salas de aula adequadas, sanitários infantis, áreas de recreação, cozinha e refeitório, sistemas de segurança, e acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida.

Portanto, a realização desta contratação é imperiosa para assegurar a continuidade e a qualidade dos serviços de educação básica prestados à população de Itapipoca/CE durante o período em que o CEI Maria da Guia Paixão da Silva passará por reformas estruturais.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria de Educacao Basica	MARCELO NECO MAGALHAES

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A descrição dos requisitos da contratação do imóvel temporário para o funcionamento do Centro de Educação Infantil Maria da Guia Paixão da Silva (CEI Juranda) visa garantir um ambiente adequado, seguro e acessível para o aprendizado de 366 alunos do ensino fundamental, divididos em dois turnos (manhã e tarde). A elaboração dos requisitos observa critérios e práticas de sustentabilidade, em conformidade com as regulamentações específicas, e padrões mínimos de qualidade e desempenho, assegurando o atendimento das necessidades educacionais durante o período de reforma do imóvel original.

Requisitos Gerais

- Salas de aula:
  - No mínimo 10 salas adequadas;
  - Ventilação natural ou mecânica;
  - Iluminação adequada para promover um ambiente de estudo confortável;
- Auditório:
  - Espaço adequado para eventos e atividades coletivas;
  - Capacidade para atender a comunidade escolar nas reuniões;
  - Obediência às normas de segurança e acessibilidade;
- Pátio:
  - Área aberta ou coberta, pavimentada;
  - Espaço para recreação e convivência dos alunos;
  - Espaço para práticas pedagógicas e atividades físicas;
- Cozinha:
  - Estrutura apropriada para o preparo de refeições;
  - Equipada com bancadas, pia, armazenamento adequado de alimentos e pontos de energia para equipamentos necessários;

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CAMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 402-254-9913
PÁGINA: 1 DE 9 - PREFEITURA DE ITAPIPOCA - CNPJ: 07.623.077/0001-67

- Conformidade com as normas da vigilância sanitária;

- Sala para Professores:
  - Espaço destinado ao planejamento e descanso dos docentes;
  - Mobiliário adequado, pontos de energia e internet;

- Diretoria e Secretaria Escolar:
  - Salas específicas para a gestão escolar;
  - Espaço para atendimento ao público e organização de documentos;

- Depósito para Merenda e Almoxarifado:
  - Áreas destinadas ao armazenamento seguro e adequado de alimentos e materiais pedagógicos;
  - Conformidade com normas sanitárias e de controle de estoque;

Requisitos Legais

- Adaptação às leis e normas de acessibilidade;
- Conformidade com os regulamentos de segurança do trabalho e segurança contra incêndios;
- Atendimento às exigências da vigilância sanitária para a cozinha e armazenamento de alimentos;
- Regularidade da documentação do imóvel, incluindo título de propriedade, alvarás e licenças.

Requisitos de Sustentabilidade

- Uso racional de energia elétrica e água;
- Implementação de práticas de redução e gestão de resíduos;
- Preferência por materiais e tecnologias que minimizem o impacto ambiental.

Requisitos da Contratação

- Período de locação previsto: 6 meses, com possibilidade de prorrogação conforme necessidade;
- Inicio da locação: após assinatura contratual;
- Localização próxima ao endereço original do CEI Juranda para facilitar o deslocamento dos alunos e funcionários;
- Imóvel deve estar pronto para uso ou permitir adaptação rápida para início das atividades, se necessário.

Os requisitos necessários para a contratação são essenciais para assegurar a continuidade das atividades educacionais e o bem-estar das crianças e dos profissionais durante o período de reforma do imóvel original. A especificação de todos os itens essenciais, sem incluir requisitos desnecessários, visa garantir um processo competitivo e eficiente para a locação do imóvel temporário.

4. Levantamento de mercado

SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

A análise do mercado revelou duas principais opções para atender à necessidade emergencial de relocação temporária do Centro de Educação Infantil Maria da Guia Paixão da Silva (CEI Juranda):

1. **Locação de Imóvel**
   - **Descrição:** A locação de um imóvel temporário que atenda às especificações necessárias para a continuidade das atividades educacionais do CEI durante o período de reforma.
   - **Vantagens:** Solução rápida e flexível, que permite a utilização do imóvel apenas pelo período necessário, sem o compromisso de longo prazo.
   - **Desvantagens:** Não resulta em um bem permanente para o Município, e possíveis ajustes no imóvel alugado podem não ser plenamente recuperáveis ao fim do contrato.
2. **Aquisição de Imóvel**
   - **Descrição:** Compra de um imóvel que atenda aos requisitos de infraestrutura, segurança, acessibilidade e outros, para ser utilizado permanentemente pelo CEI.
   - **Vantagens:** Geração de um bem patrimonial para o Município, evitando gastos futuros com locação de espaços semelhantes.
   - **Desvantagens:** A compra de um imóvel pode ser mais onerosa em curto prazo, além de exigir mais tempo para negociação e formalização. Considerando que a necessidade é temporária, a aquisição seria uma solução excessiva para o momento.

MODALIDADES DE CONTRATAÇÃO COMPATÍVEIS:

Duas modalidades de contratação foram avaliadas para a locação do imóvel:

1. **Pregão:**
   - **Descrição:** O pregão, modalidade licitatória tradicional, é adequado para contratações de bens e serviços

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CAMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 402-254-9913
PÁGINA: 2 DE 9 - PREFEITURA DE ITAPIPOCA - CNPJ: 07.623.077/0001-67

comuns. Poderia ser utilizado para contratar a locação do imóvel se este fosse caracterizado como um bem comum, onde há possibilidade de competitividade entre fornecedores.
- **Vantagens:** Transparência no processo e possibilidade de obter propostas competitivas.
- **Desvantagens:** A busca por imóveis com as especificações necessárias pode não gerar competitividade devido às restrições quanto à localização e características específicas, o que inviabiliza a modalidade pregão neste caso.

2. **Inexigibilidade de Licitação:**
   - **Descrição:** A inexigibilidade de licitação é prevista pelo Art. 74, V da Lei 14.133/2021, aplicável em casos onde a competição é inviável, como a locação de imóvel que atenda requisitos muito específicos de localização e estrutura.
   - **Vantagens:** Permite a contratação direta de um imóvel que atenda às especificações sem a necessidade de processos licitatórios extensos, garantindo agilidade.
   - **Desvantagens:** Possibilidade de não conseguir o preço estritamente mais baixo do mercado por falta de disputa direta.

CONTRATAÇÕES SIMILARES NA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA:

NOVA RUSSAS | Prefeitura Municipal
Inexigibilidade: SE-IN0062024/2024
Exercício: 2024
Objeto:
Locação de imóvel para funcionamento das salas de aula para remanejamento dos alunos da EMEF Cornelio Rosa, devido à reforma e ampliação conforme o Processo Licitatório Concorrência Pública Nº SE-CP002/2024. O imóvel está localizado na Avenida Alípio Gomes, nº 58, Centro, Nova Russas-CE.
Síntese do Objeto: Locação de Imóveis
Fornecedor/Prestador de Serviços:
- **Nome:** Antonia Gisele Torres Aliaduz
- **CPF/CNPJ:** *.174.343-
- **Valor:** R$ 24.000,00

Link: Detalhes da Inexigibilidade

TAUA | Prefeitura Municipal
Inexigibilidade: 23.08.001/2024/2024
Exercício: 2024
Objeto:
Locação de imóvel para funcionamento da Escola Municipal João Firmino, contendo 05 salas de aula, sala de vídeo, secretaria, diretoria com banheiro, sala de informática, sala de recursos funcionais, escovódromo, refeitório, depósitos e áreas para recreação, conforme especificações do processo licitatório. O imóvel está localizado na Rua Isaías Setúbal da Paixão, nº 33, Bairro Planalto Colibris, Tauá-CE.
Síntese do Objeto: Locação de Imóveis
Fornecedor/Prestador de Serviços:
- **Nome:** Clube das Acácias Associação Beneficente
- **CPF/CNPJ:** 06.748.651/0001-40
- **Valor:** R$ 135.906,00

Link: Detalhes da Inexigibilidade

QUIXADÁ | Prefeitura Municipal
Inexigibilidade: 08.002/2024INEX/2024
Exercício: 2024
Objeto:
Locação de imóvel destinado ao funcionamento do anexo da EEF José Jean da Silva Pereira, localizado no Distrito Educacional Campo Novo.
Síntese do Objeto: Locação de Imóveis
Fornecedor/Prestador de Serviços:
- **Nome:** Joaquim Estevão de Queiroz
- **CPF/CNPJ:** *.701.103-
- **Valor:** R$ 42.000,00

Link: Detalhes da Inexigibilidade

SOLUÇÃO RECOMENDADA:

Diante da necessidade temporária e emergencial de locação de um imóvel para abrigar o Centro de Educação

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CAMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 402-254-9913
PÁGINA: 3 DE 9 - PREFEITURA DE ITAPIPOCA - CNPJ: 07.623.077/0001-67

Infantil Maria da Guia Paixão da Silva durante a reforma de suas instalações, a modalidade mais adequada para a contratação é a inexigibilidade de licitação.

A inexigibilidade, conforme o Art. 74, V da Lei 14.133/2021, se justifica pela inviabilidade de competição no caso de locação de imóvel. A especificidade do objeto de contratação — um imóvel que atenda rigorosos requisitos de infraestrutura, acessibilidade e proximidade à localização atual do CEI Juranda — limita a possibilidade de competição. Nesse contexto, a escolha de um imóvel específico que se encaixe nas condições exigidas é imprescindível para garantir a continuidade dos serviços educacionais, sem interrupções ou prejuízos às crianças atendidas.

Assim, a inexigibilidade permite que a contratação ocorra de maneira célere e segura, assegurando o cumprimento das necessidades do CEI e o início das reformas dentro do cronograma previsto.

5. Descrição da solução como um todo

Para atender às necessidades temporárias do Centro de Educação Infantil Maria da Guia Paixão da Silva (CEI Juranda) durante o período de reforma de suas instalações, foi conduzida uma análise detalhada das opções disponíveis no mercado. A locação de um imóvel temporário foi considerada a solução mais vantajosa, conforme os princípios estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, atendendo a aspectos técnicos, econômicos e operacionais. Dentre as opções analisadas, o imóvel localizado na Rua Cristo Redentor, nº 2690, CEP 62.500-001, Violete, Itapipoca-CE, foi escolhido como a melhor solução. A seguir, apresento os motivos que justificam essa escolha e os próximos passos para a concretização da contratação:

Motivos para a Escolha do Imóvel

1. Localização Estratégica:
   - O imóvel está situado próximo ao CEI Juranda, facilitando o deslocamento das crianças, funcionários e responsáveis, otimizando o tempo e os recursos logísticos.
2. Atendimento aos Requisitos de Espaço:
   - O imóvel possui aproximadamente 1.200,00m² de área construída comportando:
     - Salas de aula: 09 salas adequadas, cada uma com ventilação natural ou mecânica e iluminação adequada para promover um ambiente de estudo confortável.
     - Auditório: Um espaço adequado para eventos e atividades coletivas, com capacidade para atender toda a comunidade escolar, obedecendo às normas de segurança e acessibilidade.
     - Pátio: Área aberta ou coberta, pavimentada, que permite a recreação e convivência dos alunos, com espaço para práticas pedagógicas e atividades físicas.
     - Cozinha: Estrutura apropriada para o preparo de refeições, equipada com bancadas, pia, armazenamento adequado de alimentos e pontos de energia para equipamentos necessários, conforme as normas da vigilância sanitária.
     - Sala para Professores: Espaço destinado ao planejamento e descanso dos docentes.
     - Diretoria e Secretaria Escolar: Possui salas específicas para a gestão escolar, com espaço para atendimento ao público e organização de documentos.
     - Depósito para Merenda e Almoxarifado: Áreas destinadas ao armazenamento seguro e adequado de alimentos e materiais pedagógicos, conforme normas sanitárias e de controle de estoque.
3. Disponibilidade Imediata:
   - O imóvel está pronto para ser ocupado imediatamente após a assinatura do contrato, o que atende à demanda urgente por espaço durante a reforma das instalações originais do CEI.
4. Custos Reduzidos:
   - A locação apresenta uma solução mais econômica em comparação à compra de um imóvel. Além disso, os custos de manutenção são menores e mais fáceis de gerenciar no curto prazo.
5. Flexibilidade:
   - A locação temporária permite maior flexibilidade, especialmente em termos de adaptação a possíveis mudanças nas necessidades da escola. Isso garante a possibilidade de reavaliação do espaço à medida que as reformas do CEI forem concluídas.
6. Legalidade e Segurança:
   - O imóvel foi submetido a verificações legais e técnicas, incluindo alvarás, laudos de conformidade e outros documentos que assegurem que ele atende às normas de segurança e demais legislações vigentes para o uso educacional. Anexo a este ETP documentos comprobatórios.
7. Sustentabilidade e Ambiente Saudável:
   - O imóvel foi avaliado quanto à sua ventilação natural, iluminação e eficiência energética. Serão feitas adaptações, se necessário, para garantir um ambiente saudável e sustentável para as crianças e funcionários.

Conclusão

A escolha do imóvel na Rua Cristo Redentor, nº 2690, CEP 62.500-001, Violete, Itapipoca-CE apresenta-se como a solução mais vantajosa para atender às necessidades temporárias do Centro de Educação Infantil Maria da Guia Paixão da Silva (CEI Juranda), considerando fatores como localização, custo-benefício, flexibilidade e atendimento aos requisitos legais e funcionais. Essa decisão permite que as 18 (dezoito) turmas de educação infantil na faixa etária entre 3 e 5 anos, em um total de 363 alunos, mantenham suas atividades educacionais sem interrupções, garantindo um ambiente seguro e adaptado

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CAMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 402-254-9913
PÁGINA: 4 DE 9 - PREFEITURA DE ITAPIPOCA - CNPJ: 07.623.077/0001-67

para as crianças, ao mesmo tempo que oferece à administração a flexibilidade necessária para futuras decisões.

A contratação será conduzida de forma a assegurar a conformidade com a Lei nº 14.133/2021, promovendo transparência, eficiência e sustentabilidade na gestão dos recursos públicos.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	IMÓVEL	6,000	Mês
Especificação: Um imóvel para funcionamento do anexo ACAFI (Associação Comunitária de Assistência à Família de Itapipoca), durante a execução da reforma do referido imóvel, através da Secretaria de Educação Básica do município de Itapipoca/CE.			

7. Justificativa para Estimativa de Quantidade

A necessidade de locação de um imóvel para o funcionamento do Centro de Educação Infantil Maria da Guia Paixão da Silva (CEI Juranda) surge devido ao processo de requalificação pelo qual o prédio físico da unidade passará. Este projeto de requalificação é essencial para melhorar as instalações e garantir um ambiente mais seguro e adequado para os alunos e funcionários.

Considerando a necessidade de continuidade das atividades educacionais sem interrupções durante o período de reforma, é imprescindível garantir um espaço físico alternativo que possa receber todos os alunos, evitando qualquer tipo de transtorno ou prejuízo ao aprendizado das crianças.

Dessa forma, a estimativa de quantidade foi baseada no tempo previsto para a conclusão da reforma, sendo levantada a necessidade de locação do imóvel por um período de 6 meses consecutivos. Este período foi determinado com base na previsão de duração das obras de requalificação do CEI Juranda.

Adicionalmente, a locação deverá ser iniciada logo após assinatura contratual, para permitir a realização de ajustes e adaptações necessárias no imóvel temporário, garantindo assim que todas as atividades do Centro de Educação Infantil possam ser transferidas de forma organizada e sem interrupções.

Portanto, a quantidade estimada de 6 meses para a contratação do imóvel temporário reflete a necessidade de manter a continuidade dos serviços educacionais prestados pelo CEI Juranda durante todo o período de reforma do seu prédio físico.

8. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R$)	V. TOTAL (R$)
1	IMÓVEL	6,000	Mês	20.000,00	120.000,00
Especificação: Um imóvel para funcionamento do anexo ACAFI (Associação Comunitária de Assistência à Família de Itapipoca), durante a execução da reforma do referido imóvel, através da Secretaria de Educação Básica do município de Itapipoca/CE.					

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$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)

9. Justificativa para Estimativa de Valor

A estimativa de valor para a locação do imóvel, definida em R$ 20.000,00 (vinte mil reais) por mês, totalizando R$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) para o período de 06 meses, deu-se pelo parâmetro da pesquisa de preços baseada em uma avaliação criteriosa do mercado local e das necessidades específicas do CEI Juranda.

Essa estimativa foi corroborada pela avaliação de imóvel, anexa a este estudo, realizada pelo responsável de avaliação de Bens Móveis e Imóveis desta municipalidade, nomeado pela portaria-G Nº 564/2021.

Os valores praticados no mercado para imóveis com as especificidades exigidas foram considerados, garantindo que a contratação seja condizente com os preços médios da região e assegurando economicidade e efetividade na aplicação dos recursos públicos.

10. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

A Lei nº 14.133/2021 estabelece como regra geral o parcelamento do objeto nas licitações, com o objetivo de ampliar a competitividade, permitir um melhor aproveitamento do mercado e assegurar a viabilidade técnica e econômica do objeto licitado. No entanto, após a análise detalhada da necessidade específica de locação de um imóvel para funcionamento do Centro de Educação Infantil Maria da Guia Paixão da Silva (CEI Juranda) durante a execução da reforma do referido imóvel, optou-se pela NÃO adoção do parcelamento do objeto, pois fundamenta-se na inviabilidade de parcelamento, visto que trata se de um único serviço de locação. Embora a execução se estenda por seis meses, a natureza do serviço permanece indivisível.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CAMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 402-254-9913
PÁGINA: 5 DE 9 - PREFEITURA DE ITAPIPOCA - CNPJ: 07.623.077/0001-67

11. Contratação Correlata e/ou Interdependentes

Verificou-se que não há contratações correlatas e/ou interdependentes previstas para este processo de locação de imóvel.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Conforme o documento Plano de Contratação Anual (PCA), ID PCA PNCP: 07623077000167-0-000010/2024, o presente processo de locação de um imóvel para funcionamento do Centro de Educação Infantil Maria da Guia Paixão da Silva (CEI Juranda) está plenamente alinhado com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Itapipoca para o exercício financeiro de 2024. O item de ID do Item no PCA é 22, com a Classificação de Classe / Grupo: 91 - Locação de Imóveis, o que demonstra o planejamento e a previsão dessa necessidade específica no planejamento estratégico e orçamentário da entidade. Dessa forma, a contratação está em conformidade com os princípios e diretrizes da Lei 14.133/2021, garantindo a eficiência, transparência e economicidade no processo licitatório.

13. Resultados pretendidos

Os resultados pretendidos com a contratação de um imóvel para o funcionamento temporário do Centro de Educação Infantil Maria da Guia Paixão da Silva (CEI Juranda), durante o período de reforma do referido imóvel, são os seguintes:

1. Continuidade das Atividades Educacionais: A principal finalidade é garantir a continuidade das atividades educacionais sem interrupções, assegurando que todas as crianças matriculadas no CEI Juranda possam prosseguir com seu aprendizado em um ambiente adequado e seguro, mesmo durante o período de reforma.
2. Segurança e Bem-Estar das Crianças e Funcionários: Proporcionar um ambiente seguro e apropriado para as crianças e funcionários, com infraestrutura adequada, boas condições de higiene, acessibilidade e segurança, conforme previsto pela Lei 14.133 e suas diretrizes de eficiência e eficácia.
3. Minimização do Impacto na Rotina Diária: Reduzir ao máximo o impacto na rotina diária das crianças, pais, responsáveis e profissionais, escolhendo um imóvel próximo ao endereço original do CEI Juranda. Isto visa facilitar o deslocamento e manter a regularidade e qualidade do serviço educacional.
4. Eficiência no Planejamento e Execução das Obras: Permitir que a reforma do CEI Juranda seja realizada de forma eficiente e sem pressões quanto à continuidade das atividades educacionais, garantindo que as obras sejam feitas com a qualidade necessária, dentro do prazo previsto de seis meses.
5. Adequação ao Interesse Público: O atendimento das necessidades educacionais de forma contínua e eficiente está diretamente relacionado ao interesse público. A contratação do imóvel temporário deve refletir uma solução econômica e viável, conforme os parâmetros definidos nas jurisprudências acerca da Lei 14.133, focando na transparência, economicidade e eficiência no uso dos recursos públicos.
6. Conformidade Legal: Respeitar todos os princípios e diretrizes da Lei 14.133/2021, assegurando que cada etapa do processo de contratação, desde a identificação da necessidade até a execução do contrato, esteja em total conformidade com as normas legais, promovendo a legalidade, publicidade e competitividade do processo licitatório.

14. Providências a serem adotadas

Para garantir a contratação adequada e eficiente de um imóvel temporário para o funcionamento do Centro de Educação Infantil Maria da Guia Paixão da Silva (CEI Juranda) durante a execução da reforma do referido imóvel, a Secretaria de Educação Básica do município de Itapipoca/CE deverá adotar as seguintes providências:

1. **Elaboração de Termo de Referência:**

   Preparar um Termo de Referência detalhado que contenha todos os requisitos técnicos, operacionais e legais necessários para a locação do imóvel temporário. Este documento deve incluir as especificações de infraestrutura, acessibilidade e espaço físico, conforme identificados no estudo técnico preliminar.

2. **Elaboração e Validação do Contrato de Locação:**

   Redigir o contrato de locação com base nas negociações e nas diretrizes estabelecidas pela Lei 14.133/2021. Enviar o contrato para análise e validação pelas áreas jurídicas e técnicas competentes para assegurar conformidade legal e técnica.

3. **Preparação do Imóvel:**

   Uma vez assinado o contrato de locação, conduzir as adaptações necessárias no imóvel temporário para atender às necessidades do Centro de Educação Infantil, garantindo que todas as exigências de infraestrutura e acessibilidade sejam cumpridas.

4. **Planejamento da Mudança:**

   Organizar e executar um plano detalhado para a mudança das atividades do CEI Juranda para o imóvel temporário, minimizando interrupções nas atividades educacionais. Incluir cronograma de mudança, logística de transporte e comunicação com os pais e responsáveis.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CAMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 402-254-9913
PÁGINA: 6 DE 9 - PREFEITURA DE ITAPIPOCA - CNPJ: 07.623.077/0001-67

15. Justificativa para adoção do registro de preços

Considerando a especificidade do objeto da contratação, que é a locação de um imóvel para ser utilizado durante a reforma do Centro de Educação Infantil Maria da Guia Paixão da Silva (CEI Juranda), e levando em conta que a demanda é fixa e determinada pelo tempo de 6 meses, não há justificativa para a adoção do sistema de registro de preços.

A Lei nº 14.133/2021, prescreve que o sistema de registro de preços é aplicável a aquisições de bens e serviços que apresentem características de necessidade recorrente e volume variável, o que não se adequa ao contexto presente desta contratação, uma vez que a locação de imóveis é uma contratação única e de caráter contínuo por um período predefinido de tempo.

Desse modo, a opção por não adotar o sistema de registro de preços para essa contratação específica é apropriada e coerente com as disposições da Lei nº 14.133/2021, sendo a contratação direta, através da modalidade de Inexigibilidade Eletrônica, a forma mais adequada para atender ao interesse público e às necessidades da Secretaria de Educação Básica do município de Itapipoca/CE.

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

Considerando o disposto na Lei 14.133/2021, especialmente no art. 6º, inciso XX, e art. 18, §1º, contexto do plano de reforma do Centro de Educação Infantil Maria da Guia Paixão da Silva (CEI Juranda), no município de Itapipoca/CE, será vedada a participação de empresas na forma de consórcio para o processo de locação do imóvel.

A decisão pela vedação da participação de empresas em consórcio fundamenta-se nos seguintes aspectos:

- Segurança jurídica: A contratação direta e individual garante maior segurança jurídica ao processo, evitando questões relacionadas à responsabilidade solidária (art. 15, V) e a possíveis divergências entre consorciados.
- Eficiência do processo: A participação de empresas de forma isolada simplifica a avaliação das propostas e a gestão contratual, atendendo ao princípio da eficiência previsto no art. 5º da Lei 14.133/2021.
- Transparência e celeridade: A vedação de consórcios facilita a fiscalização e o controle do cumprimento dos requisitos contratados, assegurando maior transparência e celeridade no processo (art. 5º e art. 12, VI).
- Economicidade: A contratação direta observa os princípios da economicidade e da racionalidade administrativa, evitando custos adicionais que poderiam advir da formação e operação de consórcios (art. 11, III e IV).

Dessa forma, a vedação à participação de empresas na forma de consórcio visa assegurar que a contratação atenda aos objetivos definidos pela Lei 14.133/2021, garantindo que o processo seja conduzido de forma justa, eficiente e economicamente viável, alinhado ao melhor interesse público.

17. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Durante o processo de locação de um imóvel para funcionamento temporário do Centro de Educação Infantil Maria da Guia Paixão da Silva (CEI Juranda), diversos impactos ambientais podem ser identificados. Esses impactos devem ser considerados cuidadosamente para assegurar que as atividades vinculadas à reforma e ao funcionamento temporário do CEI não prejudiquem o meio ambiente. Com base na Lei 14.133/2021, abaixo são detalhados os possíveis impactos ambientais e as medidas mitigadoras correspondentes:

- 1. Gerenciamento de Resíduos Sólidos
  - O aumento na geração de resíduos sólidos devido ao funcionamento das atividades educacionais em um novo local pode causar impactos negativos ao meio ambiente, se não gerenciados adequadamente.
  - Medidas Mitigadoras:
    - Implementar um plano de gerenciamento de resíduos sólidos que inclua coleta seletiva, reciclagem e destinação correta dos resíduos.
    - Indicar fornecedores de serviços de coleta de lixo que estejam devidamente licenciados e que atendam às normas ambientais vigentes.
    - Educar e sensibilizar alunos, pais e funcionários sobre a importância da correta destinação dos resíduos.
- 2. Consumo de Recursos Naturais
  - A locação do imóvel pode resultar em um aumento no consumo de recursos naturais, como água e energia elétrica.
  - Medidas Mitigadoras:
    - Instalar dispositivos economizadores de água e energia no imóvel locado, como torneiras com temporizador, lâmpadas de LED e sensores de presença.
    - Adotar práticas educativas e campanhas de conscientização voltadas para o uso racional de água e energia entre alunos e funcionários.
- 3. Emissões de Ruído e Poluição Atmosférica
  - Durante a adaptação do imóvel locado, pode haver atividades que gerem ruído e poluição atmosférica, impactando o meio ambiente e a qualidade de vida da vizinhança.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CAMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 402-254-9913
PÁGINA: 7 DE 9 - PREFEITURA DE ITAPIPOCA - CNPJ: 07.623.077/0001-67

- Medidas Mitigadoras:
  - Limitar as obras de adaptação a horários comerciais para minimizar os inconvenientes causados pelo ruído.
  - Utilizar materiais e técnicas que gerem menos poluição e ruído sempre que possível.
  - Monitorar e controlar as emissões de pó e outros poluentes atmosféricos, utilizando equipamentos adequados e adotando boas práticas de construção.

- 4. Impacto na Rede de Esgotamento Sanitário
  - O aumento temporário da ocupação do imóvel pode sobrecarregar a rede de esgotamento sanitário, causando possíveis impactos ambientais.
  - Medidas Mitigadoras:
    - Verificar previamente a capacidade da rede de esgotamento sanitário para suportar o aumento de uso.
    - Implementar sistemas de tratamento de efluentes no próprio imóvel, caso necessário.
    - Monitorar constantemente a qualidade dos efluentes gerados e a eficiência do sistema de tratamento.

18. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após a análise detalhada dos elementos que compõem este Estudo Técnico Preliminar, pode-se concluir que a contratação de um imóvel para o funcionamento temporário do Centro de Educação Infantil Maria da Guia Paixão da Silva (CEI Juranda) é viável e razoável. A necessidade de locação se fundamenta na integral necessidade de assegurar a continuidade das atividades educacionais oferecidas à comunidade durante o período de reforma do imóvel originalmente ocupado pelo CEI Juranda.

Em consonância com o art. 18, §1º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, foi devidamente descrita a necessidade da contratação, considerando o interesse público de garantir um ambiente seguro, acessível e adequado para a educação infantil enquanto as obras de reforma são realizadas. Ainda, conforme exige o inciso V do mesmo dispositivo legal, realizou-se um levantamento de mercado abrangente, que concluiu que o aluguel de um imóvel é a alternativa mais viável e econômica, frente às outras opções avaliadas.

A contratação atende também aos princípios da economicidade e eficiência previstos nos arts. 5º e 11 da Lei 14.133/2021, uma vez que a análise das alternativas indicou que a locação do imóvel temporário é a opção que mais agrega valor, com o menor custo possível, sem comprometer a qualidade dos serviços educacionais oferecidos pelo CEI Juranda. Ademais, o valor estimado da contratação, em conformidade com art. 23 da Lei 14.133/2021, é compatível com os valores praticados pelo mercado, o que reforça a razoabilidade da solução proposta.

Portanto, posicionamo-nos favoravelmente à contratação do imóvel, ressaltando seu alinhamento com todas as disposições legais pertinentes, garantindo a transparência, legitimidade e eficiência do processo administrativo, conforme os princípios norteadores da Lei nº 14.133/2021.

19. Mapa de Risco

O Mapa de Risco encontra-se em anexo a este Estudo Técnico Preliminar - ETP.

20. Anexos

Anexos a este Estudo Técnico Preliminar - ETP:

Anexo I - Avaliação de Bens Imóveis para Fins de Aluguel.

Anexo II - Planta baixa e situação

Anexo III - Laudo de Vistoria

Anexo IV - ART CREA

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CAMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 402-254-9913
PÁGINA: 8 DE 9 - PREFEITURA DE ITAPIPOCA - CNPJ: 07.623.077/0001-67

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0019
ASSINADO ELETRONICAMENTE

Itapipoca / CE, 7 de outubro de 2024

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

assinado eletronicamente
RONIEL DA SILVA SOARES
PRESIDENTE

assinado eletronicamente
FRANCISCO GIDEL DE OLIVEIRA
MEMBRO

assinado eletronicamente
ANDRE RODRIGUES DOS SANTOS
MEMBRO

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CAMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 402-254-9913
PÁGINA: 9 DE 9 - PREFEITURA DE ITAPIPOCA - CNPJ: 07.623.077/0001-67