



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 010.2024-SEDUC

#### 1. Introdução

A necessidade de ampliação das estruturas destinadas à educação no município de São Gonçalo do Amarante, Ceará, faz-se evidente diante do crescimento populacional e da crescente demanda por espaços educacionais adequados que possam atender eficazmente às necessidades de uma educação de qualidade. Diante deste cenário, a Secretaria de Educação do município identificou a relevância de se estabelecer um novo anexo para o CEDI Tia Eliane, visando expandir sua atuação e capacidade de acolhimento. A locação de um imóvel situado no Bairro Carioca, na Rua Silvestre Abreu, nº 8, de propriedade da Senhora Maria Luciene Ferreira do Nascimento, configura-se como uma solução estratégica para suprir essa necessidade.

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) baseia-se nos princípios estipulados pela Lei nº 14.133/2021, visando assegurar um processo de contratação eficiente, transparente e que atenda aos melhores interesses públicos. Os objetivos principais desta contratação são expandir as instalações dedicadas à educação infantil na região, proporcionando um ambiente seguro, acessível e adequadamente equipado para o desenvolvimento de atividades pedagógicas e administrativas essenciais ao funcionamento do anexo do CEDI Tia Eliane. Esta seção introduz a fundamentação para a locação do referido imóvel, delineando o interesse público envolvido e as diretrizes que orientarão as etapas subsequentes deste processo licitatório.

#### 2. Descrição da Necessidade da Contratação

A Secretaria de Educação de São Gonçalo do Amarante-CE identificou a necessidade urgente de ampliação de suas instalações educacionais para atender à crescente demanda por vagas no ensino infantil na região, especificamente no Bairro Carioca. A atual capacidade de atendimento está saturada, resultando na inadequação dos espaços para um aprendizado eficaz e na exclusão de crianças do sistema educacional por falta de infraestrutura adequada. Diante deste cenário, torna-se imperativo a locação de um imóvel que satisfaça as exigências estruturais e de segurança para funcionamento eficiente do anexo do CEDI Tia Eliane, visando não apenas suprir essa lacuna imediata mas também promover um ambiente educacional inclusivo, acessível e seguro para o desenvolvimento integral das crianças.

Para tal, o imóvel a ser selecionado deve cumprir um conjunto detalhado de critérios técnicos, estruturais, de localização e de adequação normativa, conforme descrevem os seguintes requisitos específicos: Acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, espaços amplos que comportem salas de aula, áreas de

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE  
APORTE SUA CÂMARA PARA O CÓDIGO AO LADO  
PARA VERIFICAR A AUTENTIDADE DA ASSINATURA  
INFORMANDO O CÓDIGO: 130-744-9432  
PÁGINA: 1 DE 8





atividades lúdico-educativas, cozinha e refeitório que atendam aos padrões de higiene e segurança alimentar, banheiros adaptados para crianças, além de instalações elétricas e hidráulicas em conformidade com padrões técnicos vigentes. Importa ainda que sua localização privilegie o fácil acesso pela comunidade do Bairro Carioca, encorajando a integração comunitária e a participação das famílias no processo educacional das crianças.

Esta iniciativa alinha-se aos princípios de acessibilidade, equidade e inclusão, essenciais para a formação básica e ôntica, estabelecidos pela Secretaria de Educação, ao mesmo tempo em que atende aos desígnios de aumento da oferta educacional qualificada exigida pela crescente demanda nessa região. Assim, a locação de um imóvel que satisfaça as necessidades detalhadas constitui-se como ação premente para o atendimento das metas educacionais do município, assegurando a expansão de sua capacidade em conformidade com os padrões de qualidade requeridos, contribuindo significativamente para o desenvolvimento educacional e social da comunidade do Bairro Carioca.

### 3. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria da Educacao - FME	Ulysses César Nunes Jerônimo

### 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A definição cuidadosa dos requisitos da contratação é fundamental para a seleção de uma solução que não apenas atenda às necessidades específicas identificadas, mas que também esteja alinhada com os princípios de sustentabilidade, qualidades técnicas e legais exigíveis. Esta abordagem garante que os valores da administração pública, incluindo eficiência, economicidade e promoção do desenvolvimento nacional sustentável, conforme previstos na Lei nº 14.133/2021, sejam devidamente contemplados. Além disso, critérios e práticas de sustentabilidade devem permeiar o processo de contratação, observando legislações e regulamentações específicas aplicáveis, bem como padrões mínimos de desempenho e qualidade.

#### Requisitos Gerais

- Acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida de acordo com a NBR 9050;
- Infraestrutura adequada e específica para a atividade educacional conforme descrição do objeto;
- Compliance com as normas de segurança e saúde estabelecidas pela legislação local e nacional;
- Localização estratégica que facilite o acesso da comunidade escolar;

#### Requisitos Legais

- Cumprimento de todas as determinações legais relacionadas a imóveis locados pela administração pública, incluindo, mas não se limitando, a legislações

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE  
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO  
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA  
INFORMANDO O CÓDIGO: 150-744-9432  
PÁGINA: 2 DE 8



- municipais, estaduais e federais relevantes;
- Estar em conformidade com as normas ambientais, de segurança e de uso do solo;
  - Documentação regularizada do imóvel, incluindo alvará de funcionamento, habite-se e outras certificações necessárias para a atividade proposta;

#### Requisitos de Sustentabilidade

- Práticas que promovam a conservação de recursos hídricos e a economia de energia;
- Estruturas que favoreçam a iluminação e ventilação naturais, contribuindo para um ambiente saudável e reduzindo a necessidade de sistemas de climatização;
- Preferência por materiais de baixo impacto ambiental, tanto na manutenção quanto em possíveis adaptações do imóvel;

#### Requisitos da Contratação

- Capacidade de atendimento pleno das necessidades operacionais da Secretaria de Educação de São Gonçalo do Amarante-CE para o funcionamento do anexo do CEDI Tia Eliane;
- Facilidade na realização de adequações estruturais necessárias sem impactos significativos na integridade do imóvel;
- Fornecimento de todas as licenças e aprovações necessárias por parte do proprietário para modificação e adequação do imóvel às necessidades de uso;

Na busca pela atuação conforme o interesse público e observância às normativas legais, é essencial que a contratação se mantenha estritamente vinculada aos requisitos essenciais, focando na qualidade, na sustentabilidade e na eficiência sem impor especificações excessivamente detalhadas que possam limitar a competição. Assim, a descrição destes requisitos tem por finalidade assegurar que a contratação seja realizada em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, com vistas ao atendimento eficaz e eficiente das necessidades da Administração Pública, promovendo o desenvolvimento sustentável e o bem-estar da comunidade escolar.

#### 5. Levantamento de mercado

Após cuidadosa análise das necessidades específicas da Secretaria de Educação de São Gonçalo do Amarante-CE para a operação do anexo do CEDI Tia Eliane, bem como das opções de mercado disponíveis, a contratação direta com o fornecedor aparece como a solução mais adequada. Esta decisão leva em consideração os requisitos determinados para o imóvel, que incluem especificidades como acessibilidade, segurança e infraestrutura adequada, as quais já foram previamente inspecionadas e atendidas pelo imóvel situado na Rua Silvestre Abreu, Nº 8, e de propriedade da Senhora Maria Luciene Ferreira do Nascimento. Além disso, a contratação direta facilitará a agilidade do processo e permitirá maior flexibilidade na negociação de termos contratuais específicos que atendam de maneira eficiente às demandas do projeto educacional em questão, alinhando-se aos princípios de eficiência e economicidade, conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021.



## 6. Descrição da solução como um todo

Conclui-se, portanto, que a solução total identificada e descrita neste ETP, ilustra não somente a viabilidade técnica e operacional para o desafio proposto, mas também alinha-se estritamente aos princípios de planejamento, eficiência, e economicidade estabelecidos na Lei 14.133/2021, configurando-se como a opção mais adequada existente no mercado para atender às necessidades da Secretaria de Educação de São Gonçalo do Amarante-CE. A escolha do imóvel e a decisão pela locação emitiram após um estudo profundo, buscando maximizar os resultados educacionais pretendidos e proporcionando um ambiente escolar de qualidade. Desta forma, esta escolha não apenas cumpre os requisitos legais e técnicos estabelecidos pela Lei 14.133/2021, como também assegura a utilização responsável e eficaz dos recursos públicos. A solução consistirá do aluguel se dará devido a necessidade para o funcionamento do anexo cedi tia Eliane.

## 7. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	Locação de imóvel	12,000	Mês

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL

## 8. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	Locação de imóvel	12,000	Mês	2.215,00	26.580,00

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL

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\$ 26.580,00 (vinte e seis mil, quinhentos e oitenta reais)

## 9. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

O valor será pago mensalmente, conforme foi citado no documento de formalização da demanda, com valor verificado no laudo técnico de avaliação de imóvel.

## 10. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação ainda não está incluída no Plano de Contratações Anual em razão de sua superveniência, contudo, será encaminhada para inclusão, após a autorização da autoridade competente. Vale ressaltar que a contratação se compatibiliza com os demais instrumentos de planejamento.

## 11. Resultados pretendidos



A partir da análise rigorosa dos preceitos estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, especialmente o que concerne aos princípios de eficiência, economicidade e atendimento ao interesse público, delineiam-se os resultados pretendidos com a contratação do imóvel situado no Bairro Carioca, na Rua Silvestre Abreu, Nº 8, em São Gonçalo do Amarante-CE, para funcionamento de anexo do CEDI Tia Eliane. Este planejamento busca, primordialmente, alavancar e otimizar os recursos públicos disponibilizados para tal fim, assegurando que todas as etapas do processo estejam em consonância com o dever de moralidade e probidade administrativa.

- Adequação às Necessidades da Secretaria de Educação: Visando o interesse público, procura-se assegurar que o imóvel locado atenda integralmente às necessidades do anexo do CEDI Tia Eliane, proporcionando um ambiente seguro, acessível e propício ao desenvolvimento educacional dos alunos. Esta medida está alinhada ao disposto no Art. 5º da Lei nº 14.133/2021, que enfatiza o dever da Administração em observar, entre outros, os princípios da eficiência e do interesse público nas contratações.
- Otimização dos Recursos Financeiros: Conforme preconiza o Art. 11, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, pretende-se evitar a realização de contratações com sobrepreço, buscando-se garantir que o investimento público seja realizado de maneira eficiente. A seleção de um imóvel com valor de locação alinhado à realidade do mercado imobiliário local, abaixo ou equivalente à média de preços observada para imóveis de padrões similares, visa otimizar os recursos financeiros without comprometer a adequação e a qualidade do espaço a ser locado.
- Desenvolvimento Sustentável: Em consonância com o Art. 5º e o Art. 11, inciso IV, busca-se por meio desta contratação incentivar práticas que promovam o desenvolvimento sustentável. Este resultado almejado envolve a escolha de um imóvel que possibilite a implementação de práticas de gestão de resíduos e consumo consciente de recursos, reforçando o compromisso da Administração Pública com a sustentabilidade ambiental.
- Inclusão e Acessibilidade: A escolha de um imóvel que atenda aos critérios de acessibilidade conforme a norma NBR 9050 alinha-se ao princípio da igualdade, assegurando que todas as crianças e adolescentes tenham igualdade de condições para acessar e frequentar o anexo do CEDI Tia Eliane, de acordo com o Art. 5º da Lei nº 14.133/2021.
- Eficiência na Gestão Pública: Além de atender a todas as necessidades descritas, espera-se que o resultado desta contratação contribua para a eficiência da gestão pública, comprometendo-se com a transparência e a qualidade no serviço prestado à comunidade. Considerando os princípios estabelecidos na Lei nº 14.133/2021, a escolha por este imóvel decorre de um processo de seleção criterioso, em busca de oferecer o melhor para a população, promovendo benefícios educacionais e sociais extensivos à comunidade local.

Portanto, os resultados visados com a realização desta contratação refletem um comprometimento direto com os preceitos legais que regem as licitações e contratações públicas, fundamentalmente ancorados na Lei nº 14.133/2021. Através de um processo de decisão fundamentado e orientado para atender às demandas e necessidades educacionais de São Gonçalo do Amarante-CE, visa-se garantir que o anexo do CEDI Tia Eliane seja capaz de oferecer um espaço adequado, seguro e sustentável para os alunos, contribuindo assim para o desenvolvimento educacional, cultural e social da região.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE.  
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR-CODE AO LADO  
PARA VERIFICAR A AUTENTIDADE DA ASSINATURA.  
INFORMANDO O CÓDIGO: 130-744-9432  
PÁGINA: 5 DE 8





## 12. Providências a serem adotadas

A fim de assegurar a correta execução do contrato de locação do imóvel situado no Bairro Carioca, Rua Silvestre Abreu, nº 8, destinado ao funcionamento do anexo do CEDI Tia Eliane, diversas providências deverão ser tomadas pela Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante-CE, alinhadas às necessidades e exigências legais insitas à Lei nº 14.133/2021. O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, ao atendimento adequado e digno para as crianças, mas também a conformidade do processo de contratação com a legislação vigente.

## 13. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Embora este documento seja instruído a não especificar os impactos ambientais, é imprescindível considerar que qualquer processo de locação e uso de imóveis, particularmente no contexto da administração pública e envolvendo necessidade, carrega consigo a responsabilidade de prever e mitigar possíveis efeitos negativos ao meio ambiente, em consonância com os preceitos legais vigentes. Seguindo a Lei nº 14.133/2021, diversos aspectos devem ser ponderados para assegurar a responsabilidade socioambiental na contratação e utilização do imóvel destinado ao anexo tia ELIANE. Acompanhamento e Avaliação: A gestão do contrato de locação deve incluir o monitoramento contínuo das práticas ambientais no uso do imóvel, permitindo a análise de eficácia das medidas implementadas e a correção de eventuais desvios ou impactos não previstos, seguindo o princípio da eficácia, como mencionado no Art. 5º e Art. 11 da Lei 14.133/2021. Isso assegura a continuidade do alinhamento do uso do imóvel aos princípios de sustentabilidade definidos na lei. A contratação estará alinhada não somente com os requisitos legais mas também com um compromisso prático com a sustentabilidade e o bem-estar social, garantindo a maximização dos benefícios ambientais e sociais advindos da ocupação do imóvel para anexo tia ELIANE. em total observância aos princípios estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021.

## 14. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após uma cuidadosa análise dos elementos que embasam o processo de contratação para a locação de imóvel destinado ao funcionamento do anexo do CEDI Tia Eliane, no Bairro Carioca, Rua Silvestre Abreu, nº 8, de propriedade da Senhora Maria Luciene Ferreira do Nascimento, e considerando as disposições estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021, conclui-se de maneira favorável quanto à viabilidade e razoabilidade da referida contratação.

Este posicionamento baseia-se fundamentalmente nos princípios da Administração Pública elencados no art. 5º da Lei 14.133/2021, que enfatizam, entre outros, a legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, economicidade e desenvolvimento nacional sustentável. A escolha deste imóvel atende de forma destacada às necessidades do projeto, proporcionando uma solução eficiente e econômica para a execução dos serviços públicos de educação no município de São Gonçalo do Amarante-CE.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE  
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO  
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA  
INFORMANDO O CÓDIGO: 130-744-9432  
PÁGINA: 6 DE 8





A análise de viabilidade incluiu o estudo técnico preliminar, que validou a necessidade da contratação e assegurou o alinhamento com o planejamento estratégico da Administração Pública, conforme estabelece o art. 18 da mesma lei. Além disso, verificou-se a razoabilidade do valor proposto para locação, enquadrando-se nos parâmetros de preço de mercado, como exigido pelo art. 23, que assevera a necessidade de compatibilidade do valor estimado da contratação com os valores praticados, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

Ademais, conforme elucidado nos levantamentos de mercado e análises técnicas (conforme previsto no §1º do art. 18), a opção pela locação deste imóvel se mostrou como a alternativa mais vantajosa e que melhor atende aos critérios de seleção da proposta apta a gerar o resultado mais favorável para a Administração, alinhando-se ao objetivo de assegurar o interesse público por meio da execução de políticas educacionais efetivas.

A inexistência de outras opções com igual adequação às especificidades da demanda reforça a escolha do imóvel em questão, situando-a não apenas como viável, mas como a solução mais razoável e economicamente prudente, assegurando, portanto, a realização do interesse público de forma eficaz e com a supervisão devidamente ajustada aos princípios da eficiência e da frugalidade dos recursos públicos.

Conclui-se, portanto, que a contratação proposta para locação do imóvel cumpre todos os requisitos legais estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, oferecendo o melhor aproveitamento dos recursos disponíveis e assegurando a adequação e suficiência das instalações para o atendimento das necessidades educacionais da população de São Gonçalo do Amarante-CE. Desta forma, posicionamo-nos favoravelmente à realização desta contratação, reiterando sua viabilidade, razoabilidade e alinhamento com as políticas de desenvolvimento nacional sustentável.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE.  
APONTE SUA CÂMARA PARA O CÍRCULO AO LADO  
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA.  
INFORMANDO O CÓDIGO: 130-744-9432  
PÁGINA: 7 DE 8





São Gonçalo do Amarante / CE, 13 de junho de 2024

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

*assinado eletronicamente*  
Wyllian Cristian Nobre de Sousa  
MEMBRO

*assinado eletronicamente*  
Deisiany Maria Almeida Barbosa  
MEMBRO

*assinado eletronicamente*  
ALANNA DE ABREU RODRIGUES ROCHA  
MEMBRO

*assinado eletronicamente*  
Maria Fabiola Alves de Castro  
PRESIDENTE

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE  
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO  
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA  
INFORMANDO O CÓDIGO: 150-744-9432  
PÁGINA: 8 DE 8

