



Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo Nº 00006.20260701/0002-88



Unidade responsável:

Secretaria de Educação Básica
Prefeitura Municipal de Itapipoca



Data:

13/07/2026



Responsáveis:

Comissão De Planejamento e
Indicado Pelo Órgão Solicitante

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A necessidade decorre da indisponibilidade temporária do prédio da Escola de Educação Básica Antônio Tabosa Braga, localizada no Distrito de Deserto, no Município de Itapipoca/CE, em razão da execução das obras de requalificação e ampliação da unidade escolar, bem como da requalificação de sua quadra escolar.

A execução das intervenções torna necessária a desocupação temporária das atuais instalações da escola, de modo a preservar a segurança dos alunos, professores, gestores e demais servidores, bem como permitir o adequado desenvolvimento das obras. Entretanto, a interrupção das atividades escolares durante esse período poderá comprometer a continuidade da prestação do serviço público de educação, afetando diretamente os 338 alunos matriculados na unidade, distribuídos entre a Educação Infantil e o Ensino Fundamental I, nos turnos da manhã e da tarde.

O problema público a ser enfrentado consiste, portanto, na necessidade de assegurar a continuidade do atendimento educacional aos estudantes da rede pública municipal durante o período de execução das obras, evitando a suspensão das aulas, prejuízos ao calendário letivo e impactos no processo de ensino e aprendizagem, além de garantir condições adequadas para o desenvolvimento das atividades pedagógicas, administrativas e escolares.

Handwritten signature and initials



Dessa forma, faz-se necessário assegurar, durante o período de execução das obras, espaço físico adequado, seguro e compatível com o funcionamento provisório da unidade escolar, de modo a garantir a continuidade e a regularidade da prestação do serviço público educacional no Distrito de Deserto, até que as instalações da Escola de Educação Básica Antônio Tabosa Braga estejam novamente disponíveis para utilização.

2. ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante	Responsável
Secretaria de Educação Básica	André Rodrigues dos Santos

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos da contratação têm por finalidade assegurar a seleção da solução mais adequada às necessidades da EEB Antônio Tabosa Braga, observando critérios de vantajosidade, funcionalidade e segurança.

O imóvel deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- Estar localizado no Distrito de Deserto, no Município de Itapipoca/CE, preferencialmente em local que possibilite o acesso adequado dos alunos, professores, gestores e demais servidores, considerando a localização da unidade escolar atualmente em funcionamento;
- Possuir, no mínimo, 6 (seis) salas, além de espaço físico suficiente e adequado para atender aproximadamente 338 (trezentos e trinta e oito) alunos, distribuídos entre as turmas da Educação Infantil e do Ensino Fundamental I, nos turnos da manhã e da tarde;
- Estar situado em área segura, com condições adequadas de acesso e circulação dos usuários;
- Dispor de serviços essenciais, tais como abastecimento de água e fornecimento de energia elétrica, bem como, preferencialmente, acesso à internet;
- Dispor de ambientes compatíveis com o desenvolvimento das atividades pedagógicas e administrativas da unidade escolar, contemplando salas de aula, espaços destinados à gestão escolar e demais ambientes necessários ao funcionamento provisório da escola;

Handwritten signature and initials



- Apresentar condições adequadas de segurança, salubridade, higiene, iluminação, ventilação, conservação e habitabilidade, compatíveis com a utilização por crianças, adolescentes, professores e demais servidores;
- Possuir instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em condições adequadas de funcionamento e compatíveis com a ocupação prevista;
- Dispor de instalações sanitárias em quantidade e condições compatíveis com o número de usuários, observadas as normas aplicáveis, inclusive quanto à acessibilidade;
- Atender, no que couber, às normas de acessibilidade, segurança e demais exigências legais e regulamentares aplicáveis à utilização do imóvel para fins educacionais;
- Permitir a realização das atividades escolares nos turnos da manhã e da tarde, de modo a assegurar a continuidade e a regularidade do serviço educacional durante o período de utilização do imóvel;
- Apresentar condições de uso imediato ou, caso sejam necessárias adequações, possibilitar que estas sejam realizadas antes do início das atividades escolares, de modo a não comprometer o cronograma de transferência temporária da unidade;
- Possuir documentação completa e atualizada que comprove a regularidade da propriedade ou da posse do imóvel, a legitimidade do responsável para disponibilizá-lo à Administração Pública e, quando aplicável, os alvarás, licenças e demais documentos exigidos pelos órgãos competentes;
- Permitir a realização de vistoria técnica prévia pela Administração, com a finalidade de verificar suas condições físicas, estruturais, elétricas, hidráulicas, sanitárias, de acessibilidade e de segurança;
- Possibilitar a utilização do imóvel durante todo o período necessário ao atendimento provisório da unidade escolar, considerando o cronograma de execução das obras e o período necessário para o retorno das atividades à sede própria;
- Permitir a instalação e utilização dos equipamentos, mobiliários e demais recursos necessários ao funcionamento da unidade escolar, desde que compatíveis com as características e limitações do imóvel.

A definição dos requisitos deverá observar os princípios da razoabilidade, proporcionalidade, eficiência e economicidade, evitando-se a imposição de características desnecessárias ou excessivamente restritivas que possam limitar



indevidamente a disponibilidade de imóveis aptos ao atendimento da necessidade pública.

A adequação do imóvel deverá ser previamente verificada pela Administração, mediante vistoria e análise das condições físicas, estruturais, funcionais e documentais. Para tanto, deverá ser elaborado relatório ou laudo de vistoria, registrando as condições do imóvel no momento de sua disponibilização, de modo a servir como referência para o acompanhamento de sua utilização e para a verificação de eventuais alterações ocorridas durante o período de ocupação.

Considerando o caráter temporário da necessidade, os requisitos deverão estar diretamente relacionados à garantia da continuidade do serviço público educacional durante a execução das obras de requalificação e ampliação da Escola de Educação Básica Antônio Tabosa Braga e de sua quadra esportiva, sem exigir características superiores ou incompatíveis com as efetivamente necessárias ao adequado funcionamento provisório da unidade escolar.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Este levantamento tem como objetivo identificar as principais soluções para a necessidade, bem como a mais vantajosa para a administração municipal:

Contexto e Necessidade

Conforme descrito no tópico 'Descrição da Necessidade da Contratação', O Município de Itapipoca tem a necessidade de disponibilizar imóvel provisório para a EEB Antônio Tabosa Braga. A estrutura da escola, localizada no Distrito do Deserto, passará por um processo de requalificação e ampliação, inviabilizando o uso do imóvel atual durante o período das obras.

Soluções identificadas:

1. Aquisição de imóvel: Alternativa considerada inviável, uma vez que a necessidade identificada possui caráter temporário e decorre da indisponibilidade da sede própria da Escola de Educação Básica Antônio Tabosa Braga durante a execução das obras de requalificação e ampliação da unidade escolar e de sua quadra esportiva.



2. Utilização de outro imóvel próprio ou cedido: Alternativa avaliada pela Administração e considerada inviável após consulta à Secretaria de Planejamento e Gestão, tendo em vista a inexistência de imóvel público municipal ou de imóvel disponível por meio de cessão que apresente condições adequadas de localização, estrutura, capacidade e demais requisitos necessários ao funcionamento provisório da unidade escolar.

3. Locação de imóvel: Alternativa considerada viável e mais adequada ao atendimento da necessidade identificada, tendo em vista o caráter temporário da demanda e a necessidade de disponibilização de espaço adequado para o funcionamento provisório da Escola de Educação Básica Antônio Tabosa Braga durante a execução das obras. A locação possibilita a obtenção de imóvel compatível com a localização, capacidade, estrutura e demais requisitos necessários ao funcionamento da unidade escolar, permitindo a continuidade das atividades educacionais, a manutenção das matrículas e a permanência regular dos alunos, até que a sede própria esteja novamente disponível para utilização.

Diante da análise das alternativas, a locação de imóvel apresenta-se como a solução mais adequada para o atendimento da necessidade, por possibilitar o funcionamento provisório da unidade escolar durante o período de execução das obras, sem a necessidade de aquisição de novo patrimônio público e sem comprometer a continuidade do serviço público educacional.

Contratações Públicas Similares na Administração Pública:

Com o objetivo de verificar a existência de soluções semelhantes adotadas por outros órgãos e entidades da Administração Pública, foi realizado levantamento de contratações públicas relacionadas à locação de imóveis destinados ao funcionamento de unidades escolares, especialmente em situações nas quais a Administração necessita disponibilizar espaço físico adequado para o desenvolvimento das atividades educacionais.

Foram identificadas, no Portal de Licitações dos Municípios do Tribunal de Contas do Estado do Ceará (TCE/CE), as seguintes contratações similares:

PACAJUS-CE | Prefeitura Municipal

Inexigibilidade: 020/2026-INEX/2026

itapipoca.ce.gov.br

[/prefeituradeitapipoca](https://www.facebook.com/prefeituradeitapipoca)

(88) 3631-5950

Handwritten signature and initials





Link: https://municipios-licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/dispensa_inexibilidade/detalhes/proc/271181/licit/55386

Objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA FRANCISCO CARLOS DE LIMA, Nº 1449, CROATÁ II, EM PACAJUS-CE DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CEI ANTONIA REGILANIA DE LIMA E SILVA, SOB RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE PACAJUS/CE.

SALITRE-CE | Prefeitura Municipal

Inexigibilidade: 006/2025-INEX/2025

Link: https://municipios-licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/dispensa_inexibilidade/detalhes/proc/250019/licit/47852

Objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA ESCOLA MUNICIPAL DE ENSINO INFANTIL E FUNDAMENTAL CLEMENTINO RIBEIRO DE ALENCAR LOCALIZADA NO SÍTIO BAIXIO DO MOUCO, ZONA RURAL, SALITRE/CE.

MASSAPE-CE | Prefeitura Municipal

Inexigibilidade: 2025.03.14.002/2025

Link: https://municipios-licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/dispensa_inexibilidade/detalhes/proc/257890/licit/50775

Objeto: LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL SITUADO NA ENTRADA DA ESTRADA 6 KM CONTENDAS PÉ DA SERRA CONTENDAS - ZONA RURAL - MASSAPÊ/CE, DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA ESCOLA MUNICIPAL DE TEMPO INTEGRAL - EMTI ADALBERTO ALBUQUERQUE, JUNTO A SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE MASSAPÊ/CE.

BOA VIAGEM -CE | Prefeitura Municipal

Inexigibilidade: 2026.08.11.01/2026

Link: https://municipios-licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/dispensa_inexibilidade/detalhes/proc/273118/licit/56065

Objeto: LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL SITUADO NA RUA DELFINO ALVES, Nº 426, CENTRO, BOA VIAGEM/CE PARA O FUNCIONAMENTO TEMPORÁRIO DAS ATIVIDADES ESCOLARES DA ESCOLA FILOMENA UCHOA VIANA, ATENDENDO AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DA EDUCAÇÃO DE BOA VIAGEM/CE.

Análise das contratações similares

O levantamento realizado demonstra que a locação de imóvel constitui solução adotada por diferentes municípios cearenses, inclusive em situações relacionadas à necessidade de disponibilização de espaço para atividades escolares. Os casos identificados apresentam características semelhantes à necessidade da EEB Antônio



Tabosa Braga, especialmente quanto à utilização de imóvel locado para garantir o funcionamento de atividades educacionais.

Verifica-se, ainda, que as contratações analisadas foram realizadas, em sua maioria, por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, hipótese aplicável à locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Entretanto, a existência dessas contratações não implica, por si só, a adoção automática da inexigibilidade no presente caso. A escolha da forma de contratação deverá ser definida a partir das características concretas do imóvel a ser selecionado e da demonstração dos requisitos legais aplicáveis, especialmente quanto à necessidade de escolha de imóvel determinado em razão de suas características de instalações e localização, bem como à comprovação da compatibilidade do preço com o valor de mercado.

Dessa forma, as contratações similares identificadas servem como referência para o planejamento da solução, demonstrando a existência de precedentes na Administração Pública para a utilização de imóveis locados como forma de assegurar o funcionamento de unidades educacionais. A análise também reforça a adequação da locação de imóvel como solução para o atendimento provisório da EEB Antônio Tabosa Braga durante o período de execução das obras de requalificação e ampliação da unidade escolar e de sua quadra esportiva.

Ressalta-se, por fim, que a utilização de contratação similar como referência não dispensa a Administração de realizar, no presente processo, a análise específica das condições do imóvel, da compatibilidade com os requisitos estabelecidos, da avaliação do valor de locação e da demonstração da vantajosidade e adequação da solução escolhida ao interesse público.

Opções de Modalidade Compatível:

Contratação por meio de Inexigibilidade de licitação:

Inexigibilidade: Lei 14.133/2021, Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

Inciso: V Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:



I - Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Fundamento: Lei nº 14.133/21, art. 74º, inciso V.

Pesquisa de Imóveis Disponíveis

Com o objetivo de identificar imóvel apto a atender à necessidade da Administração, foi realizada pesquisa de imóveis disponíveis no Distrito de Deserto, no Município de Itapipoca/CE, considerando os requisitos previamente estabelecidos para o funcionamento provisório da EEB Antônio Tabosa Braga durante o período de execução das obras de requalificação e ampliação da unidade escolar e de sua quadra esportiva.

O levantamento e a avaliação realizados pelo Setor de Tributos, responsável pela avaliação de imóveis no âmbito do Município, em conjunto com a Secretaria de Infraestrutura, responsável pela realização de vistoria e emissão do respectivo laudo técnico, resultaram na identificação de 01 (um) imóvel localizado na Rua SDO, nº 02, Distrito de Deserto, CEP 62.500-001, no Município de Itapipoca/CE, que apresenta características compatíveis com os requisitos definidos para o atendimento da necessidade.

A pesquisa de imóveis disponíveis apresentou limitações decorrentes da localização da unidade escolar em área distrital, onde a oferta de imóveis com dimensões, localização, estrutura física e demais características compatíveis com o funcionamento de uma unidade escolar é reduzida. Essa condição restringe as alternativas disponíveis no mercado imobiliário local, especialmente considerando a necessidade de atendimento simultâneo aos requisitos de localização, capacidade, segurança, acessibilidade, instalações e condições de funcionamento.

O imóvel identificado encontra-se localizado nas proximidades da atual unidade escolar, circunstância que favorece o deslocamento dos alunos, professores, gestores e demais servidores, reduzindo os impactos decorrentes da transferência temporária das atividades escolares e contribuindo para a manutenção da rotina educacional durante o período de execução das obras.



A análise das condições físicas e funcionais do imóvel foi realizada por meio de vistoria técnica, tendo sido consideradas, entre outras, suas características construtivas, instalações, condições de conservação, segurança, funcionalidade e adequação à finalidade pretendida.

Conforme registrado no Laudo de Vistoria, "conclui-se que o imóvel apresenta condições construtivas e funcionais aparentes compatíveis com a finalidade proposta, mostrando-se adequado para subsidiar a locação".

A conclusão constante do laudo demonstra, sob o ponto de vista técnico, que o imóvel apresenta condições compatíveis com a utilização pretendida.

Dessa forma, considerando a necessidade identificada, a inexistência de outro imóvel público disponível e a identificação de imóvel localizado nas proximidades da unidade escolar e apto à locação, conforme constatado na vistoria realizada, a locação apresenta-se como solução adequada para garantir a continuidade das atividades educacionais durante o período de execução das obras.

Conclusão

Solução: Locação temporária do imóvel localizado na Rua SDO, nº 02, Distrito de Deserto, CEP 62.500-001, no Município de Itapipoca/CE, destinado ao funcionamento provisório da EEB Antônio Tabosa Braga, durante o período necessário à execução das obras de requalificação e ampliação da unidade escolar e de sua quadra esportiva, sob responsabilidade da Secretaria Municipal da Educação Básica de Itapipoca/CE.

Forma de contratação: Inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, desde que, no processo de contratação, sejam devidamente demonstrados e comprovados os requisitos legais aplicáveis, especialmente a necessidade de escolha do imóvel em razão de suas características de instalações e de localização, bem como a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na Locação temporária do imóvel localizado na Rua SDO, nº 02, Distrito de Deserto, CEP 62.500-001, no Município de Itapipoca/CE, destinado ao funcionamento provisório da EEB Antônio Tabosa Braga, durante o período necessário



à execução das obras de requalificação e ampliação da unidade escolar e de sua quadra esportiva, sob responsabilidade da Secretaria Municipal da Educação Básica de Itapipoca/CE.

A medida tem por finalidade assegurar a continuidade das atividades educacionais durante o período de indisponibilidade da sede própria, garantindo espaço adequado para o atendimento dos aproximadamente 338 (trezentos e trinta e oito) alunos matriculados na Educação Infantil e no Ensino Fundamental I, nos turnos da manhã e da tarde.

Localização e adequação do imóvel

O imóvel está localizado no Distrito de Deserto, em área próxima à atual unidade escolar, circunstância que favorece o deslocamento dos alunos, professores, gestores e demais servidores e contribui para a continuidade das atividades escolares, reduzindo os impactos decorrentes da transferência temporária da unidade durante a execução das obras de requalificação e ampliação da EEB Antônio Tabosa Braga e de sua quadra escolar.

Conforme constatado na vistoria técnica e considerado na avaliação prévia realizada, o imóvel apresenta características físicas, estruturais e funcionais compatíveis com a finalidade pretendida, destacando-se:

Área total de 975,47 m², compatível com a dimensão necessária ao funcionamento provisório da unidade escolar;

Edificação composta por 6 (seis) salas, além de espaços administrativos e demais ambientes necessários ao desenvolvimento das atividades pedagógicas e administrativas;

Disponibilidade de serviços essenciais, incluindo abastecimento de água e fornecimento de energia elétrica;

Instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias compatíveis com a utilização pretendida, observadas as condições registradas no laudo de vistoria;

Condições de iluminação, ventilação e conservação compatíveis com a utilização do imóvel para as atividades escolares;

Condições de acessibilidade e segurança observadas na vistoria, consideradas as características da edificação e as exigências aplicáveis; e

Possibilidade de instalação e utilização dos equipamentos, mobiliários e demais recursos necessários ao funcionamento da unidade escolar.



Na vistoria técnica, foram analisadas, entre outras, as condições da cobertura, estrutura e alvenaria, revestimentos, pintura, pisos, esquadrias, instalações elétricas e hidrossanitárias e o estado geral de conservação da edificação.

Conforme registrado no Laudo de Vistoria, o imóvel apresenta estado de conservação satisfatório e características construtivas compatíveis com a utilização pretendida, possibilitando sua utilização para o funcionamento provisório da unidade escolar, observadas as condições e eventuais providências indicadas no referido laudo.

Disponibilidade, escolha e singularidade do imóvel

O imóvel encontra-se disponível para utilização durante o período necessário ao funcionamento provisório da unidade escolar, em compatibilidade com o cronograma previsto para a execução das obras de requalificação e ampliação da EEB Antônio Tabosa Braga e de sua quadra escolar.

A escolha decorre da análise conjunta dos requisitos previamente identificados pela Administração e das características efetivamente verificadas no imóvel, considerando sua localização, área, quantidade de salas, estrutura, instalações, condições de utilização e disponibilidade.

A localização no Distrito de Deserto, próxima à sede própria da EEB Antônio Tabosa Braga, constitui fator relevante para a escolha, por favorecer a manutenção da rotina escolar e reduzir os deslocamentos decorrentes da transferência temporária das atividades. Soma-se a isso a área de 975,47 m², a disponibilidade de 6 (seis) salas e dos demais ambientes necessários ao funcionamento da unidade, em compatibilidade com o atendimento de aproximadamente 338 (trezentos e trinta e oito) alunos nos turnos de funcionamento.

A escolha considera, ainda, as condições específicas do mercado imobiliário local, caracterizado pela limitada disponibilidade de imóveis que reúnam, simultaneamente, os requisitos necessários ao atendimento da demanda. A necessidade de imóvel situado no Distrito de Deserto e próximo à unidade escolar, associada aos requisitos de área, quantidade de salas, ambientes de apoio, condições de funcionamento e demais características necessárias à instalação provisória de uma unidade educacional, reduz o conjunto de imóveis potencialmente aptos a atender à necessidade administrativa.

Nesse contexto, a singularidade do imóvel decorre da conjugação de seus atributos locais, físicos e estruturais, associada à sua disponibilidade para atendimento da



finalidade pretendida. Não se considera, portanto, uma característica isolada, mas o conjunto de condições que, analisadas de forma integrada, demonstra a compatibilidade do imóvel com os requisitos estabelecidos pela Administração para o funcionamento provisório da unidade escolar.

Embora tenham sido identificadas outras alternativas imobiliárias na região do Distrito de Deserto, nenhuma delas demonstrou atender, de forma simultânea, ao conjunto de requisitos estabelecidos para o atendimento da necessidade, especialmente quanto à localização, área, estrutura física, infraestrutura, condições de funcionamento e disponibilidade para o período requerido.

Dessa forma, considerando os elementos constantes dos autos, especialmente a vistoria técnica realizada, as características físicas e estruturais do imóvel, sua localização, disponibilidade e compatibilidade com os requisitos estabelecidos para o atendimento provisório da EEB Antônio Tabosa Braga, conclui-se que estão presentes elementos objetivos que justificam a escolha do imóvel, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Adequação técnica e valor da locação

O Laudo de Vistoria concluiu que o imóvel apresenta condições construtivas e funcionais compatíveis com a finalidade proposta, mostrando-se adequado para subsidiar a locação.

Conforme conclusão constante do Termo de Avaliação Prévia, o valor mensal de R\$ 5.200,00 (cinco mil e duzentos reais) mostra-se compatível com o valor de mercado do imóvel, de acordo com a metodologia e os parâmetros adotados na avaliação. Para o período de 12 (doze) meses, o valor correspondente é de R\$ 62.400,00 (sessenta e dois mil e quatrocentos reais).

O valor de referência servirá de parâmetro para a definição do valor da contratação, devendo a compatibilidade do valor com os preços de mercado permanecer devidamente demonstrada pelos documentos que integram o processo.

Período da locação

A locação será estabelecida pelo período de 12 (doze) meses, considerado compatível com o prazo estimado para a execução das obras de requalificação e ampliação da unidade escolar e de sua quadra esportiva.



O período deverá ser compatibilizado com o cronograma das obras e com a previsão de retorno das atividades à sede própria, observadas as disposições legais aplicáveis.

Síntese da solução

A locação temporária do imóvel apresenta-se como solução adequada para atender à necessidade identificada, considerando o caráter transitório da demanda, a indisponibilidade temporária da sede própria, a limitada oferta de imóveis compatíveis no Distrito de Deserto e a adequação do imóvel identificado às necessidades de funcionamento da unidade escolar.

A solução permite o atendimento provisório da comunidade escolar durante a execução das obras, evitando a aquisição de imóvel para uma necessidade temporária e contribuindo para a continuidade do serviço público educacional, em observância aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD	UND
1	Locação temporária do imóvel localizado na Rua SDO, nº 02, Distrito de Deserto, CEP 62.500-001, no Município de Itapipoca/CE, destinado ao funcionamento provisório da EEB Antônio Tabosa Braga, durante o período necessário à execução das obras de requalificação e ampliação da unidade escolar e de sua quadra esportiva, sob responsabilidade da Secretaria Municipal da Educação Básica de Itapipoca/CE.	12	Mês

OBS: A locação do imóvel pelo período de 12 meses configura-se como a solução mais adequada e eficiente, por se tratar de prazo compatível com a conclusão das obras de requalificação e ampliação da unidade escolar, garantindo estabilidade, planejamento orçamentário.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Item	Descrição	UND	QTD	Valor Unitário	Valor Total
------	-----------	-----	-----	----------------	-------------



1	Locação de imóvel	Mês	12	R\$ 5.200,00	R\$ 62.400,00
---	-------------------	-----	----	--------------	---------------

Deste modo, tendo como parâmetro o **Termo de Avaliação Prévia do Imóvel**, o valor estimado, conforme dados demonstrados acima, totaliza: R\$ 62.400,00 (sessenta e dois mil e quatrocentos reais)

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O parcelamento é técnica e economicamente inviável para a locação do imóvel, uma vez que a solução adotada prevê a locação de um único imóvel, o que impossibilita o parcelamento.

9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A presente contratação está plenamente alinhada com o Plano de Contratações Anual da Secretaria para o exercício financeiro de 2026, englobando locação de imóveis de acordo com as demandas durante o ano.

A Contratação está integrada ao Plano de Contratações Anual (PCA) e registrada no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) sob o Id pca PNCP: 07623077000167-0-000003/2026, Id do item no PCA: 249 - Grupo/Classe: 721 - Serviços imobiliários relativos a locação ou arrendamento.

Esse alinhamento demonstra um planejamento estratégico voltado à otimização e à eficiência na utilização dos recursos municipais, bem como ao atendimento das demandas e do interesse público.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a locação temporária do imóvel destinado ao funcionamento provisório da Escola de Educação Básica Antônio Tabosa Braga, pretende-se alcançar os seguintes resultados:



Assegurar a continuidade do serviço público educacional durante o período em que a sede própria da unidade escolar permanecer indisponível em razão da execução das obras de requalificação e ampliação da escola e de sua quadra esportiva;

Garantir espaço físico adequado para o desenvolvimento das atividades pedagógicas e administrativas da unidade escolar, atendendo aproximadamente 338 (trezentos e trinta e oito) alunos da Educação Infantil e do Ensino Fundamental I, nos turnos da manhã e da tarde;

Evitar a interrupção ou prejuízo das atividades escolares, possibilitando a manutenção do calendário escolar, das matrículas e da frequência regular dos alunos durante o período de execução das obras;

Reduzir os impactos da transferência temporária da unidade escolar, mediante a utilização de imóvel localizado nas proximidades da sede própria, favorecendo o deslocamento dos alunos, professores, gestores e demais servidores;

Disponibilizar imóvel compatível com os requisitos técnicos e funcionais estabelecidos, proporcionando condições adequadas de segurança, conservação, iluminação, ventilação, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, bem como demais condições necessárias ao funcionamento da escola;

Atender à necessidade de forma temporária e proporcional, evitando a aquisição de imóvel para uma demanda decorrente de situação transitória e vinculada ao período de execução das obras;

Promover a utilização eficiente dos recursos públicos, mediante a locação de imóvel cujo valor tenha sido previamente avaliado e considerado compatível com os parâmetros de mercado, conforme Termo de Avaliação Prévia;

Assegurar condições para o retorno da unidade escolar à sede própria após a conclusão das obras, mantendo a utilização do imóvel locado restrita ao período efetivamente necessário ao atendimento provisório da demanda.

Dessa forma, espera-se que a solução permita à Administração manter a regularidade das atividades educacionais durante a execução das obras, minimizando os impactos para a comunidade escolar e assegurando o atendimento adequado dos alunos, sem a necessidade de realização de investimento permanente em imóvel destinado a uma necessidade de caráter temporário.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS



Para viabilizar a implementação da solução, deverão ser adotadas as seguintes providências:

Designação de responsáveis: designar servidor devidamente qualificado para exercer as funções de fiscalização e gestão do contrato de locação, garantindo o acompanhamento da execução e o cumprimento das obrigações contratuais.

Instrução processual: elaborar e reunir todos os documentos necessários à instrução do processo de contratação, incluindo a devida justificativa, minuta contratual, laudos técnicos, avaliações e demais elementos exigidos pela legislação vigente.

Publicidade e transparência: assegurar a publicação dos atos administrativos pertinentes, tais como a formalização do contrato, eventuais termos aditivos e demais instrumentos previstos na Lei nº 14.133/2021, no Portal da Transparência do Município e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), em observância aos princípios da publicidade e da transparência.

Planejamento orçamentário: Verificar a existência de dotação orçamentária suficiente para suportar as despesas decorrentes da locação, bem como a compatibilidade da contratação com os instrumentos de planejamento orçamentário vigentes.

Verificar a regularidade jurídica e documental do imóvel e do proprietário, incluindo a comprovação da propriedade ou posse legítima, bem como a documentação necessária à formalização da locação

12. CONTRATAÇÃO CORRELATA E/OU INTERDEPENDENTE

A presente contratação possui relação de interdependência com a contratação destinada à execução das obras de requalificação e ampliação da Escola de Educação Básica Antônio Tabosa Braga e de sua quadra esportiva, uma vez que a necessidade de locação temporária decorre diretamente da indisponibilidade da sede escolar durante a execução dessas intervenções.

O prazo da locação deverá, portanto, ser acompanhado e compatibilizado com o cronograma de execução das obras, de modo que a ocupação do imóvel provisório permaneça limitada ao período efetivamente necessário ao retorno das atividades escolares à sede própria.



13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Considerando que a solução consiste na locação temporária de imóvel já existente para o funcionamento provisório da Escola de Educação Básica Antônio Tabosa Braga, os impactos ambientais decorrentes da solução são, em princípio, reduzidos e de baixa magnitude, não sendo prevista a execução de obras ou intervenções estruturais de grande porte no imóvel.

Os principais impactos ambientais potenciais e respectivas medidas mitigadoras são:

- Geração de resíduos sólidos: decorrente das atividades escolares, especialmente resíduos comuns, materiais recicláveis e resíduos provenientes da limpeza e manutenção do imóvel.

Medida mitigadora: realizar a segregação e o acondicionamento adequado dos resíduos, observando as normas municipais de coleta e destinação, com incentivo à redução, reutilização e reciclagem dos materiais sempre que possível.

- Consumo de água: decorrente da utilização do imóvel por alunos, professores e demais servidores, especialmente para consumo, higiene e limpeza dos ambientes.

Medida mitigadora: adotar práticas de uso racional da água, realizar inspeções periódicas nas instalações hidráulicas e providenciar, quando identificados, reparos em vazamentos ou desperdícios.

- Consumo de energia elétrica: decorrente da utilização de iluminação, equipamentos, aparelhos de climatização e demais recursos necessários ao funcionamento da unidade escolar.

Medida mitigadora: promover o uso racional da energia elétrica, evitando o funcionamento desnecessário de equipamentos e iluminação e priorizando, quando possível, o aproveitamento da iluminação e ventilação natural.

- Geração de efluentes sanitários: decorrente da utilização das instalações sanitárias pelos usuários do imóvel.

Medida mitigadora: manter as instalações sanitárias e hidráulicas em condições adequadas de funcionamento e assegurar que os efluentes sejam destinados por meio do sistema de esgotamento sanitário disponível ou, quando inexistente, por solução adequada e regularmente autorizada.



- Consumo de materiais de expediente e produtos de limpeza: decorrente das atividades administrativas, pedagógicas e de higienização dos ambientes.

Medida mitigadora: promover o uso racional dos materiais, priorizar produtos adequados e, sempre que possível, ambientalmente menos impactantes, bem como realizar o descarte adequado das embalagens e resíduos gerados.

Considerando o caráter temporário da locação e a utilização de imóvel já construído, não se identificam, a princípio, impactos ambientais relevantes associados à implantação da solução, tais como supressão de vegetação, movimentação significativa de solo ou execução de obras de grande porte.

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Diante das análises realizadas no presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação pretendida mostra-se viável e razoável, sob os aspectos técnico, operacional e administrativo.

A solução de locação temporária do imóvel revela-se a alternativa mais adequada para atender à necessidade de funcionamento provisório da EEB Antônio Tabosa Braga durante o período de execução das obras de requalificação e ampliação da unidade escolar e de sua quadra esportiva, garantindo a continuidade dos serviços educacionais e contribuindo para a manutenção do calendário letivo e do processo de ensino-aprendizagem.

Verificou-se que o imóvel selecionado atende aos requisitos locacionais e funcionais exigidos, conforme demonstrado no Laudo de Vistoria e no Termo de Avaliação Prévia, encontrando-se apto à finalidade pretendida.

A decisão está fundamentada em critérios que consideram a necessidade pública, a viabilidade técnica e econômica, a adequação da forma de contratação, o planejamento orçamentário, bem como os aspectos de sustentabilidade e impacto ambiental, demonstrando que a contratação atende aos princípios e às exigências estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, conforme segue:

Interesse Público: A contratação atende ao interesse público ao garantir a continuidade dos serviços educacionais da EEB Antônio Tabosa Braga durante o período de execução das obras, evitando prejuízos ao calendário letivo e ao processo de ensino-aprendizagem. A locação do imóvel no Distrito de Deserto, em área próxima



à unidade escolar, favorece o deslocamento dos alunos, professores, gestores e demais servidores, reduzindo os impactos decorrentes da transferência temporária das atividades escolares.

Adequação do Imóvel: O imóvel proposto atende aos requisitos necessários ao funcionamento provisório da unidade escolar, conforme descrito neste Estudo Técnico Preliminar e demonstrado no Laudo de Vistoria, assegurando condições adequadas para o desenvolvimento das atividades pedagógicas e administrativas.

Viabilidade Técnica e Econômica: Após a análise das alternativas disponíveis, da pesquisa de imóveis e da elaboração do Laudo de Vistoria e do Termo de Avaliação Prévia, constatou-se que a locação se apresenta como a alternativa mais adequada e viável para a Administração. Conforme o Termo de Avaliação Prévia, o valor de referência de R\$ 5.200,00 (cinco mil e duzentos reais) mensais, correspondente a R\$ 62.400,00 (sessenta e dois mil e quatrocentos reais) para 12 (doze) meses, mostra-se compatível com os parâmetros de avaliação utilizados, devendo sua compatibilidade com os preços praticados no mercado permanecer devidamente demonstrada no processo.

Forma de Contratação: Inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, desde que devidamente comprovados, no processo de contratação, os requisitos legais aplicáveis, especialmente quanto à justificativa da escolha do imóvel e à compatibilidade do valor da locação com os preços de mercado.

Planejamento Orçamentário: Verificou-se que a contratação está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) do Município e na Lei Orçamentária Anual (LOA) de 2026, em conformidade com a legislação vigente.

Sustentabilidade e Impacto Ambiental: Embora a contratação possa gerar impactos ambientais de baixa magnitude, decorrentes principalmente do funcionamento cotidiano da unidade escolar, foram previstas medidas mitigadoras relacionadas ao uso racional de água e energia, à adequada gestão dos resíduos e à manutenção das instalações, em conformidade com a legislação aplicável.

Por fim, considerando o caráter temporário da necessidade, a limitação de opções no Distrito de Deserto, a inexistência de imóvel público disponível que atenda aos requisitos estabelecidos e a necessidade de assegurar condições adequadas para o funcionamento provisório da unidade escolar, posiciona-se favoravelmente à realização da contratação, por se tratar de medida necessária, adequada e proporcional à finalidade pretendida.



15. ANÁLISE DE RISCOS:

O mapa de riscos encontra-se em anexo a este ETP.

Itapipoca-CE, 13 de julho de 2026

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

RONIEL DA SILVA SOARES

PRESIDENTE

ÂNGELO MARCELO MARQUES DOS SANTOS

MEMBRO

FRANCISCO GIDEL DE OLIVEIRA

MEMBRO

ANDRÉ RODRIGUES DOS SANTOS
RESPONSÁVEL INDICADO PELO ÓRGÃO SOLICITANTE