



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

DATA DE ABERTURA DO ESTUDO: 17 de agosto de 2026.

DATA DE CONCLUSÃO DO ESTUDO: 26 de agosto de 2026.

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os estudos técnicos necessários à contratação da solução que atenderá à necessidade abaixo especificada. O objetivo principal consiste em analisar detalhadamente a demanda apresentada e identificar a solução mais adequada para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERADO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO

(art. 18, §1º, inciso I, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021)

1.1. A demanda ora em análise refere-se ao Processo Administrativo nº 17082026-07, Inexigibilidade de Licitação nº INX 06/2026-SEMED, cujo objeto consiste na locação de imóvel destinado ao funcionamento temporário do Centro Educacional Prof. Benjamin Cavalcante - CEBEC, unidade vinculada à Secretaria Municipal de Educação do Município de Tianguá/CE.

A necessidade da contratação decorre da realização de obras de reforma na sede atualmente utilizada pela unidade escolar, circunstância que impossibilita a regular utilização do prédio durante o período de execução dos serviços, aliada à inexistência de imóvel pertencente ao patrimônio municipal que apresente condições adequadas para atender às demandas estruturais, pedagógicas e funcionais da unidade. O Centro Educacional Prof. Benjamin Cavalcante - CEBEC desenvolve atividades essenciais de ensino, exigindo espaço físico compatível para acomodação de aproximadamente 300 (trezentos) alunos, conforme dados oficiais do Censo Escolar de 2025, bem como dos professores e demais profissionais da educação, além de ambientes de apoio, alimentação escolar, guarda de materiais didáticos e instalações sanitárias em condições adequadas de acessibilidade, segurança e salubridade.

Nesse contexto, a locação do imóvel apresenta-se como medida necessária e adequada para assegurar a continuidade e a eficiência dos serviços educacionais prestados, garantindo condições apropriadas para o desenvolvimento das atividades pedagógicas e administrativas, a preservação do calendário escolar e a manutenção do atendimento regular aos estudantes matriculados, em conformidade com os princípios da Administração Pública e com o dever constitucional de garantia da educação básica.

2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL, SEMPRE QUE ELABORADO, DE MODO A INDICAR O SEU



ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO (ART. 18º, §1º, INCISO II DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021).

2.1. Conta o presente objeto de locação de imóveis para atender a Secretaria Municipal de Educação provisionado junto ao PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL – PCA para o exercício de 2026. Classe/Grupo: 91 – Locação de Imóveis.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

(art. 18, §1º, inciso III, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021)

3.1. A locação do imóvel justifica-se pela necessidade de disponibilizar espaço físico adequado para o funcionamento temporário do Centro Educacional Prof. Benjamin Cavalcante – CEBEC, unidade vinculada à Secretaria Municipal de Educação do Município de Tianguá/CE, responsável pela oferta regular de ensino, pelo desenvolvimento das atividades pedagógicas, administrativas e de apoio e pelo atendimento à comunidade escolar, atividades essenciais à garantia do direito à educação.

3.2. O imóvel deverá apresentar estrutura física, área e localização compatíveis com as necessidades operacionais da unidade escolar, bem como possuir valor compatível com os praticados no mercado imobiliário local, conforme Laudo de Avaliação Técnica, devendo atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- a) Salas de aula em quantidade e dimensões suficientes para acomodação dos estudantes matriculados, dos professores e dos demais profissionais da educação, permitindo o desenvolvimento regular das atividades pedagógicas.
- b) Ambientes destinados à alimentação escolar, ao armazenamento de gêneros alimentícios, materiais didáticos e equipamentos utilizados nas atividades da unidade escolar.
- c) Dependências estruturadas e adequadas ao funcionamento da unidade, incluindo hall de acesso, sala dos professores, cozinha, refeitório, depósito e instalações sanitárias masculinas e femininas em número compatível com o público atendido.
- d) Localização estratégica e de fácil acesso para estudantes, responsáveis e profissionais da educação, observando condições adequadas de acessibilidade, mobilidade urbana e segurança, de modo a favorecer a frequência escolar e a continuidade do atendimento educacional.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

(art. 18, §1º, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021)

4.1. Locação de 01 (um) imóvel urbano destinado ao funcionamento temporário do CENTRO EDUCACIONAL PROF. BENJAMIN CAVALCANTE – CEBEC, pela Prefeitura



Municipal de Tianguá, através da Secretaria Municipal de Educação, pelo período de 12 (doze) meses.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

(art. 18, §1º, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021)

5.1. Diante da necessidade apresentada, realizou-se levantamento de mercado com o objetivo de identificar e analisar as alternativas disponíveis para atendimento da demanda, considerando os critérios de conveniência, economicidade, eficiência e adequação às necessidades da Administração Pública Municipal.

5.2. Considerando que o Município não dispõe de imóvel próprio apto a atender às exigências estruturais, pedagógicas e funcionais necessárias ao funcionamento temporário do Centro Educacional Prof. Benjamin Cavalcante – CEBEC, foram analisadas as seguintes alternativas:

5.2.1. Aquisição de imóvel: hipótese em que a Administração Pública adquire imóvel próprio para instalação da unidade, assumindo os custos de aquisição, regularização, adaptação, manutenção e conservação. Todavia, tal solução mostra-se menos vantajosa no presente caso, em razão do elevado custo de investimento, do tempo necessário para disponibilização do espaço em condições adequadas de uso e do caráter estritamente temporário da necessidade administrativa, limitada ao período de execução das obras de reforma da sede da unidade escolar.

5.2.2. Locação de imóvel: hipótese em que a Administração utiliza imóvel pertencente a terceiros, cujas características físicas, localização e infraestrutura sejam compatíveis com as necessidades da unidade escolar, mediante celebração de contrato administrativo, quando inexistente imóvel público apto ao atendimento da demanda.

5.2.2.1. O modelo de locação encontra amparo no art. 3º do Decreto Municipal nº 42/2023, que dispõe sobre os procedimentos para locação de imóveis destinados ao atendimento das necessidades da Administração Pública Municipal de Tianguá/CE.

5.3. Solução adotada: Locação de imóvel destinado ao funcionamento temporário do Centro Educacional Prof. Benjamin Cavalcante – CEBEC, vinculado à Secretaria Municipal de Educação do Município de Tianguá/CE, mediante inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, em razão das características específicas do imóvel selecionado e da sua adequação às necessidades da Administração, conforme declaração expedida pela Secretaria Municipal de Infraestrutura atestando a inexistência de imóvel público apto ao atendimento da finalidade pretendida.

5.3.1. Modelo de locação escolhido: Locação tradicional, considerando que a Secretaria Municipal de Educação necessita exclusivamente da disponibilização do espaço físico para instalação provisória da unidade escolar, sendo as atividades pedagógicas, administrativas e de apoio desempenhadas diretamente pelos servidores e colaboradores vinculados à referida unidade.



5.4. BENEFÍCIOS ESPERADOS

5.4.1. Os benefícios esperados com a locação do imóvel para funcionamento temporário do Centro Educacional Prof. Benjamin Cavalcante – CEBEC são:

- a) Melhoria das condições de trabalho dos professores, gestores e demais profissionais responsáveis pela execução das atividades educacionais da unidade escolar.
- b) Maior eficiência na realização das atividades pedagógicas, administrativas e de apoio durante o período de execução das obras de reforma da sede.
- c) Disponibilização de espaço físico adequado para a acomodação dos estudantes, para a oferta da alimentação escolar, para a guarda de materiais didáticos e para o desenvolvimento regular das aulas.
- d) Garantia da continuidade dos serviços essenciais prestados pela unidade escolar, evitando a interrupção do atendimento educacional e prejuízos ao cumprimento do calendário escolar.
- e) Preservação da organização pedagógica e administrativa da unidade, evitando a dispersão dos estudantes e profissionais em diferentes imóveis e os impactos logísticos daí decorrentes.
- f) Ampliação da capacidade operacional da Rede Municipal de Ensino durante o período de reforma, proporcionando melhores condições para o planejamento, a execução e o acompanhamento das atividades escolares no âmbito do Município de Tianguá/CE.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

(art. 18, §1º, inciso VI, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021)

6.1. O valor da contratação foi definido com base em Laudo de Avaliação do imóvel, elaborado por profissional habilitado, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis e acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, considerando as características físicas do imóvel, sua localização, estado de conservação, destinação pretendida e os valores praticados no mercado imobiliário local.

O Laudo de Avaliação fixou o valor locativo mensal do imóvel em R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais), montante considerado compatível com os preços de mercado para imóveis com características semelhantes e apto a atender às necessidades de funcionamento temporário do Centro Educacional Prof. Benjamin Cavalcante – CEBEC, vinculado à Secretaria Municipal de Educação do Município de Tianguá/CE.

Dessa forma, para o período de 12 (doze) meses, o valor global estimado da contratação corresponde a R\$ 276.000,00 (duzentos e setenta e seis mil reais).

ND



7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

(art. 18, §1º, inciso VII, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021)

7.1. O modelo de contratação adotado será a locação de imóvel, por se mostrar mais vantajoso sob o aspecto econômico e operacional quando comparado à aquisição de imóvel próprio, sobretudo diante do caráter temporário da necessidade administrativa.

7.2. Configura-se a hipótese de contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V e §5º, da Lei nº 14.133/2021, e do Decreto Municipal nº 42/2023, considerando que o imóvel atende às necessidades de localização e estrutura do CENTRO EDUCACIONAL PROF. BENJAMIN CAVALCANTE – CEBEC.

8. JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

(art. 18, §1º, inciso VIII, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021)

8.1. Não se aplica o parcelamento, tendo em vista tratar-se de objeto único e indivisível.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

(art. 18, §1º, inciso IX, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021)

9.1. Pretende-se com a contratação:

- a) Garantir condições adequadas para o funcionamento temporário do CENTRO EDUCACIONAL PROF. BENJAMIN CAVALCANTE – CEBEC.
- b) Assegurar facilidade de acesso e logística para as atividades da unidade escolar.
- c) Evitar a paralisação das atividades educacionais e o comprometimento do calendário escolar.
- d) Otimizar a utilização dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CONTRATAÇÃO

(art. 18, §1º, inciso X, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021)

10.1. O imóvel deverá apresentar condições físicas adequadas ao uso a que se destina, garantindo o pleno funcionamento das atividades do CENTRO EDUCACIONAL PROF. BENJAMIN CAVALCANTE – CEBEC durante a vigência contratual.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

(art. 18, §1º, inciso XI)

11.1. Trata-se de contratação autônoma, não vinculada a outros procedimentos, necessária à continuidade das atividades da Secretaria Municipal de Educação.



12. IMPACTOS AMBIENTAIS

(art. 18, §1º, inciso XII)

12.1. Não se aplica, considerando que o funcionamento temporário do CENTRO EDUCACIONAL PROF. BENJAMIN CAVALCANTE – CEBEC no imóvel locado não ocasiona impactos ambientais relevantes.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

(art. 18, §1º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021)

13.1. Conclui-se que:

- a) A contratação apresenta relação custo-benefício favorável.
- b) Os requisitos necessários foram adequadamente levantados e analisados.

Diante do exposto, considera-se viável e adequada a contratação para atendimento da necessidade apresentada.

Tianguá/CE, 26 de agosto de 2026


Uritânia Aguiar Ramos
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Uritânia Aguiar Ramos
Secretaria de Educação
do Município de Tianguá
Portaria Nº 278/2024