



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução 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.18º, §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 INX02/2026-SEMED, que tem como objeto a locação de imóvel, destinado ao funcionamento de repartição pública, que se destina ao FUNCIONAMENTO DA ESCOLA CEB JOÃO NUNES DE MENEZES, ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO. Vez que a municipalidade não possui prédio para atender a mencionada instalação da referida escola, conforme consulta realiza no Patrimônio Municipal.

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 locação de imóveis para atender a SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO provisionado junto ao PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL - PCA para o exercício de 2026, ID 89, Catser 91 no PCA 2026 - 2529 - Secretaria Municipal de Educação.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (ART.18º, §1º, INCISO III DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021).

3.1. A locação do imóvel se justifica pela necessidade de assegurar um espaço adequado para o pleno funcionamento da Escola CEB João Nunes de Menezes, que será instalada na RUA ZEFERINO FERREIRA, Nº 262, CENTRO DE TIANGUÁ-CE, substituindo o prédio anteriormente utilizado, o qual não mais atende às condições mínimas de acessibilidade, segurança e atendimento à população. A medida busca garantir a continuidade dos serviços educacionais, culturais e de leitura disponibilizados ao público, proporcionando ambiente apropriado ao estudo, pesquisa e ao desenvolvimento de atividades pedagógicas e comunitárias, especialmente para crianças, jovens, idosos e pessoas em situação de vulnerabilidade, assegurando acesso igualitário e atendimento digno aos usuários e servidores. Considerando ainda que o prédio utilizado atualmente passará por reforma e ampliação, para que assim atenda às necessidades acima mencionadas.

3.2. O imóvel a ser locado deve apresentar estrutura física adequada, dimensões compatíveis, condições de segurança e localização central que atendam às necessidades operacionais da Escola CEB João Nunes de Menezes. Além disso, deve possuir preço compatível com o mercado, conforme laudo técnico de avaliação.

- a) Local arejado e apropriado para atividades de leitura, estudo e atendimento ao público;
- b) Espaços suficientes e organizados para acomodar acervo, salas de estudo e áreas de





circulação;

c) Dependências estruturadas para funcionamento imediato, incluindo banheiros, área administrativa e espaço acessível;

d) Localização central, permitindo fácil acesso da comunidade e viabilizando a oferta contínua dos serviços escolares.

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADAS DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHEM DÃO SUPORTE, QUE CONSIDEREM INTERDEPENDÊNCIAS COM OUTRAS CONTRATAÇÕES, DE MODO A POSSIBILITAR ECONOMIA DE ESCALA (ART.18º, §1º, INCISO IV DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021).

4.1. Locação de 01 imóvel para o funcionamento da ESCOLA CEB JOÃO NUNES DE MENEZES, durante um período de 12 (doze) meses, ou até que se conclua a reforma e ampliação necessárias ao prédio.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO, QUE CONSISTE NA ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS, E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR (ART.18º, §1º, INCISO V DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021).

5.1. Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

5.2. Assim, sobre o panorama das opções do município tendo em vista que a administração não possui prédio próprio para a finalidade da mencionada escola, observou-se que, em matéria de soluções ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

5.2.1. Aquisição: No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

5.2.2. Locação: No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.

5.2.2.1. O modelo de locação é previsto no Art. 3º do Decreto Municipal nº 029, DE 08 DE AGOSTO DE 2023 que ESTABELECE PROCEDIMENTOS PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DE QUE TRATA A LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021, NO ÂMBITO DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL DIRETA, AUTÁRQUICA E FUNDACIONAL DO MUNICÍPIO DE TIANGUÁ – CEARÁ, os quais são:

I - locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

II - locação com facilities: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

III - locação built to suit – BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a



este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

5.3. Solução: Locação de imóvel, destinado ao funcionamento da ESCOLA CEB JOÃO NUNES DE MENEZES, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela. A declaração emitida pela Secretaria de Infraestrutura do Município atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades do dispositivo escolar.

5.3.1. Modelo de Locação Escolhido: Locação Tradicional, pois a SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO tem interesse apenas no espaço físico, pois serviços acessórios serão realizados pelos funcionários lotados na supramencionada escola.

5.4. Benefícios Esperados

5.4.1. Com a locação do imóvel, pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para o pleno funcionamento da Escola CEB João Nunes de Menezes, que será instalada na RUA ZEFERINO FERREIRA, Nº 262, CENTRO DE TIANGUÁ-CE. A medida busca garantir ambiente apropriado às atividades de leitura, estudo, pesquisa e atendimento ao público, contribuindo para a formação educacional, cultural e social dos usuários atendidos pela Rede Municipal de Ensino, bem como da comunidade em geral. A locação visa assegurar condições estruturais que promovam o acesso igualitário à informação, à educação e aos serviços ofertados pela escola, atendendo especialmente crianças, jovens, idosos e pessoas em situação de vulnerabilidade social. Além disso, objetiva proporcionar ambiente seguro, acessível e saudável, que favoreça o desenvolvimento intelectual e o apoio pedagógico aos estudantes e servidores municipais, garantindo a continuidade e a qualidade dos serviços prestados.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADA DOS PREÇOS UNITÁRIOS REFERENCIAIS, DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE, QUE PODERÃO CONSTAR DE ANEXO CLASSIFICADO, SE A ADMINISTRAÇÃO OPTAR POR PRESERVAR O SEU SIGILO ATÉ A CONCLUSÃO DA LICITAÇÃO (ART.18º, §1º, INCISO VI DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)

6.1. Será definido o valor de acordo com o Laudo de Avaliação do imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado e emitido de acordo com as normas técnicas vigentes, acompanhado de ART ou RRT;

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, INCLUSIVE DAS EXIGÊNCIAS RELACIONADAS À MANUTENÇÃO E À ASSISTÊNCIA TÉCNICA, QUANDO FOR O CASO (ART.18º, §1º, INCISO VII DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021), conforme informações gerais a serem seguidas quanto ao procedimento:

7.1. Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

7.2. No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do Artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021 e Decreto Municipal nº 42/2023, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (ART.18º, §1º, INCISO VIII DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021).

NO



8.1. Não aplicável. Em razão das características do objeto, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS (ART.18º, §1º, INCISO IX DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)

9.1. A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Garantir boas condições de funcionamento da escola;
- b) Conferir facilidade de acesso escolar;
- c) Obter estrutura ampla para a alocação do material permanente pertencente à escola;
- d) Não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas na escolar.
- e) Manter um espaço adequado para os servidores e alunos.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO, INCLUSIVE QUANTO À CAPACITAÇÃO DE SERVIDORES OU DE EMPREGADOS PARA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL (ART.18º, §1º, INCISO X DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)

10.1. O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades da escola durante a vigência do Contrato.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (ART.18º, §1º, INCISO XI)

11.1. Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralisação das funções essenciais desenvolvidas pela Secretaria de Educação.

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS, INCLUÍDOS REQUISITOS DE BAIXO CONSUMO DE ENERGIA E DE OUTROS RECURSOS, BEM COMO LOGÍSTICA REVERSA PARA DESFAZIMENTO E RECICLAGEM DE BENS E REFUGOS, QUANDO APLICÁVEL (ART.18º, §1º, INCISO XII)

12.1. Não se aplica. A realização das atividades escolares, no imóvel locado, não causa ou causarão qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA (ART.18º, §1º, INCISO XIII DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)

13.1. Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

- a) A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.
- b) Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão. Considerando os pontos listados acima, declaro viável esta contratação.

Tianguá-CE, 02 de fevereiro de 2026


Uirânia Aguiar Ramos
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Uirânia Aguiar Ramos
Secretaria de Educação
do Município de Tianguá
Portaria Nº 270/2024