

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)**I - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERADO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO**

A presente demanda decorre da necessidade administrativa de assegurar estrutura física adequada para o funcionamento das atividades educacionais, do almoxarifado e das demais funções administrativas vinculadas à Secretaria Municipal de Educação do Município de Crateús/CE, diante da inexistência de imóvel público apto a atender integralmente tais demandas operacionais.

O problema a ser enfrentado consiste na insuficiência de espaço físico compatível com as necessidades logísticas e administrativas da Secretaria, especialmente quanto ao armazenamento organizado de materiais, à organização interna das rotinas de apoio e à adequada execução das atribuições vinculadas à gestão da política educacional municipal.

A necessidade foi formalizada por meio do Documento de Formalização de Demanda – DFD nº 202602060004, elaborado e subscrito pela Sra. Vivian Bezerra de Oliveira, responsável pela demanda no âmbito da Secretaria Municipal de Educação, no qual se registra a destinação do imóvel situado na Rua José Albano, Bairro Fátima II, para atendimento das demandas institucionais da Pasta, considerando o crescente volume de atividades e o déficit de espaços disponíveis.

A inexistência de imóvel pertencente ao patrimônio municipal com características estruturais compatíveis evidencia a necessidade da contratação como medida administrativa adequada para assegurar organização, eficiência operacional e regularidade das atribuições da Secretaria.

Sob a perspectiva do interesse público, a contratação mostra-se necessária para garantir a continuidade das atividades administrativas, promover melhor gestão dos recursos materiais, assegurar condições adequadas de trabalho aos servidores e fortalecer a execução das políticas públicas educacionais no Município.

Ademais, consta nos autos manifestação favorável da Controladoria Geral do Município quanto ao prosseguimento do processo administrativo, reconhecendo a justificativa da demanda e a regularidade documental apresentada.

Dessa forma, resta evidenciada a existência de necessidade pública concreta, atual e devidamente formalizada, cuja solução demanda a locação de imóvel com características compatíveis às exigências operacionais da Secretaria Municipal de Educação, em consonância com os princípios da eficiência, continuidade do serviço público, planejamento e supremacia do interesse público, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

II - DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL DE MODO A INDICAR O SEU ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO

A presente contratação encontra-se devidamente prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) do Município de Crateús, em conformidade com o disposto no art. 12, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021, que estabelece a obrigatoriedade do planejamento prévio das contratações públicas como instrumento de governança e racionalização das despesas.

O objeto está registrado sob o ID do item nº 1325692, vinculado ao Identificador de futura contratação 36-20407/2026, evidenciando que a demanda foi previamente inserida no planejamento anual da Administração Pública Municipal.

O alinhamento ao PCA demonstra que a necessidade da locação foi considerada no ciclo de planejamento orçamentário e administrativo da Secretaria Municipal de Educação, afastando qualquer caráter improvisado ou superveniente da contratação e reforçando sua compatibilidade com as diretrizes institucionais e metas administrativas do exercício.

Dessa forma, resta comprovada a compatibilidade da contratação com o planejamento estratégico e orçamentário do Município, atendendo aos princípios do planejamento, eficiência e responsabilidade na gestão pública, previstos na Lei nº 14.133/2021.

III - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação deverá atender aos requisitos mínimos necessários para garantir o adequado funcionamento das atividades educacionais, do almoxarifado e das demais funções administrativas da Secretaria Municipal de Educação do Município de Crateús/CE, conforme as informações constantes no Documento de Formalização de Demanda, no Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano e na Nota Técnica de Pesquisa de Preços que instruem o processo administrativo.

O imóvel a ser locado deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

a) Finalidade:

Ser destinado ao funcionamento de atividades educacionais, almoxarifado e demais demandas administrativas da Secretaria Municipal de Educação, conforme formalizado na demanda administrativa.



b) Localização:

Situar-se no Município de Crateús/CE, especificamente na Rua José Albano, Bairro Fátima II, em área que permita adequada logística de recebimento, armazenamento e distribuição de materiais, além de facilitar o acesso operacional às atividades da Secretaria.

c) Estrutura física:

Possuir edificação com características compatíveis com a finalidade de galpão/depósito e apoio administrativo, contendo compartimentos internos aptos ao armazenamento de materiais e organização logística, conforme verificado em vistoria técnica constante do Laudo de Avaliação.

d) Instalações prediais:

Dispor de instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em condições de funcionamento, admitindo-se a necessidade de reparos simples e adequações técnicas, conforme registrado em laudo técnico.

e) Estado de conservação:

Apresentar condições físicas compatíveis com o uso institucional pretendido, não sendo constatadas manifestações patológicas que comprometam a segurança, a funcionalidade ou a estabilidade da edificação, conforme avaliação técnica realizada.

f) Infraestrutura urbana:

Contar com via de acesso pavimentada, iluminação pública, rede de abastecimento de água, rede de esgotamento sanitário e coleta de resíduos sólidos, conforme descrito no Laudo de Avaliação.

g) Regularidade dominial:

Possuir documentação comprobatória da titularidade do imóvel, apta à formalização da contratação com a Administração Pública, bem como regularidade fiscal da proprietária, conforme documentação constante nos autos.

h) Conformidade técnica:

Apresentar compatibilidade com as exigências funcionais necessárias ao funcionamento das atividades administrativas e logísticas da Secretaria Municipal de Educação, conforme atestado em Laudo de Avaliação elaborado por profissional habilitado, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

A contratação terá natureza administrativa típica de locação de imóvel urbano, não se caracterizando como aquisição patrimonial, devendo observar as disposições da Lei nº 14.133/2021 quanto à formalização contratual, fiscalização e execução.

IV – LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS DE SOLUÇÃO

Para atender à necessidade de disponibilização de espaço físico adequado ao funcionamento das atividades educacionais, do almoxarifado e das demais funções administrativas da Secretaria Municipal de Educação do Município de Crateús/CE, analisaram-se as alternativas administrativas disponíveis para atendimento da necessidade, considerando as características estruturais necessárias ao armazenamento de materiais, à organização logística e ao suporte administrativo das ações da Secretaria.

O estudo considerou aspectos técnicos, logísticos e administrativos, buscando identificar alternativa que assegurasse eficiência operacional, economicidade e regularidade na execução das atividades da Secretaria Municipal de Educação, em conformidade com o Documento de Formalização de Demanda, o Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano e a Nota Técnica de Pesquisa de Preços constantes do processo administrativo.

4.1. ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS IDENTIFICADAS

Alternativa 1 – Locação de imóvel urbano situado na Rua José Albano, Bairro Fátima II (Solução Recomendada)

Consiste na locação de imóvel urbano com características compatíveis com a finalidade de galpão/depósito e apoio administrativo, conforme verificado em vistoria técnica e atestado em Laudo de Avaliação elaborado por profissional habilitado.

A alternativa encontra respaldo na Pesquisa de Preços realizada nos termos da IN SEGES/ME nº 65/2021, que indicou valor mensal compatível com o mercado local, bem como em manifestação favorável da Controladoria Geral do Município quanto ao prosseguimento da contratação.

Vantagens:

- Disponibilidade imediata do imóvel;
- Compatibilidade estrutural com a finalidade de almoxarifado e apoio administrativo;
- Localização adequada à logística operacional da Secretaria;
- Valor estimado compatível com o mercado local;
- Regularidade documental e dominial comprovada nos autos;
- Celeridade administrativa na implementação da solução.

Desvantagens:

- Necessidade de adequações técnicas específicas, conforme registrado em laudo;
- Geração de despesa continuada enquanto perdurar a locação.

Alternativa 2 – Remanejamento das atividades para outros espaços já utilizados pela Secretaria Municipal de Educação

Consiste na redistribuição das atividades de almoxarifado e administrativas para prédios já ocupados pela Secretaria.

Desvantagens:

- Insuficiência de espaço físico compatível com a demanda, conforme registrado no DFD;
- Comprometimento da organização logística e do armazenamento adequado de materiais;
- Possível prejuízo ao funcionamento regular de outras atividades já instaladas;
- Redução da eficiência administrativa.

Alternativa 3 – Utilização de imóvel público existente no Município

Consiste na eventual adaptação de imóvel pertencente ao patrimônio municipal para absorver as atividades pretendidas.

Desvantagens:

- Inexistência de imóvel público com características estruturais compatíveis com a finalidade pretendida, conforme registrado no DFD;
- Necessidade de adequações estruturais que poderiam gerar custo adicional e dilação de prazo;
- Risco de prejuízo a serviços públicos eventualmente já instalados no imóvel.

Alternativa 4 – Construção ou aquisição de imóvel específico

Consiste na execução de obra ou aquisição de imóvel para instalação definitiva das atividades.

Desvantagens:

- Necessidade de procedimento licitatório para obra ou aquisição;
- Prazo incompatível com a necessidade administrativa atual;
- Elevado custo financeiro;
- Maior complexidade técnica e orçamentária.

4.2. JUSTIFICATIVA TÉCNICA, ECONÔMICA E DA MODALIDADE DE CONTRATAÇÃO

A análise das alternativas demonstra que a locação do imóvel situado na Rua José Albano, Bairro Fátima II, constitui a solução tecnicamente mais adequada para atender à necessidade da Secretaria Municipal de Educação.

Conforme registrado no Documento de Formalização de Demanda, o Município não dispõe de imóvel público com características compatíveis para absorver as atividades de almoxarifado e apoio administrativo, o que inviabiliza solução interna imediata.

O imóvel foi submetido a vistoria e avaliação por profissional habilitado, conforme Laudo de Avaliação constante nos autos, que atestou sua compatibilidade com a finalidade pretendida.

Sob o aspecto econômico e administrativo, a locação mostra-se medida proporcional e eficiente, evitando maior prazo, complexidade e custos associados a alternativas como construção, aquisição ou adaptação estrutural de imóvel público.

Quanto à modalidade, a contratação enquadra-se na hipótese de inexigibilidade de licitação para locação de imóvel destinado ao atendimento de finalidade pública específica, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, diante da singularidade do bem quanto à localização e adequação à necessidade administrativa.

Dessa forma, a solução adotada revela-se técnica, econômica e juridicamente adequada ao atendimento do interesse público.

V - ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADAS DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE

As estimativas quantitativas relativas à contratação foram definidas com base no Documento de Formalização de Demanda, na Nota Técnica de Pesquisa de Preços e no Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano que integram o processo administrativo.

A contratação contempla a locação de 01 (um) imóvel urbano, destinado ao atendimento das demandas administrativas e logísticas da Secretaria, conforme formalizado no Documento de Formalização de Demanda.

Conforme informações constantes no Laudo de Avaliação que instrui o processo, o imóvel selecionado possui características estruturais compatíveis com a finalidade pública pretendida, sendo considerado apto ao funcionamento das atividades descritas nos autos.

5.1. QUANTITATIVOS ESTIMADOS

Os quantitativos estimados para a contratação são os seguintes:

- **Objeto:** Locação de imóvel urbano para funcionamento de atividades educacionais, almoxarifado e apoio administrativo;



- **Quantidade:** 01 (um) imóvel;
- **Unidade de medida:** mês;
- **Prazo estimado da contratação:** 12 (doze) meses.

O prazo estimado decorre do planejamento administrativo da Secretaria Municipal de Educação para o exercício, conforme indicado no Documento de Formalização de Demanda.

5.2. DOCUMENTOS DE SUPORTE

As estimativas apresentadas encontram respaldo nos documentos técnicos e administrativos que instruem o processo, especialmente:

- Documento de Formalização de Demanda;
- Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano;
- Nota Técnica de Pesquisa de Preços;
- Manifestação favorável da Controladoria Geral do Município.

Dessa forma, os quantitativos estimados refletem a necessidade administrativa formalizada, encontram-se devidamente justificados nos autos e são compatíveis com a natureza da contratação pretendida.

VI - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADA DOS PREÇOS UNITÁRIOS REFERENCIAIS, DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE

A estimativa do valor da contratação foi fundamentada na Nota Técnica de Pesquisa de Preços e no Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano constantes do processo administrativo.

O montante total previsto para a contratação corresponde ao período estimado de 12 (doze) meses de locação.

1. METODOLOGIA E PREÇOS REFERENCIAIS

Para assegurar a conformidade com os preços praticados no mercado, a pesquisa de preços foi realizada nos termos da IN SEGES/ME nº 65/2021, conforme Nota Técnica de Pesquisa de Preços nº 202602060001, conduzida pela Sra. Ianka Gomes da Costa, responsável pela elaboração do estudo.

A estimativa também se fundamenta no Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, elaborado pelo Sr. Manoel Soares Braz, Engenheiro Civil, CREA-CE nº 061561950-9, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART nº CE20261814353, no qual foram analisadas as características do imóvel, sua compatibilidade com a finalidade pública e os parâmetros técnicos de formação do valor locativo.

A composição do valor estimado considerou:

- Avaliação técnica do imóvel realizada por profissional habilitado;
- Pesquisa de preços realizada junto ao mercado local, conforme metodologia descrita na Nota Técnica;
- Análise de compatibilidade entre as características do imóvel e a finalidade administrativa pretendida.

O Laudo de Avaliação estimou o valor de locação mensal do imóvel em R\$ 5.900,00, com base na memória de cálculo constante do documento técnico.

6.2. MEMÓRIA DE CÁLCULO E RESUMO FINANCEIRO

Conforme indicado na Pesquisa de Preços e no Laudo de Avaliação, o valor estimado da contratação é o seguinte:

- Valor mensal estimado da locação: R\$ 5.900,00
- Prazo estimado da contratação: 12 (doze) meses

Valor total estimado da contratação:

R\$ 5.900,00 x 12 meses = R\$ 70.800,00 (setenta mil e oitocentos reais).

A memória de cálculo detalhada que fundamenta o valor mensal encontra-se descrita no Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, que integra o processo administrativo.

6.3. CONCLUSÃO SOBRE A ECONOMICIDADE E VANTAJOSIDADE

A estimativa elaborada encontra respaldo técnico na avaliação imobiliária e na pesquisa de preços realizada, demonstrando compatibilidade com os valores praticados no mercado local para imóvel com características equivalentes.

Dessa forma, conclui-se que o valor estimado atende aos princípios da economicidade, eficiência e vantagem, estando devidamente justificado e documentado nos autos, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

VII - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, INCLUSIVE DAS EXIGÊNCIAS RELACIONADAS À MANUTENÇÃO E À ASSISTÊNCIA TÉCNICA

A solução adotada consiste na locação de imóvel urbano situado na Rua José Albano, Bairro Fátima II, no Município de Crateús/CE, destinado ao funcionamento das atividades educacionais, almoxarifado e demais funções administrativas da Secretaria Municipal de Educação.

Conforme vistoria técnica e Laudo de Avaliação que instruem o processo administrativo, o imóvel apresenta características estruturais compatíveis com a finalidade pretendida, possuindo compartimentos internos adequados à organização logística e ao armazenamento de materiais, bem como instalações elétricas e hidrossanitárias em funcionamento.

O laudo técnico registra que a edificação apresenta condições gerais de funcionalidade, não sendo constatados impedimentos estruturais ao uso pretendido, admitindo-se a necessidade de adequações técnicas específicas, conforme apontado na avaliação.

A infraestrutura urbana do entorno é compatível com o uso institucional, contando com via de acesso pavimentada, iluminação pública, rede de abastecimento de água, rede de esgotamento sanitário e coleta de resíduos sólidos.

Quanto às exigências relacionadas à manutenção, o instrumento contratual deverá estabelecer as responsabilidades das partes quanto à conservação do imóvel e à realização de reparos necessários durante a vigência contratual, observando-se a legislação aplicável às locações urbanas.

A solução adotada configura-se como medida administrativa adequada e proporcional à necessidade formalizada, assegurando estrutura física compatível às atividades da Secretaria Municipal de Educação e atendendo ao interesse público.

VIII - JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A análise quanto à divisibilidade do objeto foi pautada pelos critérios da viabilidade técnica e econômica, conforme disposto no art. 47 da Lei nº 14.133/2021.

Diante da natureza da solução adotada — locação de imóvel urbano para atendimento de finalidade pública específica — concluiu-se pela inviabilidade de parcelamento do objeto, uma vez que a contratação refere-se a bem indivisível em sua essência, não sendo tecnicamente possível ou economicamente vantajosa a sua fragmentação.

8.1. VIABILIDADE TÉCNICA E INDIVISIBILIDADE DO OBJETO

A solução consiste na locação de um único imóvel urbano, cuja utilização se dá de forma unitária e integrada para o funcionamento das atividades administrativas e logísticas da Secretaria Municipal de Educação.

A locação de imóvel constitui objeto indivisível, não sendo possível fracionar a contratação sem descaracterizar a própria finalidade pretendida. Não há viabilidade técnica para segmentação da locação em múltiplos contratos, tampouco para divisão física do objeto sem prejuízo à funcionalidade e à organização administrativa.

8.2. VIABILIDADE ECONÔMICA E RACIONALIDADE ADMINISTRATIVA

Sob o aspecto econômico e administrativo, a contratação em objeto único revela-se mais eficiente, evitando a fragmentação da gestão contratual e a criação de instrumentos distintos para um objeto que, por sua natureza, é indivisível.

O parcelamento não traria ganho de competitividade ou economia, podendo, ao contrário, gerar aumento de custos indiretos, complexidade administrativa e risco à adequada execução contratual.

8.3. GESTÃO CONTRATUAL E CONTINUIDADE DAS ATIVIDADES

A contratação unificada permite fiscalização centralizada, controle uniforme das obrigações do locador e maior segurança jurídica na execução do contrato.

A inexistência de parcelamento contribui para a estabilidade da estrutura administrativa da Secretaria Municipal de Educação, assegurando regularidade no funcionamento das atividades educacionais e logísticas.

JUSTIFICAÇÃO TRÍPLICE

Fundamentação Legal:

Amparo no art. 47 da Lei nº 14.133/2021, que admite o não parcelamento do objeto quando este se mostrar indivisível ou quando o fracionamento resultar em prejuízo à eficiência, à economia ou à adequada execução da contratação.

Fundamentação Processual:

Conforme o Documento de Formalização de Demanda e o Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano que instruem o processo administrativo, a contratação refere-se à locação de imóvel único destinado ao atendimento das atividades administrativas e logísticas da Secretaria Municipal de Educação.

Fundamentação Lógica:

A natureza indivisível da locação de imóvel urbano, aliada à necessidade de utilização unitária da edificação para organização administrativa e armazenamento de materiais, torna a contratação em objeto único a solução mais adequada para garantir eficiência, segurança jurídica e atendimento ao interesse público.

IX - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS

A contratação para a locação de 01 (um) imóvel urbano destinado ao funcionamento das atividades educacionais, almoxarifado e apoio administrativo da Secretaria Municipal de Educação projeta resultados voltados à melhoria da organização logística, eficiência administrativa e racionalização do uso dos recursos públicos.

9.1. RESULTADOS PRETENDIDOS COM A CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por resultados pretendidos:

- a) Assegurar estrutura física adequada para o funcionamento das atividades administrativas e logísticas da Secretaria Municipal de Educação;
- b) Melhorar a organização do armazenamento de materiais destinados às unidades educacionais do Município;
- c) Garantir maior eficiência na distribuição e controle de bens e insumos vinculados à política pública educacional;
- d) Proporcionar condições adequadas de trabalho aos servidores responsáveis pelas atividades administrativas e de almoxarifado;
- e) Reduzir improvisações estruturais decorrentes da insuficiência de espaço físico;
- f) Viabilizar solução administrativa proporcional à necessidade formalizada, compatível com o planejamento institucional.

Dessa forma, a contratação contribuirá para a regularidade das atividades da Secretaria Municipal de Educação, promovendo maior eficiência na execução das políticas públicas educacionais.

9.2. ECONOMICIDADE E EFICIÊNCIA FINANCEIRA

A opção pela locação de imóvel urbano existente apresenta-se como solução economicamente racional frente às alternativas de construção, aquisição ou adaptação estrutural de imóvel público.

Conforme análise constante nos autos, a utilização de imóvel já edificado evita custos indiretos relacionados à execução de obras, mobilização de equipes técnicas e intervenções estruturais de maior porte, além de permitir implementação mais célere da solução administrativa.

A contratação revela-se compatível com os princípios da economicidade e da eficiência, assegurando que a necessidade administrativa seja atendida sem geração de encargos desproporcionais ou investimentos permanentes incompatíveis com o objeto da contratação.

9.3. MELHOR APROVEITAMENTO DE RECURSOS HUMANOS

A disponibilização de espaço físico adequado para funcionamento do almoxarifado e das atividades administrativas permitirá melhor organização das rotinas internas da Secretaria Municipal de Educação.

A solução adotada possibilita maior previsibilidade operacional, redução de retrabalhos e melhoria das condições de trabalho dos servidores, contribuindo para maior produtividade e eficiência na gestão dos materiais destinados às unidades escolares.

A organização adequada do espaço físico favorece o controle patrimonial, a gestão de estoques e a racionalização das atividades administrativas.

9.4. OTIMIZAÇÃO DE RECURSOS MATERIAIS E OPERACIONAIS

A definição do imóvel a ser locado, conforme descrito no Laudo de Avaliação, visa assegurar uso racional dos recursos materiais, considerando critérios de funcionalidade, conservação e infraestrutura urbana adequada.

A utilização de edificação existente, com necessidade apenas de adequações técnicas pontuais, reduz custos operacionais e evita intervenções estruturais desnecessárias.

Do ponto de vista logístico, a solução permite gestão organizada do espaço físico destinado ao armazenamento e às atividades administrativas, reduzindo desperdícios, improvisações e riscos operacionais, assegurando melhor aplicação dos recursos públicos e atendimento ao interesse público.

X - 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

Considerando a necessidade de regularidade e continuidade das atividades administrativas da Secretaria, a Administração deverá estruturar previamente a gestão contratual, de modo a mitigar riscos jurídicos e operacionais, assegurando a plena funcionalidade da solução adotada.

10.1. PROVIDÊNCIAS ADMINISTRATIVAS E TÉCNICAS

Previamente à assinatura do instrumento contratual, deverá ser formalizada a designação dos agentes públicos responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato de locação, nos termos da legislação vigente.

Essa providência compreende:

- a nomeação do Gestor do Contrato, responsável pelo acompanhamento administrativo da execução contratual;
- a designação do Fiscal do Contrato, incumbido de verificar o cumprimento das condições pactuadas quanto ao uso do imóvel, conservação da estrutura e observância das obrigações contratuais.

Deverá ser conferida, antes da formalização do contrato, a regularidade dominial do imóvel e a validade das certidões apresentadas, bem como a compatibilidade do objeto contratual com o Documento de Formalização de Demanda e com o presente Estudo Técnico Preliminar.

A fiscalização deverá acompanhar a manutenção das condições de uso do imóvel durante toda a vigência contratual, assegurando que a estrutura permaneça adequada às atividades administrativas e logísticas da Secretaria Municipal de Educação.

10.2. CAPACITAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL

A Administração deverá assegurar que os servidores designados para a gestão e fiscalização contratual possuam conhecimento das normas aplicáveis à locação de imóvel urbano pela Administração Pública, especialmente quanto às hipóteses de contratação direta previstas na Lei nº 14.133/2021.

A gestão contratual deverá observar, de forma contínua:

- o cumprimento do prazo de vigência contratual;
- a regularidade dos pagamentos mensais;
- a manutenção das condições estruturais do imóvel;
- o cumprimento das obrigações assumidas pelo locador;
- a formalização adequada de eventuais termos aditivos, quando necessários.

A organização prévia da gestão contratual contribui para prevenir falhas de execução, garantir estabilidade administrativa e assegurar que a contratação seja executada de forma eficiente, transparente e juridicamente segura, em atendimento ao interesse público.

XI - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A plena efetividade da solução adotada insere-se no contexto da organização administrativa e logística da política pública educacional do Município de Crateús.

Para que o imóvel locado atenda integralmente à finalidade pretendida, identificam-se relações de coordenação com outros processos administrativos vinculados à estrutura de funcionamento da Secretaria.

11.1. CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Consideram-se contratações correlatas aquelas que, embora possuam objetos distintos, contribuem de forma complementar para o adequado funcionamento das atividades administrativas e logísticas da Secretaria Municipal de Educação.

Nesse contexto, a locação do imóvel guarda relação com eventuais contratações que envolvam, entre outras:

- aquisição de materiais permanentes e de consumo destinados às unidades educacionais;
- serviços relacionados à manutenção predial, quando necessários à preservação das condições de uso do imóvel;
- serviços administrativos e logísticos voltados à organização e distribuição de materiais.

A compatibilização entre a presente contratação e essas contratações correlatas contribui para a utilização racional dos recursos públicos, promovendo integração funcional das ações administrativas e maior eficiência na execução das atividades da Secretaria.

11.2. CONTRATAÇÕES INTERDEPENDENTES

As contratações interdependentes compreendem aquelas necessárias para viabilizar a plena utilização do imóvel locado para as finalidades administrativas e logísticas da Secretaria Municipal de Educação.

Nesse sentido, a utilização do imóvel poderá demandar articulação com providências relacionadas, quando aplicável:

- à organização interna dos espaços destinados ao armazenamento de materiais;
- à instalação de mobiliário administrativo necessário ao funcionamento das atividades;
- à adequação técnica apontada no Laudo de Avaliação, conforme exigências normativas aplicáveis.

A coordenação entre essas ações assegura que o imóvel locado seja utilizado de forma eficiente, evitando subutilização do espaço e garantindo alinhamento com o planejamento administrativo da Secretaria Municipal de Educação, em consonância com o interesse público.

XII – ANÁLISE DOS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO

A solução adotada foi analisada sob a perspectiva dos possíveis impactos ambientais associados à sua execução, em conformidade com os princípios do desenvolvimento sustentável e da responsabilidade ambiental previstos na Lei nº 14.133/2021.

A contratação baseia-se na utilização de edificação já existente, não envolvendo construção de nova estrutura, terraplenagem, supressão vegetal ou intervenções estruturais relevantes, o que reduz significativamente potenciais impactos ambientais negativos.

12.1. IMPACTOS AMBIENTAIS DIRETOS

Os impactos ambientais diretos decorrentes da contratação são considerados de baixa relevância, uma vez que:

- a) não haverá construção de nova edificação, mas apenas a ocupação de imóvel urbano já consolidado;
- b) eventuais adequações restringem-se a intervenções internas pontuais, sem alteração substancial da estrutura física;
- c) não se identifica geração extraordinária de resíduos além daqueles inerentes às atividades administrativas e de armazenamento;
- d) o consumo de água e energia elétrica limita-se ao padrão usual de funcionamento administrativo.

12.2. IMPACTOS AMBIENTAIS INDIRETOS

Como impactos indiretos positivos, destacam-se:

- a) a utilização de edificação já existente, evitando consumo adicional de materiais e recursos naturais;
- b) a otimização da infraestrutura urbana já implantada no entorno;
- c) a racionalização do uso de espaço físico para organização logística e administrativa.

12.3. MEDIDAS MITIGADORAS E BOAS PRÁTICAS AMBIENTAIS

Embora os impactos sejam mínimos, a Administração deverá adotar medidas preventivas, tais como:

- a) promover o uso racional de água e energia elétrica;
- b) assegurar correta destinação de resíduos gerados pelas atividades administrativas;
- c) evitar alterações estruturais permanentes desnecessárias;
- d) incentivar boas práticas ambientais entre os servidores.

12.4. CONCLUSÃO SOBRE OS IMPACTOS AMBIENTAIS

Diante da natureza da contratação e das características da solução adotada, conclui-se que os impactos ambientais são baixos, controláveis e mitigáveis, não representando risco ambiental relevante.

A contratação mostra-se ambientalmente adequada, compatível com os princípios da sustentabilidade, eficiência administrativa e interesse público.

XIII - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA

À luz dos elementos técnicos e jurídicos examinados neste Estudo Técnico Preliminar, verifica-se que a locação pretendida constitui medida adequada para suprir a carência de espaço físico identificada no âmbito da Secretaria Municipal de Educação.

A análise do cenário administrativo demonstrou a inexistência de imóvel pertencente ao patrimônio municipal apto a atender às exigências operacionais atualmente existentes, circunstância que torna a contratação externa solução necessária e proporcional.

Entre as alternativas avaliadas, a utilização de imóvel já edificado revelou-se a opção mais eficiente sob os aspectos técnico e administrativo, especialmente por possibilitar implementação imediata da solução, sem necessidade de intervenções estruturais complexas ou ampliação do investimento público.

No que se refere ao aspecto financeiro, o valor estimado encontra-se respaldado em pesquisa de mercado e em avaliação técnica imobiliária regularmente juntadas aos autos, demonstrando compatibilidade com os parâmetros praticados no mercado local e observância aos princípios da economicidade e da razoabilidade.

Diante desse contexto, conclui-se pela viabilidade da contratação, por se mostrar compatível com a necessidade administrativa formalizada, com o planejamento institucional vigente e com as disposições da Lei nº 14.133/2021, atendendo de forma adequada ao interesse público envolvido.

13.1. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO FORNECEDOR

A escolha do fornecedor observará os princípios da legalidade, impessoalidade, motivação e interesse público.

Nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, a contratação enquadra-se na hipótese de inexigibilidade de licitação para locação de imóvel destinado ao atendimento de finalidade pública específica, considerando a necessidade de imóvel com características de localização e estrutura compatíveis com a demanda administrativa.

A adjudicação recairá sobre o proprietário do imóvel que:

- comprove a titularidade do bem;
- apresente regularidade jurídica e fiscal conforme exigências legais;
- disponibilize imóvel compatível com os requisitos técnicos definidos neste Estudo Técnico Preliminar;
- aceite o valor estimado compatível com o mercado local.

13.2. RAZÃO DA ESCOLHA (VANTAJOSIDADE)

A opção pela inexigibilidade de licitação mostra-se adequada à natureza do objeto, em razão das seguintes circunstâncias:

- Adequação técnica: a escolha fundamenta-se na compatibilidade específica do imóvel com a finalidade administrativa pretendida;
- Racionalidade administrativa: evita procedimentos incompatíveis com a natureza indivisível da locação de imóvel urbano;
- Economicidade processual: reduz custos administrativos sem comprometer a vantajosidade econômica;
- Segurança jurídica: encontra respaldo direto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Assim, resta demonstrada a adequação técnica, econômica e jurídica da contratação pretendida.

PARTICIPAÇÃO DE CONSÓRCIOS

() ADMITIDA (X) VEDADA

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

- **Natureza do objeto:** a contratação refere-se à locação de imóvel urbano específico e indivisível, não demandando conjugação de capacidades técnicas ou operacionais múltiplas;

- **Objeto personalíssimo:** a locação está vinculada à titularidade do bem imóvel, o que afasta a necessidade de estrutura empresarial consorciada;
- **Simplicidade contratual:** a existência de um único responsável contratual facilita a gestão, fiscalização e responsabilização;
- **Eficiência administrativa:** evita complexidade desnecessária e eventuais conflitos entre consorciados quanto às obrigações contratuais.

PARTICIPAÇÃO DE COOPERATIVAS

☐ ADMITIDA ☒ VEDADA

A vedação à participação de cooperativas fundamenta-se nos seguintes pontos:

- Natureza jurídica do objeto: a locação de imóvel envolve relação patrimonial direta com o proprietário do bem;
- **Titularidade dominial:** exige-se vínculo direto com o titular do imóvel objeto da contratação;
- **Responsabilidade estrutural:** o locador deve responder diretamente pelas condições físicas e estruturais do bem;
- **Segurança jurídica:** evita intermediação indevida e assegura clareza quanto às obrigações contratuais relativas à conservação e disponibilidade do imóvel.

GARANTIA DE EXECUÇÃO

Na presente contratação, a garantia de execução será:

☐ EXIGIDA ☒ DISPENSADA

Justificativa:

- O objeto consiste exclusivamente na locação de imóvel urbano, não envolvendo execução de obra ou serviço complexo;
- O risco contratual é reduzido, limitando-se à disponibilização do imóvel em condições adequadas de uso;
- A legislação admite a dispensa de garantia quando ausente complexidade operacional relevante;
- A exigência de garantia poderia restringir indevidamente a participação de proprietários pessoas físicas, sem ganho proporcional para a Administração.

SUBCONTRATAÇÃO

Na presente contratação, a subcontratação será:

☐ ADMITIDA ☒ VEDADA

Justificativa:

- O objeto possui natureza vinculada a imóvel específico e ao seu respectivo proprietário;
- A subcontratação descaracterizaria a natureza jurídica da locação;
- A Administração deve manter vínculo direto com o responsável pela conservação estrutural do imóvel;
- A vedação evita intermediações e preserva a segurança jurídica da contratação.

Crateús- CE, 10 de fevereiro de 2026



DAVI KELTON RODRIGUES LIMA
Presidente da Equipe de Planejamento

MATRIZ DE RISCOS (ART. 103 DA LEI Nº 14.133/2021)



1. Fase de Planejamento / Preparação da Contratação

Risco Identificado	Causa Provável	Impacto	Probabilidade	Medidas de Mitigação
Definição inadequada da necessidade	Documento de Formalização de Demanda incompleto ou impreciso	Contratação incompatível com a finalidade administrativa	Baixa	Elaboração detalhada do DFD pela Secretaria Municipal de Educação
Fundamentação insuficiente da inexigibilidade	Fragilidade na motivação técnica da inviabilidade de competição	Questionamentos por órgãos de controle	Média	Fundamentação com base no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, com suporte em laudo técnico
Subdimensionamento do imóvel	Ausência de avaliação técnica prévia	Imóvel inadequado às atividades de almoxarifado e apoio administrativo	Baixa	Realização de vistoria técnica e elaboração de Laudo de Avaliação

2. Pesquisa de Preços e Avaliação do Imóvel

Risco Identificado	Causa Provável	Impacto	Probabilidade	Medidas de Mitigação
Valor acima do mercado	Pesquisa de preços insuficiente ou inadequada	Dano ao erário	Baixa	Realização de pesquisa formal conforme IN nº 65/2021, associada a laudo de avaliação
Valor subestimado	Falha metodológica na pesquisa	Recusa do proprietário ou necessidade de revisão	Baixa	Utilização de parâmetros reais do mercado local
Ausência de lastro técnico	Falta de	Fragilidade do processo	Média	Anexação da pesquisa de preços e

Risco Identificado	Causa Provável	Impacto	Probabilidade	Medidas de Mitigação
	documentos comprobatórios			do laudo técnico com ART

3. Seleção do Fornecedor (Inexigibilidade)

Risco Identificado	Causa Provável	Impacto	Probabilidade	Medidas de Mitigação
Escolha de imóvel inadequado	Falta de critérios técnicos previamente definidos	Prejuízo ao funcionamento administrativo	Baixa	Definição clara dos requisitos técnicos no ETP
Questionamento por direcionamento	Ausência de justificativa formal da singularidade do imóvel	Apontamentos por controle externo	Média	Justificativa técnica da inviabilidade de competição
Irregularidade dominial	Documentação incompleta ou inconsistente	Risco de nulidade contratual	Baixa	Verificação prévia da titularidade e regularidade do imóvel

4. Formalização do Contrato

Risco Identificado	Causa Provável	Impacto	Probabilidade	Medidas de Mitigação
Cláusulas contratuais incompletas	Minuta inadequada	Conflitos na execução contratual	Baixa	Elaboração de minuta com cláusulas claras sobre prazo, manutenção e responsabilidades
Ausência de designação de fiscal	Falha administrativa	Execução sem controle adequado	Baixa	Designação formal de gestor e fiscal do contrato
Vigência contratual inadequada	Planejamento insuficiente	Necessidade de aditivos recorrentes	Baixa	Definição clara da vigência compatível com o planejamento anual

5. Execução Contratual

Risco Identificado	Causa Provável	Impacto	Probabilidade	Medidas de Mitigação
Problemas estruturais no imóvel	Existência de vícios ocultos	Comprometimento das atividades administrativas	Média	Previsão contratual de responsabilidade do locador pela manutenção estrutural
Atraso na disponibilização do imóvel	Descumprimento contratual	Prejuízo à organização administrativa	Baixa	Acompanhamento prévio da entrega e previsão de penalidades
Uso inadequado do imóvel	Fiscalização insuficiente	Deterioração do bem	Média	Fiscalização periódica pelo gestor e fiscal do contrato

O mapeamento evidencia que os principais riscos concentram-se na fase de execução contratual, especialmente quanto às condições estruturais do imóvel e à adequada fiscalização da contratação.

Contudo, os riscos identificados mostram-se controláveis e mitigáveis mediante planejamento adequado, fundamentação técnica consistente, definição clara das responsabilidades contratuais e fiscalização efetiva, não comprometendo a viabilidade da contratação nem a regularidade das atividades da Secretaria Municipal de Educação.

Crateús- CE, 10 de fevereiro de 2026

Davi Kelton Rodrigues Lima
DAVI KELTON RODRIGUES LIMA
Presidente da Equipe de Planejamento

