

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

INTRODUÇÃO

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa apresentar solução para locação de imóvel com fito em Localidade de Campo Grande, Distrito de Icarai, no município de Amontada, assim como descrevero conjunto de características e condições necessárias ao desenvolvimento das atividades dos servidores e usuários das atividades oferecidas pelo Anexo da Escola de Educação Básica de Tempo Integral João Rodrigues de Melo, na Comunidade de Campo Grande, Distrito de Icarai, neste município, de responsabilidade da Secretaria Municipal de Educação, especificando a funcionalidade do imóvel.

I DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO:

A locação do imóvel localizado na comunidade de Campo Grande, distrito de Icarai, para sediar o anexo da Escola de Educação Básica de Tempo Integral João Rodrigues de Melo, é de extrema importância para atender à demanda educacional da região. A escola de tempo integral proporciona aos alunos uma formação mais completa, com atividades extracurriculares e acompanhamento pedagógico mais intenso, contribuindo para o desenvolvimento integral dos estudantes.

Além disso, a escolha do local na comunidade de Campo Grande visa atender à necessidade de descentralização do ensino, levando a educação de qualidade para áreas mais afastadas do centro urbano. Dessa forma, a locação do imóvel para sediar o anexo da escola é uma medida que visa garantir o acesso à educação de qualidade para todos os alunos, promovendo a inclusão e o desenvolvimento social da comunidade local.

A ausência de licitação, no caso em questão, deriva da possibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não o escolhido. As características do imóvel, tais como localização, dimensão, equipamentos disponíveis, destinação, entre outras, são relevantes de tal modo que a administração não tem outra escolha. O imóvel possui a estrutura e localização adequada ao que se destina.

II REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos basilares para a presente contratação são divididos da seguinte forma:

3.1. REQUISITOS LEGAIS:

- 3.1.1. Lei Federal 14.133/21 – Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências;
- 3.1.2. Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- 3.1.3. Decreto Municipal nº 114/2024 – Estabelece normas sobre licitações, contratos administrativos no âmbito do Poder Executivo Municipal de Amontada;
- 3.1.4. Lei Federal 8.078/1990 – Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências;
- 3.1.5. Norma de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos – NBR 9050/2020;
- 3.1.6. Lei 10.406/2002 – Código Civil.

3.2. REQUISITOS DE NEGÓCIO

3.2.1. Locação de imóvel para sediar o Anexo da Escola de Educação Básica de Tempo Integral João Rodrigues de Melo da Comunidade de Campo Grande, Distrito de Icarai, município de Amontada;

3.3. REQUISITOS TÉCNICOS

3.3.1. Atendimento às especificações contidas na Especificação Técnica, em anexo.

III LEVANTAMENTO DE MERCADO

4.1. Consiste na prospecção e análise das alternativas possíveis de soluções, procedendo-se à análise de contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, com o objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração.

4.1.1. Conforme determinação nos autos do processo que instrui a presente contratação, o imóvel deverá ser locada para garantir o funcionamento do Anexo da Escola de Educação Básica de Tempo Integral João Rodrigues de Melo da Comunidade de Campo Grande, Distrito de Icarai, município de Amontada, além disso é importante que o mesmo padrão estrutural definido pela Secretaria Municipal de Educação seja mantido e o imóvel esteja em condições de pronta utilização, portanto, por esse entendimento, se forem necessárias adequações no imóvel para atender às especificações técnicas requeridas, caberia ao proprietário do imóvel realizá-las e entregar o imóvel apto para utilização.

4.1.2. Cabe ressaltar nesta etapa que, assim como já citado em outros estudos de contratação de imóvel desta Secretaria, tem-se, além da possibilidade de construção de imóvel próprio, dois possíveis modelos de locação, sendo:

I - locação tradicional

II - locação com *facilities*

III - locação *built to suit* – BTS;

4.1.3. Para instruir a etapa futura de pesquisa de mercado dos imóveis disponíveis e a definição de qual das opções de locação será escolhida, elencam-se abaixo alguns pontos relativos a cada possibilidade:

4.2. Modelos de locação mais utilizados:

4.2.1. Locação Tradicional:

4.2.1.1. Neste modelo, o imóvel é locado com a estrutura física que se encontra conforme inicialmente ofertado pelo proprietário, para posteriormente, após firmado contrato de locação do imóvel, serem realizadas, pela Secretaria, as adequações requeridas para atender às necessidades do órgão.

- Dificuldade em encontrar imóveis que atendam a todos os requisitos necessários, sem necessidade de reforma;
- Reforma executada durante o período de vigência do contrato, tendo mensalmente os custos de locação, sem possibilidade de ocupação do imóvel;
- Custos administrativos para mobilização da equipe da Engenharia para levantamentos arquitetônicos, *as built*, elaboração de projetos de adequação executivos arquitetônico, de ar-condicionado, elétrico e lógico, elaboração de orçamento estimativo de custo de reforma; custos referentes à contratação pontual da reforma, acompanhamento da execução da reforma, recebimentos do imóvel, dentre outros;

- Eventual necessidade de reversão às características originais do imóvel, quando da sua entrega, incidindo em custos adicionais;

4.2.2. Locação de imóvel sob medida (*built to suit*)

- *Built to suit* retrata uma forma de locação personalizada, em uma tradução livre, significa “construído para adequar/servir”. Essa personalização do imóvel diz respeito tanto à construção como à reforma substancial, surgida pela encomenda do futuro locatário. Modelo de locação de longo prazo onde o imóvel é construído/reformado especificamente para as necessidades da Secretaria, sendo encomendada a construção ou uma reforma do imóvel, para posteriormente, alugá-lo.

4.2.3. Locação de imóvel com reforma encomendada e reembolso ao locador:

- Necessidade de elaboração de projetos (*as built*, arquitetônico, ar-condicionado, elétrico e lógico) e orçamento estimativo da reforma pela Engenharia, análise do plano de investimento e plano de amortização pelos departamentos competentes. Necessidade de serem realizadas as etapas listadas acima para todos os possíveis imóveis selecionados, podendo ser diversos imóveis, a fim não restringir a ampla concorrência, para que seja possível verificar a intenção do proprietário em prosseguir com o modelo de locação;

- Risco de, durante a etapa de elaboração de projetos e orçamento estimativo, os proprietários dos imóveis desistirem da locação por encontrarem outros interessados ou mesmo os valores do aluguel serem reajustados, devido ao tempo decorrido, fazendo com que se perca o trabalho realizado até o momento;

- Imóvel contratado já adequado às necessidades da Secretaria Municipal de Educação, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato;

4.2.4. Locação de imóvel com reforma encomendada e custo incorporado ao valor do aluguel

- Imóvel já entregue atendendo às especificações técnicas solicitadas;
- Recebimento do imóvel posterior à realização das adequações, então, quando da entrega do imóvel, não há necessidade de o mesmo ser revertido às condições originais;
- Imóvel contratado já adequado às necessidades da Secretaria Municipal de Educação, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato;

IV ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UNID.	QUANT
1	LOCAÇÃO DE UM 01 (UM) IMÓVEL LOCALIZADO DA COMUNIDADE DE CAMPO GRANDE, NESTE MUNICÍPIO, PARA SEDIAR ANEXO DA ESCOLA DE EDUCAÇÃO BÁSICA DE TEMPO INTEGRAL JOÃO RODRIGUES DE MELO DE CAMPO GRANDE, DE RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE AMONTADA.	MÊS	12

V ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

5.1. Para fins de comparação objetiva do preço de mercado realizou-se pesquisa de mercado com base em exercícios financeiros anteriores, chegando-se ao valor estimado médio de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) relativo aos custos com locação do imóvel no modelo tradicional.

VI JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

6.1. A presente contratação, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se a apenas um item de locação de imóvel, portanto, não se aplica parcelamento da solução.

VII PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

7.1. Dependendo do modelo de locação adotado, conforme decisão a ser instruída posteriormente, caberá:

- À Secretaria Municipal de Educação, providenciar a execução das reformas e adaptações no imóvel, proceder com as contratações referentes à mudança, recebimento e instalação dos equipamentos e mobiliários, entre outros, caso necessário;

- À locadora, realizar as adequações que se fizerem necessárias no imóvel anteriormente à ocupação, sem custos para a Secretaria Municipal de Educação, caso necessário;

VIII CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

8.1. Não há contratação correlata ou interdependente.

IX DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. Pretende-se com essa contratação locar imóvel para funcionamento do Anexo da Escola de Educação Básica de Tempo Integral João Rodrigues de Melo, para Funcionamento do Anexo da Referida Unidade Escolar da Comunidade de CAMPO GRANDE, Distrito de Icarai, município de Amontada, conforme as especificações apontadas.

X DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

10.1. Avaliando-se o presente estudo técnico preliminar – ETP verifica-se que para atender ao programa de necessidades estipulado pela Secretaria Municipal de Educação necessitaria de um imóvel com área aproximada de 172,82m².

10.2. O ETP avaliou também, que o levantamento de mercado traz com possibilidades de modelo de locação (i) locação do imóvel sem adequações, da forma que se encontra, sendo reformado posteriormente às custas da Secretaria Municipal de Educação, caso haja necessidade, (ii) locação de



Amontada
GOVERNO MUNICIPAL



imóvel sob medida (*built to suit*), compreendida dentro deste modelo a locação de imóvel com reforma encomendada, podendo ser o valor da reforma reembolsado ao locador ou incorporado ao valor pago mensalmente no aluguel. Conforme avaliamos para o caso em tela, a locação tradicional seria a mais eficiente para a pronta-ocupação, haja vista as peculiaridades do Município sendo o modelo amplamente adotado pela cultura local.

10.3. Posto isto, a descrição completa da solução será apresentada, mediante laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado.

10.4. Deverá ainda haver a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto por meio de declaração emitida pela autoridade competente da secretaria.

XI POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

11.1. Do ponto de vista técnico, analisado, declara-se viável a busca por imóveis conforme requisitos descritos na especificação técnica anexa.

Amontada/CE., 11 de fevereiro de 2026.


Antônio Ilmar Carneiro Júnior
Engenheiro civil
CREA/CE: 353697


Tiago Emanuel Araújo da Rocha
Secretário Municipal Executivo de Educação

PREFEITURA DE AMONTADA

Av. General Alípio dos Santos, 1353, Centro | CEP:62.540-000 | CNPJ: 06.582.449/0001-91 | CGF: 06.920.220-6
Fone: (88) 9 9903-3423 | E-mail: governo@amontada.ce.gov.br



Amontada
GOVERNO MUNICIPAL



DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS

A Secretaria Municipal de Educação, através de seu gestor, DECLARA, sob as penas da lei, para cumprimento do Art. 74, § 5º, inciso II, da Lei n. 14.133/21, para fins da contratação almejada, que tem por objeto LOCAÇÃO DE UM 01 (UM) IMÓVEL LOCALIZADO NA COMUNIDADE DE CAMPO GRANDE, S/N, DISTRITO DE ICARAÍ, NESTE MUNICÍPIO, PARA SEDIAR ANEXO DA ESCOLA DE EDUCAÇÃO BÁSICA DE TEMPO INTEGRAL JOÃO RODRIGUES DE MELO, DE RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE AMONTADA, a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto requerido, em razão dos itens enumerados abaixo:

I – Imóvel com área total construída de 172,82m²;

II – Área recreativa;

III – Imóvel com pavimento térreo e acessibilidade, garantindo segurança, acessibilidade e bem estar aos alunos, professores, funcionários e demais beneficiários do Anexo da Referida Unidade Escolar em funcionamento da localidade de Campo Grande.

Amontada-CE., 12 de fevereiro de 2026.

Tiago Emanuel Araújo da Rocha

Secretário Municipal Executivo de Educação

PREFEITURA DE AMONTADA

Av. General Alípio dos Santos, 1353, Centro | CEP: 62.540-000 | CNPJ: 06.582.449/0001-91 | CGF: 06.920.220-6
Fone: (88) 9 9903-3423 | E-mail: governo@amontada.ce.gov.br