

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

### 1 - INTRODUÇÃO

Este Estudo Técnico Preliminar - ETP - tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda que consta do Documento de Formalização de Demanda – DFD nº DFD.25.04.01.345-02, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.

### 2 - IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

Local para abrigar uma Escola para uso de ensino dos níveis, educação infantil e do 1º ano do ensino fundamental da educação infantil, junto à Secretaria Municipal da Educação de Icó-CE.

### 3 - NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, Inciso I, Lei nº 14.133/2021)

A contratação faz-se necessária porque a escola da comunidade necessita e passará por uma reforma, não podendo acomodar os alunos da comunidade. Os alunos da educação infantil e 1º ano, são crianças de pouca idade, isso torna mais difícil o deslocamento até outras comunidades diariamente.

Diante dos fatos, a locação de um imóvel para funcionamento da Escola Menino Jesus de Praga para uso de ensino dos níveis, educação infantil e do 1º ano do ensino fundamental da educação infantil, junto à Secretaria Municipal da Educação de Icó-CE, é fundamental para garantir o direito de acesso ao estudo dos alunos matriculados na referida escola, sem que haja qualquer prejuízo na educação dessas crianças.

Ademais, revela-se vantajosa a locação de imóvel na própria comunidade Nova Vida, pois o deslocamento dos alunos até outras comunidades não seria necessário, não obstante o imóvel encontra-se perfeitamente adequado às necessidades da unidade a ser instalada, contando com todos os compartimentos necessários para acomodar os alunos e profissionais de educação da comunidade.

Estima-se, para o futuro contrato, prazo de vigência de 12 (doze) meses, com possibilidade de rescisão antecipada atrelada à hipótese de descumprimento dos requisitos do imóvel ou finalização da reforma.

### 4 - ALINHAMENTO AO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL (Art.18, §1º, Inciso II, Lei nº 14.133/2021)

A demanda está prevista no Plano de Contratações Anual 2025, conforme detalhamento a seguir:

Itens	Descrição
DFD.25.04.01.345-02	Locação de imóvel específico, destinado a manter instalada uma Escola para uso de ensino dos níveis, educação infantil e do 1º ano do ensino fundamental da educação infantil da Secretaria Municipal da Educação de Icó-CE.

### 5 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, Inciso III, Lei nº 14.133/2021)

#### 5.1 Especificação e requisitos técnicos dos bens ou serviços:

Locação do imóvel situado na comunidade Nova Vida, Santa Cruz da Serra, distrito Pedrinhas, Icó/CE, com área total de 196,10m<sup>2</sup> (vide escritura do imóvel). Imóvel perfeitamente adequado às necessidades da

Secretaria Municipal da Educação.

JOSÉ EUDO BATISTA, inscrito no CPF sob nº: 117.068.428-99, é o atual proprietário e locador do imóvel.

O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses, prorrogável por até 10 anos, conforme artigo 107 e 108 da Lei 14.133/2021.

#### 5.2 Sustentabilidade:

Adotar as práticas de sustentabilidade, bem como todos os preceitos da Lei nº 9795 de abril de 1999 seguindo os ritérios e práticas de sustentabilidade.

#### 5.3 Legais:

NBR 14653-1 - Avaliação de bens.

### 6 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES DE BENS E SERVIÇOS (Art. 18, §1º, Inciso IV, Lei nº 14.133/2021)

Item	Descrição	Unidade	Qtde.	Justificativa
1	Locação de imóvel específico, destinado a manter instalada uma Escola para uso de ensino dos níveis, educação infantil e do 1º ano do ensino fundamental da educação infantil.	Mês	12	O contrato de locação do imóvel terá vigência de 12 meses conforme preceitua a legislação, o DFD estima as quantidades pelo número de meses, desta forma faz-se necessária a quantidade de 12 para atender as necessidades dos alunos que residem na comunidade Nova vida, Santa Cruz da Serra.

### 7 - LEVANTAMENTO DE MERCADO - CONSULTAS E ESTUDOS REALIZADOS (Art. 18, §1º, Inciso V, Lei nº 14.133/2021)

#### 7.1 Consulta a contratações similares feitas por outros órgãos e entidades públicas

7.1.1 Foram realizadas pesquisas no que tange às contratações dos serviços em questão no âmbito de outros Órgãos da Administração Pública, com o objetivo de verificar as soluções compatíveis/similares que venham a dar atendimento aos requisitos e necessidades apresentadas no presente estudo.

7.1.2 Para tanto, conforme quadro a seguir, observa-se que vários órgãos adotam a estratégia de contratação direta de locação de imóvel por meio de INEXIGIBILIDADE de licitação:

Orgão	Solução	Identificação	Contrato/Fase/Data	Locador	Valor total do contrato
SEDUC	Locação de imóvel para funcionamento da Escola Indígena Cariri Tabajara, localizada à Rua Gustavo Barroso, nº 1076, Bairro São Vicente, CRATEÚS/CE, funcionando com 90 alunos, distribuídos nos turnos manhã, tarde e noite.	Processo Nº 7945750/2016	CT Nº 110/2017 Vigente até 08/05/2026	MARIA DO SOCORRO GOMES TIMBÓ	Valor do contrato R\$ 11.656,61 (anual)
IDACE	Locação de imóvel no município de Itapipoca/CE, para sediar Núcleo Operacional Móvel - NOM	Processo Nº 21012001771202431	CT Nº 001/2025 Vigente até 11/02/2030	FRANCISCO AMARILDO TEIXEIRA ALVES	Valor Inicial R\$18.000,00 (mensal)
SEDUC	Locação de imóvel visando a acomodação das instalações físicas para atender a uma unidade escolar de Tempo Integral na região da Messejana	Processo – Nº SPU 22001.087637/2024-19	CT Nº 636/2024 Vigente até 27/12/2025	PROVINCIA SÃO FRANCISCO DAS CHAGAS DO CEARÁ E PIAUI	Valor Inicial R\$43.000,00 (mensal)

7.1.3 Consultando a necessidade da Secretaria Municipal da Educação por um imóvel para abrigar uma Escola para uso de ensino dos níveis, educação infantil e do 1º ano do ensino fundamental da educação infantil pelo período de reforma da escola Menino Jesus de Praga, foi identificado apenas um locador capaz de atender à demanda da Administração:

Locador	CPF	Cidade	UF
JOSÉ EUDO BATISTA	117.068.428-99	Icó	Ceará

## 8 - ESTIMATIVA DE PREÇOS (Art. 18, §1º, Inciso VI, Lei nº 14.133/2021)

O valor estimado para a contratação, constante do PCA de 2025 publicado (conforme DFD's), é de R\$ 9.000,00 (nove mil reais).

Para o cálculo do valor anual da contratação, utilizou-se como base o atual valor mensal a ser pago ao Locador, de aproximadamente R\$ 600,00 (seiscentos reais), acrescido de eventual correção, estimada, à época da elaboração do PCA 2025, em 5%.

Considerando o prazo de vigência de 12 (doze) meses, a estimativa do valor total do contrato fica em R\$

7.200,00 (sete mil e duzentos reais).

A definição do valor da locação será precedida da elaboração de laudo de avaliação do valor do aluguel do imóvel, de acordo com o seu valor de mercado, pela Comissão de Avaliação Imobiliária.

## 9 - ANÁLISE DE SOLUÇÕES POSSÍVEIS

Destacamos o interesse da Secretaria Municipal da Educação em realizar a locação de um imóvel localizado na comunidade Nova Vida, Santa Cruz da Serra, distrito Pedrinhas, haja vista a reforma da unidade escolar daquela comunidade. A Locação de um imóvel na própria comunidade facilita o acesso a educação aos estudantes dos níveis infantil e 1º ano do ensino fundamental.

A contratação deverá atender a comunidade e a Secretaria Municipal da Educação pelo período necessário à reforma da Escola Municipal Menino Jesus de Praga.

Ademais, não há na Comunidade Nova Vida, Santa Cruz da Serra, Icó-CE, sede própria da Prefeitura de Icó-CE que possa abrigar a Escola Menino Jesus de Praga durante o período de reforma da sede da escola, sendo, pois, necessária a locação de imóvel capaz de atender a presente demanda.

A localização do imóvel e suas características de instalações específicas tornam necessária e condicionam sua escolha, tratando-se de contratação por inexigibilidade de licitação.

Ademais, fica assegurada a Secretaria Municipal da Educação a possibilidade de rescisão antecipada do Contrato de Locação por ocasião de término da reforma ou por fato superveniente que torne o contrato inconveniente para a administração municipal.

## 10 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (Art. 18, §1º, Inciso VII, Lei nº 14.133/2021)

Locação de um imóvel situado na comunidade Nova Vida, Santa Cruz da Serra, distrito Pedrinhas, Icó/CE, para fins não residenciais e com destinação específica de manter instalada provisoriamente a Escola Municipal Menino Jesus de Praga.

Esta é a solução mais viável, pois assim os alunos da comunidade local não precisarão se deslocar até outra comunidade para assistir as aulas presenciais, o que torna a locação em tela uma alternativa mais segura, econômica e benéfica para a comunidade escolar da comunidade Nova Vida.

## 11 - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DO OBJETO (Art. 18, §1º, Inciso VIII, Lei 14.133/2021)

O parcelamento do objeto da contratação não se revela viável pois trata-se de um único imóvel.

Com efeito, a hipótese em tela é de locação de imóvel único, para alocar provisoriamente a Escola Municipal Menino Jesus de Praga, onde parcelamento não se justificam in casu.

## 12 - RESULTADOS PRETENDIDOS (Art. 18, §1º, Inciso IX, Lei 14.133/2021)

A contratação da locação do imóvel capaz de abrigar a Escola Municipal Menino Jesus de Praga na própria comunidade, traz resultados benéficos para a administração pública municipal.

Alguns dos resultados buscados com essa contratação são:

\* Comunidade e familiaridade: Estar na mesma localidade facilita a manutenção dos alunos já existentes, que residem na área. A escola se beneficia da familiaridade e do reconhecimento da comunidade local.

\* Facilidade de acesso: A localização próxima as residências dos alunos pode facilitar o acesso desses



alunos, pais e funcionários, utilizando rotas e meios de transporte próprios.

\* Identidade e pertencimento: Manter-se na mesma localidade contribui para a identidade da escola e o sentimento de pertencimento da comunidade escolar à região.

\* Conhecimento das necessidades do local: A escola já possui um conhecimento do perfil dos alunos e das necessidades educacionais da comunidade local.

Em resumo, ao locar um imóvel na própria comunidade, a escola Menino Jesus de Praga, funcionará em um espaço que atenda às suas necessidades pedagógicas e administrativas, seguro, acessível e com um bom custo-benefício, mantendo e fortalecendo seus laços com a comunidade local.

### **13 - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (Art. 18, §1º, Inciso X, Lei 14.133/2021)**

Verificar se as condições constantes no laudo de avaliação imobiliária continuam mantidas para que os objetivos possam ser alcançados.

Não se vislumbram outras providencias a serem adotadas previamente.

### **14 - INDICAÇÃO DE CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES (Art. 18, §1º, Inciso XI, Lei 14.133/2021)**

#### **Contratação correlata:**

Não se vislumbra contratações correlatas

#### **Contratação interdependente:**

A Secretaria Municipal da Educação já dispõe de contratos de fornecimento de internet, transporte para o transporte dos alunos e profissionais, desta forma não é necessário realizar outras contratações.

### **15 - DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS (Art. 18, §1º, Inciso XII, Lei 14.133/2021)**

Não foram identificados possíveis impactos ambientais.

### **16 - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, Inciso XIII, Lei 14.133/2021)**

Conclui-se que a melhor alternativa que atende as necessidades da Secretaria Municipal da Educação é a locação provisória do supracitado imóvel, o que trará resultados significativos para a administração municipal, mostrando-se economicidade, melhora no desempenho logístico garantindo que os alunos não tenham que se deslocar para outras comunidades, contribuindo para a satisfação dos alunos, pais, moradores das comunidades vizinhas e funcionários, satisfazendo o interesse público, princípio fundamental para a administração pública.



## 17 – ÁREA REQUISITANTE

**SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO**

## 18 – DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

18.1. A equipe responsável pelo planejamento da contratação, após a conclusão dos Estudos Técnicos Preliminares, declara ser viável e adequada a contratação pretendida.

## 19 – RESPONSÁVEL

Icó, \_\_\_ de \_\_\_\_\_ 2025



Patrícia Augusto Brasil Barbosa  
Secretária Municipal da Educação