



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.24.08.12.A65-400, 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 de imóvel para funcionamento da Escola Municipal Santa Luzia no assentamento Chico Mendes, distrito de Cruzeirinho, junto à Secretaria Municipal de Educação de Icó-CE.

3 –NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (Art.18,§1º,IncisoI, Lei N°14.133/2021)

Faz-se necessária contratação do imóvel para garantir o espaço seguro e necessário para as atividades educacionais da comunidade, sendo essencial para o desenvolvimento e aprendizagem das crianças e adolescentes.

A locação de um imóvel para funcionamento da Escola Municipal Santa Luzia para uso de ensino fundamental, junto à Secretaria Municipal da Educação de Icó-CE, é primordial 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 no Distrito de Cruzeirinho, 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, contribuindo para o fortalecimento e promovendo o laço educacional na região.

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,IncisoII,Leinº 14.133/2021)

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

Itens	Descrição
DFD.24.08.12.A65-400	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR O FUNCIONAMENTO DA ESCOLA MUNICIPAL SANTA LUZIA NO ASSENTAMENTO CHICO MENDES NO DISTRITO DE CRUZEIRINHO.

5 –REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Art.18,§1º,IncisoIII,Leinº14.133/2021)

5.1 Especificação e requisitos técnicos dos bens ou serviços:

Locação do imóvel situado no Assentamento Chico Mendes no Distrito de Cruzeirinho, Icó/CE, com área

total de 216,64m² (vide escritura do imóvel). Imóvel perfeitamente adequado para atender às necessidades da Secretaria Municipal da Educação.

A ASSOCIAÇÃO DOS TRABALHADORES RURAIS DO ASSENTAMENTO CHICO MENDES, inscrito no CNPJ: 05.679.002/0001-72, representada pelo presidente LOURIVAL TEIXEIRA DE ARAÚJO, inscrito no CPF nº 346.232.303-25, conforme Ata de eleição e posse anexada, figura como locador.

O prazo de vigência d 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 nº9795 de abril de 1999 seguindo os critérios e práticas de sustentabilidade.

5.3 Legais:

NBR14653-1 -Avaliação debens.

6 –ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES DE BENS E SERVIÇOS (Art.18,§1º, IncisoIV,Leinº 14.133/2021)

Item	Descrição	Unidade	Qtde.	Justificativa
1	Locação de imóvel específico, destinado a instalação da Escola Municipal Santa Luzia	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 no Distrito de Cruzeiroinho.

7 –LEVANTAMENTO DE MERCADO-CONSULTAS E ESTUDOS REALIZADOS (Art.18,§1º, IncisoV, Lei nº14.133/2021)

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

7.1.1 Foram realizadas pesquisas pelos 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 para abrigar uma Escola para uso de ensino fundamental, foi identificado apenas um locador capaz de atender à demanda da Administração:

Locador	CNPJ	Cidade	UF
ASSOCIAÇÃO DOS TRABALHADORES RURAIS DO ASSENTAMENTO CHICO MENDES	05.679.002/0001-72	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\$ 5.940,00 (cinco mil novecentos e quarenta 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 elaboração de laudo de avaliação 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 no distrito de cruzeirinho. A Locação de um imóvel na própria comunidade facilita o acesso a educação aos estudantes do ensino fundamental.

Ademais, não há no assentamento Chico Mendes, no Distrito de Cruzeirinho, Icó-CE, sede própria da Prefeitura de Icó-CE que possa abrigar a Escola Municipal Santa Luzia, 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 ou por fato superveniente que torne o contrato inconveniente para a administração municipal.

10 –DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (Art.18,§1º,IncisoVII,Leinº14.133/2021)

Locação de um imóvel situado no Assentamento Chico Mendes, Zona Rural, distrito de Cruzeirinho, Icó/CE, para fins não residenciais e com destinação específicas de manter a Escola Municipal Santa Luzia.

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 do distrito de cruzeirinho.

11 –JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DO OBJETO (Art.18,§1º,IncisoVIII, 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 Santa Luzia, 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 Santa Luzia 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 Santa Luzia, 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 providências 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 citada, 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, 11 de abril 2025



Patrícia Augusto Brasil Barbosa
Secretária Municipal da Educação