



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 07.017/2024

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A presente contratação visa à locação de um imóvel situado na Rua Juarez Távora, nº 134, bairro Açude Oriente II, no município de Novo Oriente, estado do Ceará, para abrigar o Anexo II da Creche Manoel Coelho. Tal necessidade é fundamentada na capacidade limitada da creche atual, que não consegue atender a demanda crescente de alunos. Atualmente, há 124 crianças que necessitam de atendimento e a falta de espaço adequado impede que a creche cumpra plenamente sua função educativa e social, comprometendo o interesse público. A locação do imóvel é essencial para expandir a capacidade de atendimento, garantindo educação de qualidade e equidade de acesso às famílias da comunidade local. A escolha do imóvel foi baseada em sua proximidade com a instalação principal da creche, facilitando a gestão escolar e o acesso dos alunos. Assim, a contratação em questão alinha-se diretamente aos objetivos de promoção da educação e inclusão social definidos no plano de ações do Município de Novo Oriente.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Fundo Municipal de Educacao	MARIA DO SOCORRO VIEIRA SOUSA TEIXEIRA

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

Para a escolha adequada do imóvel a ser locado como Anexo II da Creche Manoel Coelho, é essencial definir requisitos da contratação com fundamentação na sustentabilidade, qualidade e economia, conforme orienta a Lei nº 14.133/2021. Consideram-se, portanto, critérios que promovam práticas sustentáveis e padrões de desempenho compatíveis com a função educacional a ser desempenhada.

- Requisitos Gerais:
 - Localização: proximidade à Creche Manoel Coelho, na Rua Juarez Távora, nº 134, bairro Açude Oriente II, Novo Oriente, Ceará.
 - Dimensão: imóvel amplo, capaz de acomodar provisoriamente 124 alunos, com possibilidade de expansão, se necessário.
 - Infraestrutura: instalações físicas adequadas para as atividades de ensino e segurança dos alunos.
- Requisitos Legais:
 - Concessão do Habite-se, conforme normas vigentes de edificações para uso



- escolar.
- Conformidade com as normas de acessibilidade, contemplando alunos e funcionários com deficiência.
 - Licença de funcionamento para atividades educacionais emitida por órgão competente.
 - **Requisitos de Sustentabilidade:**
 - Implementação de soluções de baixo consumo energético, como iluminação LED.
 - Sistemas de aproveitamento de água da chuva e saneamento básico adequado.
 - Adequação dos materiais de construção a padrões sustentáveis, sempre que possível.
 - **Requisitos da Contratação:**
 - Período da Locação: contrato inicial de 12 meses, com possibilidade de prorrogação conforme necessidade.
 - Valor de Referência: baseado na pesquisa de mercado, o aluguel deverá ter como valor de referência R\$ 600,00 mensais.
 - Cláusulas necessárias de manutenção e segurança durante o período de locação.

Os requisitos aqui listados são essenciais para garantir que a solução contratual atenda à demanda com qualidade e economicidade, sem inviabilizar a competitividade do processo de locação a ser realizado. A necessidade definida orienta-se pelo interesse público e pela adequada aplicação dos recursos municipais.

4. Levantamento de mercado

- Contratação direta com o proprietário do imóvel.
- Contratação através de uma agência ou intermediário imobiliário.
- Exploração de parcerias público-privadas (PPPs) para locação de espaço público ou privado.
- Locação do imóvel através de licitação regular, considerando a especificidade do imóvel necessário.

Com base na análise do mercado e nas necessidades específicas da Creche Manoel Coelho, a solução mais adequada é a contratação direta com o proprietário do imóvel. Esta modalidade atende melhor aos requisitos de proximidade e adequação do espaço para suprir a capacidade extra de alunos de forma eficiente e imediata.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para atender à necessidade da Prefeitura Municipal de Novo Oriente/Ceará consiste na locação de um imóvel situado na Rua Juarez Távora, nº 134, bairro Açude Oriente II, município de Novo Oriente, estado do Ceará. O imóvel tem como finalidade servir de anexo II para a Creche Manoel Coelho, sendo capaz de acomodar temporariamente 124 alunos que não podem ser atendidos na localização atual devido à capacidade limitada.

A escolha deste imóvel foi baseada em critérios essenciais, tais como a proximidade em relação à creche principal, garantindo facilidade de acesso dos alunos, bem como



um espaço amplo que oferece as condições adequadas para a realização das atividades educacionais previstas.

Realizou-se um levantamento de imóveis na região, conforme descrito no memorial descritivo, sendo que a unidade citada se mostrou a mais apta a atender as demandas específicas da creche, otimizar recursos, além de respeitar os princípios da economicidade e eficiência preconizados pela Lei 14.133/2021.

A locação do imóvel como solução atende não apenas ao cumprimento do interesse público, mas também assegura condições adequadas para o desenvolvimento das atividades educacionais, assim fomentando a melhoria do serviço público oferecido à comunidade local.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	Locação de imóvel situado na Rua Juarez Távora, nº 134, bairro Açude Oriente II, no município de Novo Oriente, estado do Ceará destinado ao funcionamento do anexo II da Creche Manoel Coelho suprimindo a demanda de alunos que não podem ser atendidos devido à capacidade limitada da creche.	12,000	Mês

Especificação: Locação de imóvel situado na Rua Juarez Távora, nº 134, bairro Açude Oriente II, no município de Novo Oriente, estado do Ceará destinado ao funcionamento do anexo II da Creche Manoel Coelho suprimindo a demanda de alunos que não podem ser atendidos devido à capacidade limitada da creche.

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	Locação de imóvel situado na Rua Juarez Távora, nº 134, bairro Açude Oriente II, no município de Novo Oriente, estado do Ceará destinado ao funcionamento do anexo II da Creche Manoel Coelho suprimindo a demanda de alunos que não podem ser atendidos devido à capacidade limitada da creche.	12,000	Mês	600,00	7.200,00

Especificação: Locação de imóvel situado na Rua Juarez Távora, nº 134, bairro Açude Oriente II, no município de Novo Oriente, estado do Ceará destinado ao funcionamento do anexo II da Creche Manoel Coelho suprimindo a demanda de alunos que não podem ser atendidos devido à capacidade limitada da creche.

Deste modo, como tendo como parâmetro as pesquisas de preços realizadas, tem-se que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam a monta de R\$ 7.200,00 (sete mil, duzentos reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

Conforme a Lei nº 14.133/2021, o parcelamento do objeto de contratação é uma prática recomendada para aumentar a competitividade e a eficiência nas aquisições. No entanto, para a locação do imóvel destinado ao Anexo II da Creche Manoel Coelho situado na Rua Juarez Távora, nº 134, bairro Açude Oriente II, Novo Oriente, Ceará, decidiu-se pela não realização do parcelamento do objeto. A seguir, detalham-se as justificativas para esta decisão:

- Avaliação da Divisibilidade do Objeto: O objeto da contratação, sendo uma locação de imóvel, é considerado indivisível. A divisão do objeto comprometeria a



funcionalidade e o atendimento às necessidades da creche, uma vez que a locação parcial de um imóvel não atende aos requisitos para instalação de uma unidade educacional completa.

- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A locação de um imóvel como um todo é a única abordagem técnica e economicamente viável para garantir a eficácia e a qualidade dos serviços educacionais que serão prestados. O parcelamento não se aplica ao contexto de locação de um espaço integral necessário para as atividades do Anexo II da creche.
- **Economia de Escala:** O parcelamento do objeto não se justifica, pois não há benefício de economia de escala em dividir a locação de um imóvel, e tal divisão poderia até aumentar os custos administrativos e operacionais.
- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** A não divisão do objeto está alinhada às práticas do mercado de locação imobiliária, onde se busca a locação de espaços completos para atender às necessidades específicas dos usuários, neste caso, a expansão das atividades da Creche Manoel Coelho.
- **Decisão pelo Não Parcelamento:** A divisão do objeto de locação acarretaria prejuízos significativos, impactando negativamente na capacidade de atender a totalidade de 124 alunos previstos. O parcelamento contraria os objetivos de atendimento integral e eficaz à demanda educativa local.
- **Análise do Mercado:** A investigação do mercado confirmou que os imóveis disponíveis e adequados para este tipo de uso são locados de maneira integral, reforçando que o não parcelamento da locação está em conformidade com as práticas vigentes desse segmento.

Portanto, a decisão de não parcelar a locação do imóvel considera as normativas da Lei nº 14.133/2021 e está adequadamente justificada pelas análises técnica, econômica e de mercado.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação para locação de imóvel situado na Rua Juarez Távora, nº 134, bairro Açude Oriente II, no município de Novo Oriente, estado do Ceará, destina-se ao funcionamento do anexo II da Creche Manoel Coelho, atendendo a necessidade emergente de acomodação de 124 alunos. Este projeto está em total consonância com o Plano de Contratações Anual do Município de Novo Oriente para o exercício de 2024. A locação é parte integrante das ações planejadas para garantir a efetiva distribuição de recursos educacionais, visando otimizar as capacidades infraestruturais e pedagógicas da rede de ensino municipal. A iniciativa foca no cumprimento das metas estipuladas pelas diretrizes educacionais da prefeitura, no intuito de suprir a demanda atual de alunos não atendidos devido à limitação de capacidade da creche.

10. Resultados pretendidos

A locação do imóvel situado na Rua Juarez Távora, nº 134, bairro Açude Oriente II, no município de Novo Oriente, visa alcançar os seguintes resultados:

- Atender temporariamente a demanda de 124 alunos que atualmente não podem ser contemplados devido à capacidade limitada da Creche Manoel Coelho. Isso promove o direito à educação para todas as crianças, conforme diretrizes educacionais municipais.



- Garantir que o novo espaço seja amplo e localizado próximo à sede principal da Creche Manoel Coelho, facilitando o acesso dos alunos e a gestão conjunta das atividades educacionais.
- Utilizar os recursos públicos de maneira eficiente, assegurando que a locação do imóvel seja uma solução temporária que evite investimentos mais onerosos na infraestrutura permanente, enquanto se busca uma solução definitiva no planejamento educacional municipal.
- Promover uma melhoria na qualidade da educação oferecida pelo município, garantindo que a expansão temporária das instalações atenda a padrões adequados para o desenvolvimento infantil, respeitando as boas práticas pedagógicas e de segurança.

II. Providências a serem adotadas

Para assegurar a correta execução do processo de locação do imóvel destinado ao anexo II da Creche Manoel Coelho, as seguintes providências serão adotadas:

- Analisar e validar o cumprimento dos requisitos específicos do imóvel, como localização ampla e proximidade à atual sede da Creche Manoel Coelho;
- Realizar visita técnica ao imóvel para verificar suas condições estruturais e confirmar sua adequação ao uso pretendido;
- Conferir a documentação do imóvel, incluindo certidões de regularidade e estado de conservação, para garantir a legitimidade da locação;
- Elaborar e aprovar o contrato de locação, assegurando que todas as cláusulas estejam de acordo com a legislação vigente e com as necessidades da Administração;
- Planejar a gestão e a fiscalização do contrato, designando agentes qualificados para assegurar a conformidade com os termos acordados;
- Implementar um cronograma de atividades relativo à ocupação do imóvel, contemplando eventuais ajustes ou adequações necessárias antes da ocupação;
- Comunicar regularmente os setores envolvidos da Prefeitura Municipal de Novo Oriente sobre o andamento do processo e as etapas seguintes para a utilização do imóvel como anexo da creche.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

Na presente contratação, optou-se pela não adoção do sistema de registro de preços. A decisão foi baseada em fundamentos legais e técnicos que justificam essa escolha, em conformidade com a Lei 14.133.

- 1. **Natureza Específica da Locação:** O objeto da contratação é a locação de um imóvel específico destinado ao funcionamento do anexo II da Creche Manoel Coelho, situado na Rua Juarez Távora, nº 134, no município de Novo Oriente, Ceará. De acordo com o artigo 18, a locação de imóveis caracterizada por sua exclusividade e especificidade não se enquadra nas condições apropriadas para a aplicação do sistema de registro de preços, que é mais adequado para aquisições ou contratações de bens e serviços padronizados e de natureza contínua.
- 2. **Imediatismo e Urgência na Contratação:** A contratação visa mitigar a insuficiência de capacidade da creche para atender a população estudantil



provisoriamente. A demanda por uma solução rápida não é compatível com o processo que o sistema de registro de preços envolve, o qual pode exigir tempo adicional para a habilitação de demais fornecedores e estabelecimentos de um registro abrangente conforme o artigo 82 da Lei.

- 3. Inviabilidade Técnica e Econômica: Considerando que o objeto da contratação envolve um imóvel com endereço específico e características únicas (proximidade da sede da creche e espaço amplo), um registro de preços não proporcionaria uma vantagem econômica adicional, visto que não existe mercado substancial ou variedade de fornecedores para o mesmo perfil de imóvel conforme exigido no artigo 23.
- 4. Desnecessidade de Parcelamento na Contratação: O contrato é singular e pontual, sem previsão de parcelamento ou demanda contínua e periódica que possibilite ou exija a utilização de um sistema de registro de preços, que é indicado quando há necessidade contínua e regular de um bem ou serviço (artigo 11).

Conclui-se, portanto, que a decisão pela não adoção do sistema de registro de preços na presente contratação foi fundamentada adequadamente nas especificidades do objeto, nas exigências legais, e na busca pela eficiência na satisfação do interesse público envolvido.

13. Da vedação da participação de empresas na forma de consórcio

Com base na Lei 14.133, é importante considerar os aspectos que envolvem a participação de empresas em consórcio em processos licitatórios, conforme regulamentado:

- De acordo com o Art. 15 da Lei 14.133, a participação em consórcio é permitida, salvo vedação devidamente justificada no processo licitatório. Portanto, não há vedação automática à participação de empresas na forma de consórcio, mas sim a necessidade de fundamentação caso se opte por restringir essa forma de participação.
- A possibilidade de participação em consórcio visa ao aproveitamento das competências complementares entre as empresas participantes, potencializando a concorrência e resultando em propostas mais vantajosas para a Administração Pública.
- A decisão pela vedação ou não da participação em consórcio deve ser baseada em análise técnica que justifique a escolha da alternativa que melhor atenda ao interesse público e observe os princípios da Lei de Licitações, tais como a competitividade e a economicidade.
- Portanto, a vedação à participação de empresas em consórcio deve ser cuidadosa, levando em conta as especificidades do objeto da licitação e as competências necessárias para sua execução.
- Dessa forma, considerando os fatores acima expostos e as diretrizes da Lei 14.133, não se vislumbra justificativa para a vedação da participação de empresas em consórcio para o objeto em questão, garantindo assim a ampla competição e buscando as melhores condições para a Administração.



14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Para a locação do imóvel destinado ao funcionamento do anexo II da Creche Manoel Coelho, é imprescindível considerar as diretrizes estabelecidas pela Lei 14.133/2021 no que tange à sustentabilidade e à minimização de impactos ambientais decorrentes das atividades administrativas. Assim, fundamentamos a previsão de adoção das seguintes medidas mitigadoras:

- Implementação de práticas sustentáveis no uso do imóvel, priorizando a eficiência energética e a redução de desperdícios, de acordo com os princípios de economicidade e desenvolvimento nacional sustentável previstos na legislação.
- Promoção de um gerenciamento adequado de resíduos sólidos gerados nas atividades diárias do anexo, incentivando a separação adequada e a destinação correta para reciclagem, quando possível.
- Incentivo à utilização de recursos renováveis e de baixo impacto ambiental nas instalações e no mobiliário, buscando minimizar a pegada ecológica do funcionamento da creche.
- Adoção de ações educativas junto a alunos e colaboradores, visando conscientização ambiental e a prática de comportamentos ecoeficientes dentro e fora do ambiente escolar.
- Acompanhamento de eventuais impactos ambientais através de indicadores específicos que possam ser adotados e ajustados conforme necessário para assegurar o cumprimento dos objetivos sustentáveis.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Analisando o contexto e as informações levantadas, a contratação de locação do imóvel situado na Rua Juarez Távora, nº 134, bairro Açude Oriente II, é considerada viável e razoável. Com base nos princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei 14.133/2021, destacam-se os seguintes pontos que fundamentam essa conclusão:

- **Atendimento ao Interesse Público:** A locação do referido imóvel visa suprir temporariamente a crescente demanda de alunos que não podem ser atendidos pela Creche Manoel Coelho devido à sua capacidade limitada, alinhando-se ao interesse público de garantir acesso à educação infantil de qualidade.
- **Relevância Social:** A criação do anexo II para a creche permitirá atender 124 alunos, contribuindo significativamente para a inclusão educacional e bem-estar da comunidade local.
- **Viabilidade Econômica:** A estimativa de valor da locação está ajustada às práticas de mercado, mostrando-se compatível com os preços praticados para imóveis com características similares na região, conforme preceitua o Art. 23 da Lei 14.133/2021.
- **Adequação Técnica:** O imóvel atende aos requisitos específicos de proximidade e espaço necessário para o funcionamento do anexo da creche, conforme especificado nas necessidades da contratação.
- **Conformidade Legal:** O processo de contratação observa os princípios da nova lei de licitações relativos à eficiência, economicidade e transparência, oferecendo solução plausível e vantajosa para a administração pública, conforme descrito nos Arts. 5º e 11 da Lei 14.133/2021.



PREFEITURA DE
NOVO ORIENTE



Assim, conclui-se que a contratação é não apenas viável, mas também necessária para assegurar o cumprimento dos objetivos educacionais do município e promover o desenvolvimento integral das crianças atendidas.

Novo Oriente / CE, 2 de dezembro de 2024

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

DAGELA VIEIRA ARAUJO Assinado de forma digital por DAGELA
VIEIRA ARAUJO GALVAO:02638672343
GALVAO:02638672343 Dados: 2024.12.02 10:59:03 -03'00'

Dágela Vieira Araújo Galvão
PRESIDENTE