



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

**ÓRGÃO:** SECRETARIA DE EDUCAÇÃO E DESPORTO ESCOLAR

### I. OBJETO

Locação de imóvel localizado na Rua Raimundo Moreira de Araújo, nº 252, Distrito de Peixe, Zona Rural, Russas-CE, para funcionamento do Anexo da Escola Municipal Ciríaco Leandro Maciel, através da Secretaria de Educação e Desporto Escolar.

### II. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Escola Municipal Ciríaco Leandro Maciel, necessita de um Anexo para atender alunos/turmas em tempo integral / jornada ampliada, tendo em vista que os espaços disponíveis na unidade de ensino são insuficientes para comportar a demanda existente.

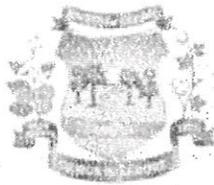
O imóvel é considerado como sendo de fácil acesso aos usuários dos serviços oferecidos pela Administração pública, e se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, tanto pela localização geográfica (que condicionou a sua escolha) quanto pela utilização que atende às finalidades precípuas da contratação pretendida pela Secretaria de Educação e Desporto Escolar. Sem um local adequado, essas atividades podem ser comprometidas seriamente, prejudicando o suporte oferecido aos alunos.

Consiste no estudo e análise das alternativas possíveis de soluções, para chegar a uma melhor solução visando solucionar a questão do momento, que é o aluguel de um anexo para melhor atender os alunos desta unidade de ensino.

### III. Requisitos da Contratação

Os requisitos para a locação do imóvel estão divididos em dois grupos principais: características das instalações e localização. Ambos são fundamentais para que o imóvel atenda às necessidades operacionais da Secretaria de Educação e Desporto Escolar e contribua para a eficiência de suas atividades.

**Instalações:** Para a locação do imóvel, alguns requisitos fundamentais devem ser observados, tanto em relação às instalações físicas quanto à localização. O imóvel deverá ter capacidade para abrigar o Anexo da Escola Municipal Ciríaco Leandro Maciel suficientemente amplo para receber o fluxo de pessoas que utilizam o espaço. As instalações devem estar em conformidade



com as normas de acessibilidade, garantindo o acesso de pessoas com mobilidade reduzida e outros públicos com necessidades especiais.

Além disso, é imperativo que o imóvel esteja em condições estruturais seguras, com sistemas adequados de energia, água, esgoto e telecomunicações. A infraestrutura de atendimento ao público precisa ser moderna e funcional, para atender a Secretaria de Educação e Desporto Escolar.

**Localização:** A localização do imóvel também é um critério decisivo. Ele deve estar situado na região, deve está em bom estado de conservação, onde proporcionará um ambiente mais adequado para o desenvolvimento das atividades da Secretaria de Educação e Desporto Escolar, contribuindo para a melhoria da qualidade dos serviços e promovendo o desenvolvimento de crianças e adolescentes: Ao proporcionar um espaço adequado para o desenvolvimento de atividades socioeducativas, recreativas e culturais, a locação do imóvel contribuirá para o desenvolvimento integral de crianças e adolescentes atendidos pelo serviço.

#### **IV. Estimativas das Quantidades para a Contratação**

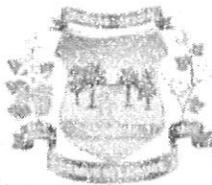
A contratação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, dado a especificidade necessária para a contratação de local indicado neste estudo técnico preliminar, pois se faz necessária a proximidade do local a ser alugado da escola de onde virão os alunos a frequentarem as aulas em turno integral.

A contratação de mais de um imóvel poderia gerar dificuldades operacionais, como a duplicação de despesas com manutenção, transporte de materiais e gestão de pessoal, além de causar confusão entre os usuários dos serviços que precisariam se deslocar entre diferentes pontos para realizar suas demandas. Essa fragmentação também poderia comprometer a eficiência do serviço público, impactando a qualidade do atendimento e gerando custos desnecessários.

Isso contribui para a economicidade, uma vez que otimiza o uso dos recursos materiais e humanos disponíveis.

Portanto, a locação de um único imóvel que atenda às necessidades da Secretaria de Educação e Desporto Escolar é a solução mais racional, garantindo maior eficiência na prestação do serviço e melhor utilização dos recursos públicos.

#### **V. Levantamento de Mercado**



No processo de levantamento de mercado, foram analisadas diversas alternativas para atender à necessidade de um imóvel para o funcionamento do Anexo da Escola Municipal Ciríaco Leandro Maciel, através da Secretaria de Educação e Desporto Escolar, incluindo: **licitação para locação, aquisição, desapropriação, permuta, cessão ou permissão de uso**. Após uma análise criteriosa, a solução escolhida foi a **contratação por inexigibilidade de licitação**, referente ao imóvel localizado na localidade na Rua Raimundo Moreira de Araújo, nº 252, Distrito de Peixe, Zona Rural, Russas-CE, conforme o Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

1. **Licitação para Locação:** A realização de uma licitação aberta poderia trazer mais opções de imóveis disponíveis, mas implicaria em um processo mais longo e complexo, que poderia não atender à urgência da necessidade. Além disso, nem todos os imóveis disponíveis no mercado possuem as características necessárias, como localização nas proximidades e capacidade de atender a Escola Municipal Ciríaco Leandro Maciel.
2. **Aquisição ou Desapropriação:** A aquisição de um imóvel ou a desapropriação demandaria um investimento inicial elevado e um processo jurídico mais complexo e demorado. Além disso, exigiria uma manutenção contínua do imóvel pela administração pública, gerando custos adicionais de conservação e reformas. Esse tipo de solução é menos flexível para atender à necessidade de curto prazo e à urgência da demanda por um espaço adequado.
3. **Permuta ou Cessão de Uso:** A permuta ou a cessão de uso poderia ser uma solução em caso de imóveis de propriedade pública disponíveis e que atendessem aos requisitos. No entanto, não há registros de imóveis públicos disponíveis que possuam as características necessárias para o funcionamento do Anexo da Escola Municipal Ciríaco Leandro Maciel, através da Secretaria de Educação e Desporto Escolar, o que inviabiliza essa alternativa no momento.
4. **Inexigibilidade de Licitação:** A contratação por inexigibilidade de licitação é adequada, pois o imóvel localizado na Rua Raimundo Moreira de Araújo, nº 252, Distrito de Peixe, Zona Rural, Russas-CE, CEP 62.900-000, conforme o Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. A localização e as condições de infraestrutura do imóvel tornam-no a melhor opção para o funcionamento do Anexo da Escola Municipal Ciríaco Leandro Maciel. Essa alternativa garante a economicidade ao evitar processos mais custosos e demorados, além de estar em conformidade com a legislação.

#### VI. Estimativa do Valor da Contratação

O valor da locação do imóvel localizado na Rua Raimundo Moreira de Araújo, nº 252, Distrito de Peixe, Zona Rural, Russas-CE, CEP 62.900-000, deve ser determinado de forma justa, não



ultrapassando 1,5% (um vírgula cinco por cento) do valor de avaliação do bem. Esse percentual é comumente praticado no mercado e visa assegurar que a Administração Pública esteja pagando um valor compatível com a realidade imobiliária local.

A avaliação do imóvel será realizada pela Coordenadoria de Tributação, Arrecadação, Fiscalização e Auditoria da Secretaria de Finanças do Município de Russas/CE, que elaborará um laudo técnico de avaliação do bem. Esse procedimento garante a transparência do processo e a adequação do valor da locação ao mercado, respeitando os princípios da economicidade e da eficiência na gestão dos recursos públicos.

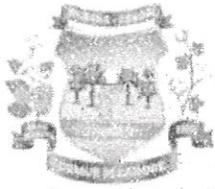
A adoção desse percentual de referência e a obrigatoriedade do laudo de avaliação asseguram que o contrato de locação seja firmado em condições justas, evitando superfaturamentos e preservando ao mercado. Além disso, essa medida garante que a Administração Pública esteja praticando a devida diligência na análise do valor do imóvel, assegurando que o contrato de locação esteja em conformidade com os princípios da eficiência e da economicidade, e que os recursos públicos sejam utilizados de forma transparente e responsável.

#### **VII. Descrição da Solução como um Todo**

A solução proposta envolve a locação do imóvel localizado na Rua Raimundo Moreira de Araújo, nº 252, Distrito de Peixe, Zona Rural, Russas-CE, CEP 62.900-000, para o funcionamento do Anexo da Escola Municipal Ciríaco Leandro Maciel. A escolha deste imóvel atende a todos os requisitos técnicos e operacionais necessários, pois oferece um espaço físico adequado para atender alunos/turmas em tempo integral / jornada ampliada, além de sua localização nas proximidades que facilita o acesso dos alunos.

A escolha desse imóvel foi fundamentada na sua localização estratégica, na zona rural da cidade, facilitando o acesso dos alunos que estão matriculados na Escola Municipal Ciríaco Leandro Maciel, que constituem o público-alvo. Além disso, o imóvel dispõe de espaço físico adequado para abrigar tanto os alunos quanto as áreas administrativas, permitindo o pleno funcionamento das atividades diárias.

Essa solução também oferece flexibilidade à administração pública, pois a locação permite que as medidas para a implantação de uma sede definitiva possam ser tomadas sem comprometer a prestação dos serviços atuais. Dessa forma, a locação garante a eficiência e a continuidade dos



serviços prestados pela Escola Municipal Ciríaco Leandro Maciel, alinhando-se ao interesse público e à responsabilidade na gestão dos recursos públicos.

#### **VIII. Justificativas para o Parcelamento ou Não da Contratação**

A decisão de não parcelar a contratação e realizar a locação de um único imóvel está fundamentada em princípios de economicidade e eficiência. A fragmentação da contratação, com a locação de mais de um imóvel, geraria custos adicionais relacionados à administração e operação de múltiplos locais, como duplicação de despesas com manutenção, transporte de materiais e pessoal, além de dificultar a coordenação das atividades.

A locação de um único imóvel garante o funcionamento do Anexo da Escola Municipal Ciríaco Leandro Maciel, facilitando o gerenciamento das atividades e proporcionando maior controle sobre a execução do contrato. Além disso, a centralização permite uma melhor utilização dos recursos humanos e materiais, evitando a dispersão de esforços e a consequente perda de eficiência.

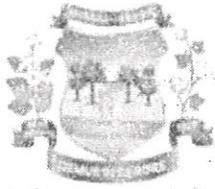
#### **IX. Demonstrativo dos Resultados Pretendidos**

Com a locação do imóvel situado na Rua Raimundo Moreira de Araújo, nº 252, Distrito de Peixe, Zona Rural, Russas-CE, CEP 62.900-000, espera-se alcançar resultados significativos em termos de economicidade e eficiência na prestação de serviços públicos. O primeiro resultado esperado é a continuidade dos serviços da Escola Municipal Ciríaco Leandro Maciel, evitando interrupções que prejudicariam o ensino, e por conta das obras de ampliação em andamento na Escola em questão.

Em termos de economicidade, a locação de um único imóvel com valor de aluguel baseado em uma porcentagem do valor de avaliação do bem garante uma solução fiscalmente responsável, respeitando os limites orçamentários e assegurando que os recursos públicos sejam utilizados de maneira eficiente.

Um espaço físico adequado e bem dimensionado, que atenda aos requisitos de conforto, funcionalidade e segurança, proporciona melhores condições para as atividades ali desenvolvidas e melhor atendimento com vistas ao interesse público.

#### **X. Providências Prévias à Celebração do Contrato**



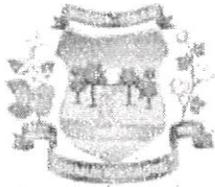
Antes da celebração do contrato de locação, a Administração Pública deverá adotar diversas providências para garantir que o processo seja conduzido de forma transparente, eficiente e em conformidade com a legislação:

1. **Realização de Vistoria Técnica no Imóvel:** Antes da assinatura do contrato, uma vistoria técnica deve ser realizada no imóvel para verificar se ele atende às condições estruturais e operacionais necessárias para o funcionamento do Anexo. Isso assegura que o espaço locado esteja em conformidade com os requisitos estabelecidos.
2. **Elaboração do Laudo de Avaliação:** A Coordenadoria de Tributação, Arrecadação, Fiscalização e Auditoria da Secretaria de Finanças deverá realizar a avaliação do imóvel e elaborar o laudo técnico, garantindo que o valor do aluguel seja justo e compatível com o mercado imobiliário da região.
3. **Capacitação dos Servidores para Gestão Contratual:** É importante que a equipe responsável pela fiscalização do contrato de locação seja capacitada para monitorar o cumprimento das obrigações contratuais e assegurar que o imóvel seja utilizado conforme as necessidades da Secretaria de Educação e Desporto Escolar.
4. **Verificação de Documentação do Proprietário:** A administração deve verificar a regularidade fiscal e jurídica do proprietário do imóvel, garantindo que não haja impedimentos legais para a celebração do contrato, assegurando a segurança jurídica do processo.
5. **Elaboração do Plano de Fiscalização:** Um plano de fiscalização deve ser preparado, detalhando como será o acompanhamento do contrato, as inspeções periódicas no imóvel e os mecanismos de controle para garantir a adequação das instalações ao longo da vigência do contrato.

#### **XI. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes**

No presente caso, não há necessidade de contratações correlatas ou interdependentes que estejam diretamente relacionadas à locação do imóvel para o funcionamento do Anexo da Escola Municipal Ciríaco Leandro Maciel. A contratação do imóvel é autossuficiente e não requer a execução de obras, serviços de reforma, ou outros ajustes significativos que poderiam demandar processos licitatórios complementares.

Essa ausência de contratações correlatas garante maior simplicidade no gerenciamento do contrato de locação, além de reduzir os riscos de atrasos e conflitos entre diferentes prestadores.



Isso contribui para a eficiência do processo e assegura que o imóvel esteja pronto para atender às necessidades da Secretaria de Educação e Desporto Escolar de forma imediata.

## **XII. Posicionamento Conclusivo sobre a Adequação da Contratação**

A contratação da locação do imóvel localizado na Rua Raimundo Moreira de Araújo, nº 252, Distrito de Peixe, Zona Rural, Russas-CE, para funcionamento do Anexo da Escola Municipal Ciríaco Leandro Maciel. A contratação por inexigibilidade de licitação está fundamentada nas características técnicas e de localização do imóvel, que são essenciais para garantir a continuidade dos serviços prestados pela Secretaria de Educação e Desporto Escolar.

Além disso, a solução proposta apresenta um excelente equilíbrio entre eficiência operacional e economicidade, permitindo que a Administração Pública utilize os recursos disponíveis de forma responsável e eficaz. Assim, a contratação atende ao interesse público e promove uma gestão mais eficaz dos recursos, assegurando um impacto positivo na prestação de serviços sociais no município.

Russas/CE, em 16 de abril de 2025.

*Emanoel Lincoly Albuquerque Costa*  
EMANOEL LINCOLY ALBUQUERQUE COSTA  
PRESIDENTE

*Maria Saury Santiago da Silva*  
MARIA SAURY SANTIAGO DA SILVA  
MEMBRO

*Ihanna Karen de Oliveira Figueiredo*  
IHANNA KAREN DE OLIVEIRA FIQUEIREDO  
MEMBRO