

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



Unidade Requisitante

Secretaria Municipal da Educação, 14.790.822/0001-28



Alinhamento com o Planejamento Anual

No que diz respeito ao Plano de Contratações Anual (PCA) do município de Iguatu-Ce, o mesmo se encontra publicado no PNCP em conformidade com a lei 14.133/2021, bem como levando em consideração a previsão contida no decreto municipal 018/2023, o qual regulamentou a aplicação da Nova Lei de Licitações (NLL) no âmbito do município de Iguatu-Ce, e dispôs em seu art. 6º que o município poderá elaborar o seu plano anual em um exercício para a execução no exercício seguinte.



Equipe de Planejamento

Nayara Kelly de Jesus Alencar, Anne Karine Maia Duarte, Andresa do Nascimento Rolim



Problema Resumido

O atual imóvel utilizado como sede da Secretaria Municipal de Educação apresenta deficiências estruturais e problemas recorrentes no sistema hidráulico, como infiltrações, vazamentos e necessidade constante de manutenção, comprometendo as condições de segurança, funcionalidade e conforto do ambiente de trabalho. Essa situação prejudica o desempenho das atividades administrativas, dificulta a organização dos setores e impacta a qualidade do atendimento prestado à população, tornando necessária a disponibilização de um imóvel que ofereça condições adequadas para o pleno funcionamento da Secretaria.



Em atendimento ao inciso I do art. 18 da Lei 14.133/2021, o presente instrumento caracteriza a primeira etapa do planejamento do processo de contratação e busca atender o interesse público envolvido e buscar a melhor solução para atendimento da necessidade aqui descrita.



DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A locação de um novo imóvel para a Secretaria Municipal de Educação é necessária devido às condições inadequadas do prédio atual, que comprometem o funcionamento das atividades administrativas e o atendimento à população. O imóvel apresenta problemas estruturais e falhas no sistema hidráulico, resultando em infiltrações, vazamentos e necessidade constante de manutenção, o que prejudica a rotina de trabalho e aumenta os custos de conservação.

Além disso, o imóvel não oferece condições adequadas de segurança, conforto e funcionalidade para servidores e usuários. As limitações do espaço físico e a precariedade das instalações afetam a



eficiência das atividades, dificultando a organização dos setores administrativos e o armazenamento adequado de documentos e materiais.

A resolução desse problema é de interesse público, pois um novo imóvel adequado permitirá um ambiente de trabalho seguro e funcional, melhorando a eficiência administrativa e a qualidade do atendimento. Espera-se, assim, uma redução nos custos de manutenção e uma melhoria significativa na satisfação dos cidadãos com os serviços prestados.



REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A definição dos requisitos para a contratação de um novo imóvel é crucial para garantir que a Secretaria Municipal de Educação possa operar de maneira eficiente e segura. Os requisitos a seguir foram elaborados para assegurar que o imóvel atenda às necessidades identificadas, sem restringir indevidamente a competitividade.

Estrutura Física Adequada: O imóvel deve possuir estrutura física em bom estado, sem sinais de infiltrações, rachaduras ou outros problemas estruturais.

Sistema Hidráulico Funcional: O sistema hidráulico deve estar em perfeito funcionamento, sem vazamentos ou infiltrações, e com capacidade adequada para atender às necessidades da Secretaria.

Espaço Suficiente: O imóvel deve oferecer espaço suficiente para acomodar todos os setores da Secretaria, incluindo áreas administrativas, salas de reunião e atendimento ao público.

Acessibilidade: O imóvel deve ser acessível a pessoas com deficiência, em conformidade com as normas técnicas de acessibilidade vigentes.

Localização Estratégica: O imóvel deve estar localizado em área de fácil acesso para funcionários e público, preferencialmente próximo a transportes públicos.

Condições de Segurança: O imóvel deve possuir sistemas de segurança adequados, incluindo saídas de emergência, extintores de incêndio e iluminação de emergência.

Conforto Térmico e Acústico: O imóvel deve proporcionar conforto térmico e acústico, com sistemas de ventilação e isolamento adequados.

Infraestrutura Tecnológica: O imóvel deve ter infraestrutura para suportar redes de comunicação e tecnologia da informação, incluindo cabeamento estruturado e pontos de acesso à internet.

Estacionamento: O imóvel deve oferecer estacionamento suficiente para funcionários e visitantes, ou estar próximo a opções de estacionamento público.

Conformidade Legal: O imóvel deve estar em conformidade com todas as exigências legais e regulamentares aplicáveis, incluindo alvarás e licenças necessárias.



SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Locação de Novo Imóvel

Descrição: Locação de um imóvel já existente que atenda às necessidades da Secretaria Municipal de Educação, oferecendo infraestrutura adequada e em boas condições de uso.

Vantagens:

Rapidez na implementação, permitindo mudança imediata.
Menor custo inicial comparado à construção ou reforma.
Flexibilidade contratual para ajustes de espaço conforme necessidade.

Desvantagens:

Dependência de disponibilidade de imóveis adequados na região.
Possíveis reajustes de aluguel ao longo do tempo.
Limitações em personalizações estruturais.

Reforma do Imóvel Atual

Descrição: Realização de uma reforma completa no imóvel atual para corrigir deficiências estruturais e problemas hidráulicos.

Vantagens:

Preservação da localização atual, evitando transtornos de mudança.
Possibilidade de personalização total do espaço conforme necessidades específicas.
Potencial valorização do imóvel após reforma.

Desvantagens:

Alto custo inicial e necessidade de planejamento detalhado.
Tempo de execução prolongado, podendo interromper atividades.
Risco de custos adicionais devido a imprevistos durante a obra.

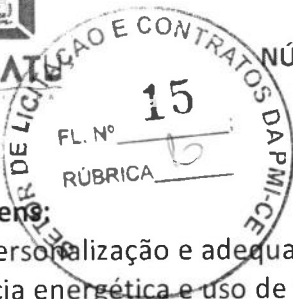
Construção de Novo Imóvel

Descrição: Construção de um novo prédio projetado especificamente para as necessidades da Secretaria.





IGUATU



ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUATU
NÚCLEO DE PLANEJAMENTO DE CONTRATAÇÕES
PÚBLICAS



Vantagens:

Total personalização e adequação às necessidades específicas.
Eficiência energética e uso de tecnologias modernas.
Possibilidade de expansão futura planejada.

Desvantagens:

Elevado custo inicial e necessidade de financiamento.
Longo prazo de execução, adiando a solução do problema.
Complexidade no gerenciamento de projeto e riscos associados.

Uso de Espaço em Prédio Público Existente

Descrição: Realocação da Secretaria para um espaço disponível em outro prédio público da Prefeitura.

Vantagens:

Redução de custos com aluguel ou construção.
Melhor integração com outros órgãos públicos.
Uso otimizado de recursos públicos já existentes.

Desvantagens:

Possível inadequação do espaço disponível às necessidades específicas.
Necessidade de adaptação do espaço, gerando custos adicionais.
Potencial resistência interna devido a mudanças organizacionais.



DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A escolha pela locação de um imóvel para a sede da Secretaria Municipal de Educação da Prefeitura Municipal de Iguatu se justifica por diversos aspectos técnicos. Primeiramente, o desempenho esperado de um novo imóvel é significativamente superior ao atual, que apresenta deficiências estruturais e problemas hidráulicos. Um imóvel adequado garantirá condições de segurança, funcionalidade e conforto, essenciais para o bom desempenho das atividades administrativas. Além disso, a locação permite uma compatibilidade imediata com a infraestrutura existente, sem a necessidade de grandes adaptações, facilitando a transição e implementação da nova sede. A solução também oferece escalabilidade, possibilitando ajustes futuros para atender a demandas crescentes, sem os entraves de uma construção própria.

Do ponto de vista operacional, a locação de um imóvel oferece vantagens significativas em termos de manutenção e suporte. Diferentemente de um imóvel próprio, onde a manutenção pode ser onerosa e demorada, a locação geralmente inclui suporte para reparos e manutenção, garantindo confiabilidade e continuidade no funcionamento das atividades da Secretaria. A adaptabilidade do imóvel locado ao contexto da organização e da região é outro ponto favorável, permitindo ajustes

conforme as necessidades específicas da Secretaria e as características locais, sem comprometer a operação.

Economicamente, a locação de um imóvel apresenta um custo-benefício vantajoso em comparação a outras alternativas, como a construção ou reforma de um imóvel próprio. A locação evita o alto investimento inicial e os custos indiretos associados a obras, além de permitir uma alocação mais eficiente dos recursos públicos. O retorno esperado sobre o investimento se manifesta na melhoria da eficiência administrativa e na redução de custos indiretos, como despesas com manutenção e interrupções no funcionamento devido a problemas estruturais.

Por fim, a solução de locação atende de forma mais eficiente e eficaz o interesse público, ao garantir que a Secretaria Municipal de Educação opere em um ambiente adequado, refletindo diretamente na qualidade do atendimento prestado à população. A locação se mostra mais adequada em relação a outras opções, pois oferece uma solução imediata e flexível, sem os riscos e custos associados a obras de construção ou reforma, permitindo que a Prefeitura direcione seus esforços para a melhoria contínua dos serviços educacionais.



QUANTITATIVOS E VALORES



ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO					
ÚNICO					
Item	Descrição	Unidade	Quant.	R\$ Unid.	R\$ Total
1	Locação de 01 (um) imóvel, localizado Rua Dr. João Pessoa, N°674, Centro, Iguatu/CE, destinado ao funcionamento da Secretaria de Educação do Município.	MÊS	12,00	R\$ 11.500,00	R\$ 138.000,00
Valor Total				R\$ 138.000,00	

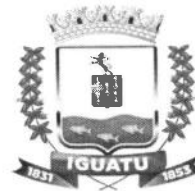


PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação não será parcelada.

A opção por não parcelar a contratação para a locação de um novo imóvel atende de forma mais eficaz aos aspectos técnicos e operacionais necessários para solucionar os problemas enfrentados pela Secretaria Municipal de Educação. Ao optar por uma contratação integral, garantimos que todas as necessidades estruturais e funcionais sejam atendidas de maneira coesa e imediata, evitando a fragmentação do processo que poderia resultar em inconsistências e atrasos na disponibilização do espaço adequado.

Além disso, a contratação integral promove economia de escala, pois negociar um único contrato para o imóvel pode resultar em condições mais vantajosas e redução de custos administrativos. Isso também facilita a gestão do contrato, já que a responsabilidade técnica e o acompanhamento ficam



centralizados, permitindo um controle mais eficiente e ágil sobre a execução e cumprimento das condições acordadas.

Por fim, a execução integral da solução assegura que o interesse público seja plenamente atendido, garantindo que a Secretaria de Educação possa operar em um ambiente seguro e funcional sem interrupções. Isso impacta positivamente a qualidade do atendimento à população e o desempenho das atividades administrativas, alinhando-se aos objetivos estratégicos da Prefeitura Municipal de Iguatu.



RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação de um novo imóvel para a Secretaria Municipal de Educação da Prefeitura de Iguatu visa alcançar resultados significativos em diversas áreas:

Economicidade:

A locação de um imóvel em boas condições estruturais elimina gastos recorrentes com reparos e manutenção do atual prédio, resultando em economia financeira a longo prazo. A redução de despesas com consertos frequentes e a melhoria das condições de trabalho contribuem para um melhor custo-benefício.

Otimização de recursos:

A nova sede permitirá uma melhor alocação dos recursos humanos, com espaços adequados para cada setor, promovendo um ambiente de trabalho mais organizado e produtivo. A redução de interrupções por problemas estruturais otimiza o uso do tempo e dos materiais, evitando desperdícios e aumentando a eficiência operacional.

Eficiência e eficácia:

A melhoria das condições físicas do ambiente de trabalho resultará em um aumento da eficiência dos processos administrativos, possibilitando uma prestação de serviços mais rápida e eficaz à população. A nova estrutura facilitará a organização interna, melhorando a comunicação e a colaboração entre os setores.

Indicadores ou metas mensuráveis:

1. Redução de 30% nos custos de manutenção predial no primeiro ano.
2. Aumento de 20% na produtividade das atividades administrativas, medido pelo número de processos concluídos mensalmente.
3. Diminuição de 40% nas interrupções das atividades devido a problemas estruturais, monitoradas por registros internos.

Esses resultados pretendidos visam garantir que a locação do novo imóvel traga melhorias significativas para a Secretaria Municipal de Educação, beneficiando tanto os funcionários quanto a população atendida.



PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS



Para viabilizar a locação de um novo imóvel para a Secretaria Municipal de Educação, é essencial garantir que o espaço físico atenda às necessidades específicas da secretaria. Isso inclui verificar a adequação da infraestrutura elétrica para suportar todos os equipamentos necessários, como computadores, impressoras e sistemas de climatização. Além disso, é crucial que o imóvel disponha de uma rede hidráulica em perfeito estado, evitando problemas de infiltrações e vazamentos que comprometeriam a funcionalidade do espaço.

A acessibilidade é outro ponto fundamental. O imóvel deve ser adaptado para garantir acesso a pessoas com mobilidade reduzida, incluindo rampas, elevadores e banheiros acessíveis, conforme as normas vigentes. A climatização adequada dos ambientes também é necessária para assegurar o conforto térmico dos servidores e visitantes, o que pode exigir a instalação ou adequação de sistemas de ar condicionado.

Por fim, é importante considerar a logística de acesso para a entrega e instalação de equipamentos de grande porte, como mobiliário e arquivos. Isso pode envolver a verificação de entradas amplas e elevadores de carga, se necessário. Além disso, a localização do imóvel deve facilitar o acesso da população e dos servidores, garantindo que o novo espaço seja funcional e atenda plenamente às necessidades da Secretaria Municipal de Educação.



CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A solução escolhida, que é a locação de um novo imóvel para a Secretaria Municipal de Educação, não apresenta contratações correlatas e/ou interdependentes necessárias. A locação de um imóvel é uma solução autossuficiente, pois o próprio contrato de locação deve contemplar as condições adequadas de infraestrutura, segurança e funcionalidade que atendam às necessidades da Secretaria.

O novo imóvel deve estar em condições de uso imediato, sem a necessidade de intervenções adicionais significativas, como reformas ou adequações estruturais. Assim, não há necessidade de contratações adicionais para que a solução funcione plenamente. A responsabilidade por eventuais manutenções ou adequações menores geralmente recai sobre o locador, conforme estipulado em contrato, garantindo que o imóvel atenda aos requisitos necessários desde o início da locação.



IMPACTOS AMBIENTAIS

Impactos Ambientais Identificados
Consumo Energético



ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUATU
NÚCLEO DE PLANEJAMENTO DE CONTRATAÇÕES
PÚBLICAS



A locação de um novo imóvel pode aumentar a demanda por energia elétrica, mas oferece a oportunidade de priorizar o uso de equipamentos e sistemas de alta eficiência energética.

Uso de Materiais e Insumos

A adaptação do novo imóvel pode exigir o uso de materiais de construção e insumos, o que pode gerar impactos ambientais se não forem escolhidos de forma responsável.

Resíduos Gerados

A mudança para um novo imóvel pode gerar resíduos sólidos, tanto na fase de adaptação quanto na operação contínua, necessitando de estratégias de reciclagem e logística reversa.

Viabilidade Local

A infraestrutura disponível no município de Iguatu pode limitar algumas opções de gestão de resíduos e eficiência energética, exigindo avaliação da possibilidade de consórcios regionais.

Medidas Mitigadoras Propostas

- Adotar equipamentos e sistemas com selo de eficiência energética para reduzir o consumo de energia.
- Selecionar materiais de construção sustentáveis e de baixo impacto ambiental para adaptações no imóvel.
- Implementar um programa de gestão de resíduos com fornecedores locais habilitados para reciclagem e descarte adequado.
- Avaliar a possibilidade de cooperação intermunicipal para gestão de resíduos e eficiência energética, caso a infraestrutura local seja insuficiente.
- Realizar um levantamento prévio para verificar a necessidade de licenciamento ambiental, destacando se a responsabilidade será da Administração ou do contratado.



CONCLUSÃO

As análises iniciais demonstraram que a contratação da solução aqui referida é viável e tecnicamente indispensável. Portanto, com base no que foi apresentado, podemos DECLARAR que a contratação em questão é **PLENAMENTE VIÁVEL**.

Iguatu - CE, 15 de Julho de 2026

Anne Karine Maia Duarte

Anne Karine Maia Duarte

Membro da Equipe de Planejamento