



APENDECE
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

INTRODUÇÃO

O presente processo tem por finalidade instruir o Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: V – aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tomem necessária sua escolha, visando à locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento da sede do Núcleo de Atendimento Pedagógico Especializado – NAPE, vinculado à Secretaria da Educação do Município de Capistrano, Estado do Ceará.

A medida busca atender à necessidade de adequação estrutural e espacial do referido Núcleo, garantindo melhores condições de trabalho aos profissionais da educação, organização pedagógica e administrativa, e, sobretudo, qualidade no atendimento educacional especializado aos alunos da rede pública municipal que demandam acompanhamento individualizado.

A locação do imóvel será precedida de todos os atos administrativos exigidos pela legislação vigente, observando-se os princípios da legalidade, economicidade, publicidade e eficiência, assegurando a adequada motivação e instrução do processo.

1 - IDENTIFICAÇÃO

1.1. Tem-se como objeto deste Estudo Técnico Preliminar (ETP) a busca pela solução mais vantajosa para atender à necessidade de locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento da sede do **Núcleo de Atendimento Pedagógico Especializado – NAPE**, vinculado à **Secretaria da Educação do Município de Capistrano-CE**, conforme previsto no Documento de Formalização da Demanda – DFD, devidamente protocolado e juntado aos autos do processo administrativo correspondente.

1.2. Unidades Requisitantes:
- Secretaria de Educação.

2 - FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. O presente Estudo Técnico Preliminar está fundamentado nos ditames da Lei nº 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº 05/2024.

3 - EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

3.1. São componentes da comissão equipe de planejamento os servidores:

-**Iana de Queiros da Silva** – Auxiliar Administrativa – Secretaria de Educação;

4 – OBJETO:

4.1. Tem-se como objeto deste **Estudo Técnico Preliminar (ETP)** a busca pela solução mais vantajosa para atender à necessidade de **locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento da sede do Núcleo de Atendimento Pedagógico Especializado – NAPE**, vinculado à **Secretaria da Educação do Município de Capistrano-CE**.

5 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERANDO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO:



5.1 - Secretaria Municipal de Educação

A **Secretaria da Educação do Município de Capistrano-CE** necessita de um imóvel com estrutura adequada e localização estratégica para sediar as atividades do **Núcleo de Atendimento Pedagógico Especializado – NAPE**. A ausência de um espaço próprio e devidamente estruturado compromete o pleno desenvolvimento das ações pedagógicas especializadas, impactando diretamente na qualidade do atendimento educacional oferecido aos alunos com necessidades específicas.

Dessa forma, a contratação da locação de um imóvel visa suprir essa lacuna, proporcionando melhores condições de trabalho aos profissionais da educação, maior acessibilidade aos estudantes e responsáveis atendidos pelo NAPE, e melhoria na organização e gestão das ações educacionais especializadas. O atendimento a essa necessidade está diretamente relacionado à promoção da eficiência da administração pública, ao fortalecimento das políticas públicas de educação inclusiva e ao cumprimento dos princípios constitucionais da legalidade, eficiência e do interesse público.

6 - ANÁLISE DAS CONTRATAÇÕES ANTERIORES

6.1. Ressalta-se que nunca houve contrato anterior relacionado à locação de imóvel destinado ao funcionamento da sede do Núcleo de Atendimento Pedagógico Especializado – NAPE, vinculado à Secretaria da Educação do Município de Capistrano-CE. Trata-se, portanto, de uma demanda inédita, que visa suprir uma necessidade identificada a partir da expansão das ações de atendimento educacional especializado no âmbito da rede municipal de ensino.

7 - REFERÊNCIA A OUTROS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO DO ÓRGÃO OU ENTIDADE

7.1. A contratação em questão está prevista no plano de contratações/aquisições de 2025.

7.2. A presente contratação está alinhada com o Plano Plurianual (PPA), a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e a Lei Orçamentária Anual (LOA) do Município de Capistrano-CE, que preveem ações voltadas à estruturação, manutenção e aprimoramento dos serviços públicos da Educação.

A locação de imóvel visa garantir condições físicas adequadas para o pleno funcionamento do Núcleo de Atendimento Pedagógico Especializado – NAPE, estando em consonância com o planejamento estratégico da Administração Municipal, que prioriza o fortalecimento da rede de apoio educacional especializado, o acesso da comunidade escolar a serviços inclusivos de qualidade e a melhoria contínua da gestão pública na área da educação.

8 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

8.1 – Requisitos Técnicos do Imóvel

O imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

- Estar localizado dentro do perímetro urbano do Município de Capistrano-CE, em área de fácil acesso ao público e aos servidores;
- Possuir infraestrutura adequada para funcionamento de uma unidade administrativa, com condições de habitabilidade, higiene e segurança;
- Contar com, no mínimo, com área 130m², espaços para abrigar os setores administrativos da Secretaria da Educação, além de banheiros, copa/cozinha e recepção;

- Estar em boas condições estruturais, com instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento, cobertura segura, pisos e paredes em bom estado;
- Estar apto a receber adaptações para acessibilidade, caso ainda não esteja de acordo com as normas da ABNT e demais legislações aplicáveis.

8.2 – Requisitos Documentais

O proprietário deverá apresentar, obrigatoriamente, os seguintes documentos:

- Cópia da matrícula atualizada do imóvel (emitida nos últimos 90 dias);
- Certidões negativas de débitos municipais, estaduais, trabalhista e federais;
- Declaração de que o imóvel não possui pendências judiciais;
- Comprovante de titularidade e certidão negativa de ônus reais;
- Laudo técnico (caso exigido) comprovando as condições de segurança do imóvel.



8.3 – Requisitos Legais da Contratação

A contratação deverá respeitar os seguintes dispositivos legais:

- Art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, **que trata da** inexigibilidade de licitação **para** aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha;
- Decreto Municipal nº 05/2024, de 12 de fevereiro de 2024, que regulamenta a nova Lei de Licitações no âmbito do Município de Capistrano-CE;
- Princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e economicidade, norteadores da Administração Pública.

9 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES, ACOMPANHADAS DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO

9.1 – Quantidade Estimada

A contratação refere-se à locação de 01 (um) imóvel urbano no Município de Capistrano-CE, com a finalidade de sediar o Núcleo de Atendimento Pedagógico Especializado – NAPE, vinculado à Secretaria Municipal da Educação.

9.2 – Período de Contratação

A vigência contratual estimada é de **12 (doze) meses**, podendo ser prorrogada conforme as disposições legais previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, desde que devidamente justificado e de interesse da Administração.

9.3 – Memória de Cálculo

O valor mensal da locação foi estimado em R\$ 1.509,00 (mil quinhentos e nove reais), totalizando um valor anual de R\$ 18.108,00 (dezoito mil cento e oito reais).

A estimativa foi realizada com base no **laudo de avaliação patrimonial emitido por Cristiano de Lima Cavalcante – CRECI nº 3704**, conforme documento em anexo, que levou em consideração:

Área 130m(cento e trinta metros quadrados)

- As características do imóvel;
- Sua localização estratégica para o funcionamento do NAPE;
- As condições estruturais e de conservação do imóvel;
- Os valores praticados no mercado imobiliário local.

10- LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR.

A Administração Municipal de Capistrano-CE, por meio da Secretaria da Educação, identificou a necessidade de dispor de um imóvel adequado para sediar suas atividades administrativas e operacionais.



Com base nisso, foram avaliadas as principais soluções disponíveis no mercado que pudessem atender a demanda de forma eficiente, econômica e célere.

10.1 – Alternativas Consideradas

1. Construção de um imóvel próprio

- **Vantagens:** Personalização completa da estrutura conforme as necessidades do órgão.
- **Desvantagens:** Elevado custo inicial, longo prazo de execução, necessidade de projeto, licenciamento e licitação de obras. Não atende à urgência da demanda.

2. Aquisição de imóvel já construído

- **Vantagens:** Possibilidade de propriedade definitiva para o município.
- **Desvantagens:** Alto custo de aquisição, necessidade de avaliação patrimonial, licitação para compra, eventuais reformas, e tempo prolongado para tramitação. Ainda, exige dotação orçamentária específica e disponibilidade financeira.

3. Locação de imóvel urbano já existente

- **Vantagens:** Baixo custo inicial, viabiliza a instalação imediata da unidade, possibilidade de escolha conforme localização e estrutura já prontas, flexibilidade contratual. Atende ao princípio da economicidade e da celeridade administrativa.
- **Desvantagens:** Dependência contratual e não geração de patrimônio público.

10.2 – Solução Consagrada como Mais Vantajosa

Diante das alternativas estudadas, a **locação de imóvel urbano** revela-se a **solução mais vantajosa** para a Administração, por se tratar de medida que atende de forma imediata à necessidade de funcionamento da sede da Secretaria da Saúde, sem os entraves orçamentários, financeiros e temporais das demais opções.

10.3 – Justificativa Legal e Técnica da Solução Adotada

A locação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, com base no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, **que admite contratação direta** quando inviável a competição, **em especial nos casos de** aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, desde que devidamente justificada tecnicamente. **Administração quanto à sua adequação ao interesse público.**

O imóvel selecionado apresenta as seguintes características:

- Estrutura em bom estado de conservação;
- Localização estratégica e de fácil acesso ao público.

O valor mensal foi estimado em **R\$ 1.509,00 (mil quinhentos e nove reais)**, totalizando **R\$ 18.108,00 (dezoito mil cento e oito reais) ao ano**, conforme **laudo de avaliação patrimonial** emitido por **Cristiano de Lima Cavalcante – CRECI nº 3704**, o qual atesta a compatibilidade do preço com os valores praticados no mercado local.

11 - ESTIMATIVAS DE PREÇOS OU PREÇOS REFERENCIAIS

11.1. A estimativa de valores para a presente contratação foi elaborada com base na avaliação imobiliária realizada por profissional devidamente habilitado, atendendo aos parâmetros estabelecidos no art. 23 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021. Tal estimativa tem como finalidade assegurar a escolha da solução mais vantajosa para a Administração Pública, bem como verificar a viabilidade da contratação para a locação do imóvel destinado ao funcionamento da sede do Núcleo de Atendimento Pedagógico Especializado – NAPE, vinculado à Secretaria da Educação do Município de Capistrano, Ceará.

11.2. O valor aproximado para a contratação é de **R\$ 18.108,00 (dezoito mil cento e oito reais)**, de acordo com a tabela abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO DAS ESPECIALIDADES / EXAMES DE IMAGEM	QTD MÊS	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDE DO NÚCLEO DE ATENDIMENTO PEDAGÓGICO ESPECIALIZADO-NAPE.	12	R\$ 1.509,00	R\$ 18.108,00



12 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A presente contratação tem por objetivo a locação de imóvel urbano que atenda aos requisitos de espaço, estrutura e localização adequados para sediar o Núcleo de Atendimento Pedagógico Especializado – NAPE, vinculado à Secretaria da Educação do Município de Capistrano, Estado do Ceará. A solução apresentada contempla a utilização de um imóvel com características compatíveis com o exercício das atividades pedagógicas e administrativas do NAPE, proporcionando um ambiente funcional, seguro, acessível e que favoreça o bom atendimento aos estudantes e suas famílias.

A escolha pela locação, em detrimento da aquisição ou construção de nova estrutura, justifica-se pela maior agilidade, economia de recursos públicos e atendimento imediato da necessidade da Administração. O imóvel selecionado dispõe de duas salas de banheiro, seis salas para atendimento e atividades administrativas, uma cozinha e uma garagem, o que supre as necessidades atuais de espaço físico e logística do Núcleo.

A contratação será formalizada por meio de inexigibilidade de licitação, conforme o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, diante da inviabilidade de competição, em razão das condições específicas do imóvel, tais como localização estratégica, acessibilidade e disponibilidade imediata para uso, que tornam necessária a sua escolha.

O valor da locação, conforme laudo de avaliação patrimonial emitido pelo profissional Cristiano de Lima Cavalcante (CRECI nº 3704), é de R\$ 1.509,00 mensais, totalizando o montante de R\$ 18.108,00 anuais.

A solução visa não apenas atender à necessidade funcional da Administração, mas também garantir conforto, acessibilidade e eficiência no atendimento à comunidade escolar, em consonância com os princípios da economicidade, eficiência e interesse público.

13. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Considerando a natureza do objeto, trata-se da locação de um único imóvel destinado ao funcionamento integral do Núcleo de Atendimento Pedagógico Especializado – NAPE, vinculado à Secretaria da Educação do Município de Capistrano. A contratação requer a ocupação contínua, exclusiva e ininterrupta do espaço físico, sendo inviável o parcelamento da solução.

A divisão do objeto em partes ou frações distintas comprometeria a unidade pedagógica e administrativa do NAPE, gerando prejuízos à eficiência dos serviços educacionais especializados prestados à comunidade escolar. Além disso, o fracionamento resultaria em dificuldades logísticas, aumento de custos indiretos e perda da integração necessária entre os setores de atendimento, coordenação e suporte técnico.

Dessa forma, justifica-se a contratação integral e unificada, assegurando que todas as atividades do NAPE sejam desenvolvidas de maneira coordenada, segura e funcional, em local único e apropriado.

14 CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

14.1. A contratação da locação do imóvel, por si só, não depende diretamente de outras contratações simultâneas para a sua execução. No entanto, para o pleno funcionamento do Núcleo de Atendimento Pedagógico Especializado – NAPE no novo espaço, podem ser necessárias contratações acessórias, tais como:

- Serviços de mudança e transporte de mobiliário e equipamentos;
- Instalação de redes lógica e elétrica (caso necessário);
- Eventuais adequações estruturais leves (pintura, pequenas reformas);
- Serviços contínuos como limpeza, vigilância e manutenção predial.



Ainda que essas contratações não sejam interdependentes de forma direta e obrigatória com a locação, elas guardam relação funcional, pois são essenciais para a operacionalização plena do imóvel locado e o início das atividades pedagógicas especializadas.

Portanto, a locação do imóvel constitui a contratação central, e as demais, embora autônomas, são correlatas à garantia da eficiência e continuidade dos serviços educacionais prestados pelo NAPE.

15. DEMONSTRAÇÃO DO ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO DO ÓRGÃO OU ENTIDADE

A presente contratação está alinhada com os objetivos estratégicos da Secretaria da Educação do Município de Capistrano, conforme previsto no Plano de Contratações Anual (PCA) e demais instrumentos de planejamento governamental. Tal alinhamento se justifica pelo seguinte:

- Fortalecimento da infraestrutura da educação inclusiva e especializada no município, por meio da disponibilização de espaço físico adequado para o funcionamento do Núcleo de Atendimento Pedagógico Especializado – NAPE;
- Melhoria das condições de trabalho das equipes pedagógicas, administrativas e técnicas, proporcionando um ambiente mais organizado, acessível e funcional;
- Aprimoramento da capacidade de gestão, coordenação e execução de ações educacionais voltadas a estudantes com necessidades específicas, contribuindo diretamente para a efetividade das políticas públicas educacionais;
- Conformidade com o planejamento orçamentário e financeiro, tendo em vista que os valores estimados foram previstos nas ações da Secretaria e respeitam os limites definidos pelas Leis Orçamentárias (PCA, LDO e LOA);
- Atendimento aos princípios da Administração Pública, especialmente os da eficiência, economicidade e interesse público, ao garantir um espaço condizente com as necessidades do serviço e acessível à comunidade escolar.

Assim, a contratação atende diretamente às metas e diretrizes estabelecidas nos instrumentos de planejamento do município, contribuindo para a melhoria contínua da prestação de serviços educacionais especializados.

16. RESULTADOS PRETENDIDOS, EM TERMOS DE EFETIVIDADE E DE DESENVOLVIMENTO NACIONAL SUSTENTÁVEL

A presente contratação tem por finalidade proporcionar melhores condições estruturais para o funcionamento do Núcleo de Atendimento Pedagógico Especializado – NAPE, vinculado à Secretaria da Educação do Município de Capistrano, com impactos positivos esperados tanto na efetividade dos serviços públicos educacionais quanto na promoção do desenvolvimento sustentável, conforme os princípios previstos na Lei nº 14.133/2021. Entre os principais resultados esperados, destacam-se:

- Efetividade na gestão das ações pedagógicas especializadas, por meio da instalação do NAPE em espaço adequado, funcional e acessível, que favoreça o planejamento, a execução e o acompanhamento dos atendimentos educacionais;
- Melhoria da qualidade dos serviços prestados à comunidade escolar, ao garantir um ambiente de trabalho mais organizado, seguro e eficiente para os profissionais da educação;
- Redução de custos operacionais, com a centralização das atividades em imóvel único, evitando gastos com estruturas físicas descentralizadas;

- Promoção da acessibilidade e inclusão, por meio da escolha de imóvel que atenda às normas de acessibilidade para pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, em sintonia com os objetivos do NAPE;
- Contribuição para o desenvolvimento local, ao fomentar a economia imobiliária da cidade por meio da contratação de imóvel de terceiros, promovendo o uso eficiente de edificações já existentes;
- Atendimento aos critérios de sustentabilidade, conforme diretrizes da Administração Pública, com preferência por imóveis que contem com iluminação e ventilação naturais, visando à redução do consumo energético e ao melhor aproveitamento de recursos naturais.

Dessa forma, busca-se não apenas atender a uma necessidade administrativa, mas também contribuir para uma gestão pública mais eficiente, inclusiva e comprometida com o desenvolvimento sustentável em nível local.

17. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOADAS

17.1. Já existe contratação desta natureza no órgão, contudo, o imóvel objeto da presente contratação necessitará de adequações no ambiente organizacional, a fim de atender plenamente às exigências técnicas e funcionais do Núcleo de Atendimento Pedagógico Especializado – NAPE.

18. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS DE TRATAMENTO

A locação de imóvel para fins administrativos, como a instalação da Sede do Núcleo de Atendimento Pedagógico Especializado – NAPE, vinculado à Secretaria da Educação do Município de Capistrano-CE, apresenta baixo impacto ambiental direto, uma vez que se trata do uso de edificação já existente, sem necessidade de construção ou grandes reformas estruturais.

No entanto, ainda que os impactos sejam reduzidos, é possível adotar medidas de mitigação e boas práticas para garantir a sustentabilidade e minimizar eventuais efeitos ambientais:

- Eficiência energética: estímulo à utilização de lâmpadas LED, sensores de presença e equipamentos de baixo consumo, contribuindo para a redução do uso de energia elétrica;
- Ventilação e iluminação natural: aproveitamento de janelas e aberturas para reduzir a necessidade de iluminação artificial e climatização durante o dia;
- Gestão de resíduos sólidos: implementação de coleta seletiva e descarte adequado dos resíduos gerados na rotina administrativa e pedagógica;
- Uso consciente de água: instalação de torneiras com acionamento automático ou arçadores, evitando o desperdício de água;
- Adequação do imóvel às normas ambientais locais, especialmente quanto ao escoamento de águas pluviais e descarte de efluentes sanitários;
- Manutenção preventiva da edificação: visando evitar vazamentos, infiltrações e outros danos que possam comprometer o meio ambiente.

Essas ações contribuem para que a contratação esteja alinhada às diretrizes de desenvolvimento sustentável e responsabilidade ambiental da Administração Pública, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021.

19. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

19.1. Após análise dos elementos técnicos, orçamentários, legais e administrativos constantes neste Estudo Técnico Preliminar, **declara-se a viabilidade da contratação da locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento da sede do Núcleo de Atendimento Pedagógico Especializado – NAPE**, vinculado à Secretaria da Educação do Município de Capistrano, Estado do Ceará.

A viabilidade está fundamentada nos seguintes aspectos:



ambiente apropriado aos estudantes atendidos pelo NAPE;

- Conformidade com os requisitos legais, especialmente com os ditames do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que permite a contratação por inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, desde que atendidos os critérios de justificativa técnica, inviabilidade de competição e compatibilidade com os valores de mercado;
- **Aprovação técnica**, considerando a estrutura do imóvel (composto por seis salas, dois banheiros, uma cozinha e uma garagem), que atende satisfatoriamente às necessidades do núcleo especializado;
- **Existência de laudo de avaliação emitido por profissional habilitado** (Cristiano de Lima Cavalcante – CRECI 3704), que assegura a adequação do valor de **RS 1.509,00 mensais** à realidade do mercado local;
- **Compatibilidade orçamentária**, com **previsão de despesa anual de RS 18.108,00**, valor este compatível com os limites financeiros da Secretaria da Educação e devidamente previsto nas peças orçamentárias.

Portanto, a contratação revela-se **viável, eficiente e adequada ao interesse público**, justificando-se plenamente a sua efetivação conforme os critérios estabelecidos neste Estudo.

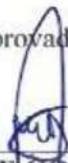
Capistrano-CE, 08 de ABRIL de 2025.

Iana de Queiros da Silva

IANA DE QUEIROS DA SILVA

Membra da Equipe de Planejamento

Aprovado por:



JOSE ANDRADE GONCALVES COSTA

Secretário da Educação

Portaria de nº 03/2025