



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



Unidade Requisitante

Fundo Municipal de Educação de Axixá do Tocantins, 31.106.911/0001-21



Alinhamento com o Planejamento Anual

A necessidade objeto do presente estudo não possui previsão no plano de contratações anual da Organização.



Equipe de Planejamento

Kézely Sousa Ribeiro, Daniel Martins de Oliveira Filho, Robervânia Rocha Silva



Problema Resumido

A Prefeitura Municipal de Axixá do Tocantins enfrenta a necessidade urgente de garantir instalações adequadas para atender às demandas da população, devido à insuficiência de espaço físico e infraestrutura nos atuais locais de serviço.

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 realização da aquisição de um imóvel destinado à construção de uma creche para a Secretaria Municipal de Educação de Axixá do Tocantins surge como uma demanda premente diante da crescente necessidade de ampliação da oferta de vagas em educação infantil no município. A avaliação demográfica e escolar indica que a população local, em especial crianças na faixa etária entre 0 e 5 anos, apresenta um aumento significativo, o que pressiona ainda mais os serviços de educação existentes.

A falta de espaços adequados e suficientes para a educação infantil compromete o acesso das crianças ao ensino de qualidade, limitando não apenas sua formação inicial, mas também refletindo diretamente nas condições de trabalho dos educadores e na estrutura familiar, já que muitos pais enfrentam dificuldades para conciliar suas obrigações profissionais com a busca por cuidados adequados para seus filhos.

Além disso, a expansão do atendimento em educação infantil é uma diretriz fundamental no âmbito das políticas públicas educacionais, sendo imprescindível para o desenvolvimento social e econômico da região. Proporcionar acesso a uma creche adequada viabiliza não só a formação ampla e integral



das crianças, mas também contribui para a redução das desigualdades sociais, promovendo inclusão e igualdade de oportunidades desde os primeiros anos de vida.

Portanto, a aquisição do imóvel se justifica como uma medida essencial e urgente para atender à demanda atual e futura por educação infantil em Axixá do Tocantins, ressaltando a responsabilidade do poder público em assegurar o direito à educação de forma digna e acessível a toda a população. Essa iniciativa irá contribuir significativamente para o bem-estar coletivo, reafirmando o compromisso da gestão municipal com o desenvolvimento sustentável e equitativo da comunidade.



REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A aquisição de um imóvel para a construção de uma creche para a Secretaria Municipal de Educação de Axixá do Tocantins é crucial para atender as necessidades educacionais da população local. Para garantir a seleção da proposta mais vantajosa e assegurar que o imóvel atenda integralmente a essa finalidade, listamos os requisitos que devem ser atendidos pela solução contratada:

1. **Localização:** O imóvel deve estar situado em área urbana, com fácil acesso a vias públicas, preferencialmente em regiões onde haja maior demanda por serviços educacionais.
2. **Área mínima:** O imóvel deve possuir área mínima de 1.200 m², permitindo a construção da creche.
3. **Zoneamento:** O imóvel deve estar localizado em zoneamento permitido para a construção de estabelecimentos de educação infantil, conforme a legislação municipal vigente.
4. **Infraestrutura:** O imóvel deve contar com infraestrutura básica adequada, incluindo fornecimento de água potável, energia elétrica e esgoto sanitário, além de estar em conformidade com as normas de (re)urbanização da área.
5. **Acesso e mobilidade:** Deve garantir acesso seguro para crianças e pais, prevendo calçadas adequadas e possibilidade de transporte público nas proximidades.
6. **Condições de estrutura:** A edificação existente, caso haja, deve apresentar condições estruturais aceitáveis, sem risco de desabamento ou danos à segurança e saúde das crianças.
7. **Adequação ambiental:** O imóvel não pode estar localizado em áreas de proteção ambiental ou que apresentem riscos a inundações e deslizamentos.
8. **Legalidade da documentação:** O vendedor do imóvel deve apresentar toda a documentação regularizada, garantindo que não haja pendências que possam comprometer a aquisição, como registros de hipoteca ou ações judiciais.



9. Conformidade com normas técnicas: A construção da creche deverá respeitar as normas técnicas de acessibilidade, ergonomia e segurança previstas na legislação pertinente.

10. Prazo de entrega: A propriedade deve ser entregue ao município em até 30 dias após a assinatura do contrato de compra, em condições que permitam o início imediato da construção.

Estes requisitos visam promover uma contratação eficiente, garantindo que o imóvel adquirido atenda plenamente às necessidades da Secretaria Municipal de Educação e contribua para a melhoria da educação infantil na região.



SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

- Solução 1: Aquisição de imóvel existente

- Vantagens:

- Custo: Pode ser mais acessível em comparação à construção, dependendo do mercado imobiliário local.

- Tempo de implementação: Menor prazo para a entrega, pois o imóvel já está disponível.

- Flexibilidade: Imóvel pode ser adaptado rapidamente às necessidades da creche com reformas menores.

- Localização: Possibilidade de escolher um imóvel em uma área central ou com fácil acesso para a comunidade.

- Desvantagens:

- Qualidade: O imóvel pode necessitar de reformas estruturais que elevem os custos e atrasem a implementação.

- Adaptação: Pode ter limitações físicas que impeçam a adequação completa ao projeto da creche (espaço, layout).

- Manutenção: Imóveis mais antigos podem gerar mais custos com manutenção frequente.

- Solução 2: Construção de um imóvel sob medida

- Vantagens:

- Adequação: O projeto pode ser totalmente personalizado de acordo com as necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

- Qualidade: Materiais novos garantem durabilidade e menor necessidade de manutenção no início de operação.

- Flexibilidade: Layout totalmente adaptável para as exigências pedagógicas e de segurança.

- Desvantagens:

- Custo: Geralmente mais elevado devido a despesas com obras e aquisição de terrenos.

- Prazo de implementação: Maior tempo para liberação de projetos e execução da obra, comprometendo a rapidez na entrega.

- Risco de atrasos: Dependência de condições climáticas e disponibilidade de fornecedores de materiais.



- Solução 3: Parceria público-privada (PPP) para construção
- Vantagens:
 - Custo: Possibilidade de redução de gastos públicos mediante investimento privado.
 - Suporte: Empresas privadas têm, muitas vezes, expertise em construção e gestão, resultando em melhoria na qualidade final.
 - Tempo: A experiência de empresas especializadas pode levar a prazos de implementação mais eficientes.
- Desvantagens:
 - Complexidade: Gestão administrativa e relacionamento com o setor privado pode demandar tempo e recursos adicionais.
 - Dependência: Necessidade de um contrato robusto para garantir que os objetivos sejam alcançados sem prejuízo ao interesse público.
 - Dificuldade de adaptação: Alterações no projeto após o início da construção podem ser complicadas e onerosas.

Análise comparativa das soluções:

- Em termos de custo, a aquisição de um imóvel existente pode ser a alternativa mais econômica, mas depende do estado do imóvel e das reformas necessárias; a construção sob medida tende a ter custos mais altos, enquanto a PPP pode oferecer alguma economia a longo prazo.
- No aspecto de tempo de implementação, a aquisição de imóvel existente é a mais rápida, seguida pela PPP devido à expertise do setor privado, e a construção sob medida costuma ter o maior tempo de espera.
- Considerando a flexibilidade e adaptabilidade, a construção sob medida se destaca, seguida pela PPP, enquanto a aquisição de imóvel pode ter limitações físicas maiores.
- Em relação à manutenção e suporte, a construção nova geralmente requer menos manutenção inicial, versus o risco elevado de manutenções frequentes em imóveis mais antigos adquiridos. Já a PPP pode trazer benefícios no suporte técnico durante a fase de operação do serviço.
- Os impactos relacionados ao alcance dos objetivos da contratação variam conforme a solução: a construção sob medida oferece a melhor adequação pedagógica desde o princípio, enquanto a opção de aquisição existente pode não atender plenamente às especificações necessárias para a creche.

Essas variáveis devem ser ponderadas cuidadosamente para que a escolha da solução leve em conta o interesse público e as necessidades específicas da Secretaria Municipal de Educação.



DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A escolha da aquisição de um imóvel para a construção de uma creche destinada à Secretaria Municipal de Educação de Axixá do Tocantins se justifica por diversos elementos técnicos e operacionais que atendem às demandas urgentes da população local. Primeiramente, a proposta de adquirir um imóvel já existente permite uma análise mais ágil das características físicas do espaço e possibilita um planejamento adequado para a estruturação das instalações. A opção por um imóvel também facilita a adaptação do mesmo para atender às normas de segurança, acessibilidade e



ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE AXIXÁ DO TOCANTINS
FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE AXIXÁ DO
TOCANTINS



conforto exigidas para instituições educacionais, garantindo assim um ambiente seguro e adequado para as crianças.

Em termos de desempenho, a aquisição do imóvel propicia a implementação de novas soluções educacionais que se alinham às necessidades contemporâneas de aprendizagem. O espaço físico pode ser projetado ou reformulado para incluir áreas específicas para atividades lúdicas, salas de aula com recursos tecnológicos e ambientes destinados ao desenvolvimento social e emocional das crianças. A compatibilidade entre o espaço escolhido e as diretrizes pedagógicas da Secretaria Municipal de Educação é outro ponto crucial, pois assegura que o ambiente promovido irá potencializar o aprendizado e acolhimento dos alunos.

Os benefícios operacionais dessa solução são substanciais. A manutenção do imóvel pode ser planejada de forma eficiente, considerando a vida útil das instalações e equipamentos que serão adquiridos ou adaptados. Além disso, com a construção da creche em um local estratégico, a logística de acesso para pais e alunos será facilitada, resultando em menor tempo de deslocamento e maior comodidade. A escalabilidade do projeto também é um fator positivo, pois a infraestrutura permite futuras ampliações conforme a demanda populacional nas próximas décadas.

Economicamente, a aquisição do imóvel representa uma solução de custo-benefício vantajosa. Ao comprar um imóvel que atenda às exigências iniciais, a prefeitura poderá reduzir gastos com locação de espaços temporários e evitar os custos elevados relacionados à construção de uma nova edificação desde a fundação. O retorno esperado sobre esse investimento se traduz em uma melhor qualidade educacional para a população, refletindo na formação de cidadãos mais preparados, o que poderá impulsionar o desenvolvimento social e econômico da cidade a longo prazo.

Por fim, a decisão de adquirirmos um imóvel e construir uma creche apresenta sinergia com o interesse público, pois garante não apenas a escolha de uma alternativa economicamente viável, mas também a criação de um ambiente educacional qualificado e seguro para as crianças de Axixá do Tocantins. Essa ação está alinhada aos esforços da administração municipal em proporcionar serviços públicos de qualidade, atendendo assim às expectativas e necessidades da população local de maneira eficaz e sustentável.



QUANTITATIVOS E VALORES

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO

AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

Item	Descrição	Unidade	Quant.	R\$ Unid.	R\$ Total
1	AQUISIÇÃO DE IMOVEL				R\$ 30.00,000



PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO



A contratação não será parcelada.

A contratação para a aquisição de imóvel para construção de uma creche para a Secretaria Municipal de Educação de Axixá do Tocantins não deve ser parcelada, uma vez que a urgência da demanda requer uma solução rápida e eficaz para atender à população. O parcelamento pode acarretar atrasos na entrega da obra e dificultar a implementação das ações de educação infantil essenciais ao desenvolvimento das crianças. Além disso, a construção de uma creche exige um espaço físico adequado desde o início, e a fragmentação do processo poderia comprometer a coesão e a qualidade da infraestrutura a ser desenvolvida.

Os benefícios da contratação integral incluem a possibilidade de um planejamento e execução mais eficientes, onde todos os elementos necessários à construção – como projeto, materiais e mão de obra – são considerados de forma integrada. Isso garante que a creche atenda aos padrões mínimos de segurança e funcionalidade desde o início, evitando retrabalhos e custos adicionais que poderiam surgir caso o processo fosse dividido em etapas. A agilidade na execução proporciona também um atendimento mais rápido às crianças e suas famílias.

Além disso, a eficiência da contratação é fundamental para assegurar que os recursos públicos sejam utilizados da melhor forma possível, priorizando o interesse público. Ao optar por uma contratação única, a Prefeitura Municipal de Axixá do Tocantins pode garantir uma adequação mais precisa às necessidades da comunidade e otimizar a utilização dos recursos disponíveis. A entrega célere da obra resultará em benefícios diretos para a população, promovendo o acesso à educação infantil de qualidade, que é um direito fundamental das crianças e um investimento no futuro da sociedade.



RESULTADOS PRETENDIDOS

A aquisição de um imóvel para a construção de uma creche representa uma solução que maximiza a economicidade ao atender diretamente à demanda por infraestrutura adequada na área da educação. Ao optar por essa estratégia, a Prefeitura Municipal de Axixá do Tocantins estará evitando gastos excessivos com aluguéis e reformas em prédios inadequados, os quais comprometem a qualidade do atendimento. A compra de um imóvel para a construção de uma creche oferece melhor custo-benefício, pois a construção permitirá um espaço projetado especificamente para as necessidades da população, melhorando a eficiência dos serviços prestados.

Além disso, a solução proporciona o aproveitamento eficiente dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis. Com a nova creche, será possível implementar um ambiente de aprendizado otimizado, capaz de utilizar de forma mais eficaz o quadro de profissionais da educação. A criação de um espaço com infraestrutura moderna permite a implementação de metodologias pedagógicas que requerem ambientes específicos, promovendo maior produtividade e satisfação no trabalho dos educadores.

Do ponto de vista financeiro, a contratação da solução pela aquisição de um imóvel e a construção da creche garantirá uma redução nas despesas correntes ao longo do tempo. Em vez de comprometer o



orçamento municipal com aluguéis, a Prefeitura investirá em um ativo permanente que poderá ser utilizado por muitos anos, contribuindo assim para um planejamento orçamentário mais equilibrado e sustentável. Além disso, haverá a possibilidade de incluir áreas externas apropriadas para atividades recreativas e educacionais, otimizando ainda mais o uso do espaço e beneficiando a comunidade local.

Em resumo, a escolha pela aquisição de um imóvel para a construção da creche possibilita não apenas uma resposta imediata às necessidades atuais da população, mas também assegura uma utilização mais racional e econômica dos recursos públicos, promovendo um atendimento de qualidade na educação infantil em Axixá do Tocantins.



PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

A análise das providências a serem adotadas pela Prefeitura Municipal de Axixá do Tocantins, em relação à solução escolhida de aquisição de imóvel para construção de uma creche, deve focar em aspectos operacionais e estruturais que garantam a eficácia na implementação da obra e no atendimento à população. É essencial garantir que o imóvel atenda aos requisitos técnicos necessários para uma instituição de ensino infantil, além de atender às normas de acessibilidade e segurança.

Primeiramente, é vital realizar um estudo de viabilidade técnica do imóvel a ser adquirido, verificando se as características físicas do local atendem às exigências de espaço, iluminação, ventilação e infraestrutura básica, como água potável e rede elétrica. Este estudo deve incluir a análise de possíveis adequações ao projeto arquitetônico da creche, visando otimizar o uso dos espaços disponíveis e garantir um ambiente seguro e adequado para as atividades educacionais.

Além disso, a realização de um levantamento topográfico e geotécnico do imóvel é necessária para identificar possíveis questões relacionadas ao solo e ao terreno, evitando problemas estruturais futuros que possam comprometer a durabilidade da edificação. A contratação de profissionais especializados, como engenheiros civis e arquitetos, pode ser um requisito para assegurar que o projeto é tecnicamente sólido e atende às normativas pertinentes.

Outro ponto crucial é a elaboração de um plano de gerenciamento da obra, que deve incluir cronograma de execução, acompanhamento financeiro e medições periódicas. A definição clara de marcos de entrega e indicadores de desempenho permitirá que a gestão da contratação seja mais eficiente, garantindo que o processo se mantenha dentro dos prazos e orçamentos estabelecidos.

É necessário também avaliar a demanda de insumos e materiais específicos para a construção da creche, considerando a sustentabilidade e a possibilidade de utilização de materiais que ofereçam maior resistência e menor custo de manutenção a longo prazo. A contratação adicional de fornecedores locais pode ser incentivada para fortalecer a economia da região e diminuir custos logísticos.



Por fim, é recomendável a capacitação de servidores da Secretaria Municipal de Educação nas áreas de gestão de projetos e fiscalização de obras, considerando a especificidade do projeto e a importância de um acompanhamento técnico adequado. Tal capacitação permitirá que os servidores estejam aptos a identificar e resolver problemas durante a execução da obra, assegurando que os recursos públicos sejam utilizados com a máxima eficiência e eficácia.

Estas providências, quando bem implementadas, contribuirão significativamente para a criação de um espaço educacional de qualidade, alinhado às necessidades da população de Axixá do Tocantins, respeitando os princípios de economicidade e eficiência na utilização dos recursos públicos.



CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A análise da necessidade de contratações correlatas e interdependentes à solução escolhida, que é a aquisição de imóvel para construção de uma creche na Prefeitura Municipal de Axixá do Tocantins, revela que não há contratações adicionais necessárias antes da implementação dessa solução específica. A aquisição do imóvel voltada à construção da creche é um passo fundamental e isolado para atender à demanda por adequação de espaço físico e infraestrutura.

As necessidades técnicas ligadas à solução incluem a análise e o planejamento da construção em si, o que está contemplado na aquisição do imóvel. Não há, neste contexto, a necessidade de contratações prévias, como reformas ou adequações em outros locais, pois o objetivo imediato é a obtenção de um novo espaço que atenderá de forma adequada à demanda educacional.

Além disso, considerações como manutenção de outros espaços ou serviços relacionados também não possuem relevância antes de decidir pela nova construção, uma vez que o foco central está na criação de novas instalações para a creche. Assim, todas as demandas podem ser atendidas diretamente através da contratação única da aquisição do imóvel, sendo essa abordagem suficiente para resolver o problema identificado.

Portanto, a conclusão é que a solução escolhida não requer contratações correlatas ou interdependentes, pois a aquisição do imóvel se sustenta como a única ação necessária para atender à urgência de melhorias nas instalações públicas de educação em Axixá do Tocantins.



IMPACTOS AMBIENTAIS

No processo de aquisição de um imóvel para construção de uma creche para a Secretaria Municipal de Educação de Axixá do Tocantins, é essencial considerar os impactos ambientais associados a essa iniciativa e implementar medidas mitigadoras apropriadas. Primeiramente, destaca-se o impacto potencial da remoção ou alteração do uso do espaço físico existente, que pode afetar a fauna e a



flora locais. Para mitigar esse impacto, recomenda-se a realização de um estudo prévio de vegetação e fauna, com o intuito de identificar espécies a serem preservadas e promover replantio de vegetação nativa em áreas adjuntas após a construção.

Outro impacto significativo está relacionado ao consumo de recursos naturais durante a construção e operação da creche. Nesse contexto, é fundamental adotar soluções de baixo impacto ambiental, como o uso de materiais reciclados e sustentáveis na obra, além da coordenação de canteiros de obras que minimizem desperdícios. Medidas para garantir eficiência energética, como a adoção de projetos arquitetônicos que possibilitem melhor ventilação e iluminação natural, devem ser priorizadas. A instalação de painéis solares também é uma solução prática e benéfica, permitindo a geração de energia renovável e reduzindo a dependência de fontes energéticas convencionais.

Adicionalmente, a logística reversa deve ser considerada tanto na fase de construção quanto na operação da creche. Durante a construção, todos os resíduos gerados devem ser separados e encaminhados a processos adequados de reciclagem, evitando que materiais acabem em aterros sanitários. Já na fase de operação, implementar um programa de coleta seletiva na creche ajudará na gestão de resíduos, promovendo a reciclagem e a destinação correta de materiais.

Em resumo, a análise dos possíveis impactos ambientais da aquisição do imóvel e construção da creche deve focar na minimização de danos e no uso responsável dos recursos. As medidas mitigadoras sugeridas, que incluem o uso de materiais sustentáveis, eficiência energética e práticas de logística reversa, visam reduzir significativamente os impactos ambientais associados e contribuir para um futuro mais sustentável para a comunidade de Axixá do Tocantins.



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**.

Axixá do Tocantins - TO, 23 de Janeiro de 2025

Daniel Martins de Oliveira Filho
Integrante Administrativo