

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

UNIDADE REQUISITANTE

Secretaria Municipal de Administração de Campestre do Maranhão - MA

ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO ANUAL

A necessidade objeto do presente estudo está previsto no plano de contratações anual da Organização.

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Juma Aguiar Lima - Secretária Municipal de Administração

Jasiel de Oliveira Lima – Secretário Municipal de Planejamento e Ordenador de Despesas

PROBLEMA RESUMIDO

Em atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Administração de Campestre do Maranhão - MA, a presente contratação objetiva a locação de bem imóvel do tipo (terreno/área aberta), com características adequadas de localização, acesso, dimensão e condições ambientais destinada à implantação e funcionamento do depósito de resíduos sólidos urbanos provenientes da coleta de lixo municipal, em atendimento às demandas da Secretaria Municipal de Administração de Campestre do Maranhão - MA.

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

Atualmente, o município não dispõe de área apropriada, regularizada e ambientalmente adequada para a destinação e armazenamento temporário dos resíduos sólidos urbanos coletados. Essa ausência compromete a eficiência da gestão de resíduos, podendo ocasionar impactos ambientais negativos, riscos à saúde pública e dificuldades operacionais na logística da coleta.

A inexistência de local adequado para disposição dos resíduos impede o cumprimento pleno das diretrizes estabelecidas pela Política Nacional de Resíduos Sólidos, além de dificultar o controle ambiental e a organização do sistema municipal de limpeza urbana.

Dessa forma, torna-se imprescindível a disponibilização de um terreno que atenda às exigências técnicas, ambientais e operacionais, possibilitando a correta destinação dos resíduos, melhoria na logística da coleta e mitigação de impactos ambientais.

Assim, a locação do imóvel justifica-se pela necessidade de garantir a continuidade e eficiência dos serviços públicos de limpeza urbana, promovendo melhorias na qualidade ambiental e na saúde da população.



REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

Os requisitos a seguir foram elaborados visando garantir a seleção da proposta mais vantajosa, com foco na clareza, objetividade e viabilidade.

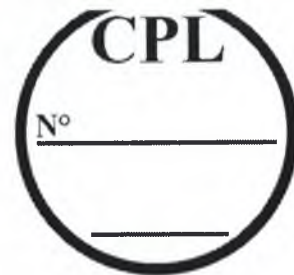
Requisitos:

- O imóvel deverá ser do tipo terreno/área aberta, localizado em área compatível com a atividade, preferencialmente fora do perímetro urbano ou em zona permitida pela legislação ambiental.
- Área mínima compatível com a demanda municipal de resíduos sólidos, recomendando-se dimensão suficiente para operação segura e futura expansão.
- O terreno deverá possuir acesso facilitado para caminhões e veículos pesados, inclusive em períodos chuvosos.
- Deve apresentar condições topográficas adequadas, evitando áreas sujeitas a alagamentos.
- Distanciamento mínimo de áreas residenciais, conforme normas ambientais e sanitárias.
- O imóvel deverá permitir a implantação de estruturas operacionais, como cercamento, controle de acesso e áreas de manobra.
- Disponibilidade ou viabilidade de acesso a serviços básicos (água, energia, se necessário).
- O terreno deverá estar regularizado quanto à documentação, livre de impedimentos legais.
- Atendimento às exigências dos órgãos ambientais competentes, permitindo licenciamento.
- Possibilidade de adoção de medidas de controle ambiental (drenagem, contenção, manejo de resíduos).
- O estado do imóvel deve permitir utilização imediata ou com mínimas adequações.
- Contrato de locação com prazo mínimo de 12 meses, prorrogável conforme interesse da administração.

SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Locação de Terreno Privado

- Vantagens:
Maior disponibilidade de áreas;
Flexibilidade contratual;



Rapidez na contratação.

- Desvantagens:
Necessidade de adequações ambientais;
Possíveis custos com infraestrutura.

Utilização de Área Pública Municipal

- Vantagens:
Redução de custos com aluguel;
Maior controle administrativo.
- Desvantagens:
Possível indisponibilidade de área adequada;
Necessidade de regularização ambiental.

Aquisição de Terreno

- Vantagens:
Solução definitiva.
- Desvantagens:
Alto custo inicial;
Maior tempo para viabilização.

Esses pontos auxiliam na análise técnica para escolha da melhor solução que atenda às demandas específicas da Secretaria Municipal de Administração deste município.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A solução escolhida consiste na locação de terreno adequado para funcionamento de depósito de resíduos sólidos urbanos, considerando a necessidade imediata do município e a viabilidade econômica.

A locação apresenta-se como alternativa mais eficiente, pois permite rápida implementação da solução, evitando elevados custos com aquisição de imóvel e possibilitando ajustes conforme a evolução da demanda.

O imóvel deverá atender às condições ambientais, operacionais e legais, permitindo o correto gerenciamento dos resíduos e contribuindo para melhoria da política municipal de limpeza urbana.

PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação será realizada em item único, tendo em vista que o objeto consiste na locação de um único imóvel, não sendo tecnicamente viável o parcelamento.



RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação de imóvel para atender às necessidades logísticas da Secretaria Municipal de Administração de Campestre do Maranhão - MA, especificamente para abrigar o funcionamento do depósito de resíduos sólidos urbanos apresenta resultados positivos em termos de economicidade. A solução escolhida de locar um imóvel já adaptado a necessidade em questão evita custos com obras e adequações, otimizando assim o investimento inicial. Isso gera uma maximização do custo-benefício, pois os recursos financeiros são aplicados de maneira mais eficiente, concentrando-se no atendimento das demandas imediatas sem a necessidade de longos prazos para instalação do mesmo.

Por fim, ao optar pelo aluguel de um espaço adequado, o município evita despesas contínuas com manutenção, e ainda conta com um custo fixo previsível, facilitando a gestão orçamentária. Essa estratégia diminui as incertezas financeiras e possibilita o redirecionamento de verbas para outras áreas prioritárias, contribuindo para uma administração municipal mais equilibrada e eficaz. Assim, a escolha pela locação do imóvel se revela uma solução prática e vantajosa, alinhada aos interesses financeiros e operacionais da Prefeitura Municipal de Campestre do Maranhão - MA.

PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para que o referido contrato de locação atenda às necessidades mencionadas de maneira adequada, é imprescindível adotar providências que garantam a eficácia na implementação da solução escolhida.

Primeiramente, deve-se realizar um levantamento detalhado das condições estruturais e operacionais do imóvel localizado no Lote 16, Zona Rural, Estrada da Maity. Isso inclui avaliar se o espaço atende todos os requisitos necessários, como localização, acesso, dimensão e condições ambientais. Esta análise será fundamental para garantir que o imóvel não apenas comporta as atividades propostas, mas também proporciona um ambiente adequado aos usuários e servidores.

Outra providência crucial envolve a elaboração de um laudo técnico que ateste a conformidade do imóvel com as normas vigentes, especialmente no que tange à legislação de acessibilidade e segurança contra incêndio descontrolado. Esse documento deve ser elaborado por profissionais habilitados e deve servir como parâmetro para a escolha do local mais apropriado, evitando futuros problemas legais e administrativos.

A adequação do espaço físico também pode exigir contratações adicionais, como serviços de reforma ou adaptação do imóvel, caso sejam identificadas inadequações. Essa previsão deve estar contemplada no planejamento orçamentário inicial, assegurando que os recursos financeiros estejam disponíveis para atender estas demandas de forma ágil e eficiente.

Essas providências visam garantir que a locação do imóvel atenda a todos os requisitos necessários, proporcionando um espaço funcional e acessível, além de promover uma gestão proativa e eficiente



do contrato celebrado, alinhada com os princípios de economicidade e eficiência estabelecidos pelo TCU.

CONTRATAÇÕES CORRELATAS

No contexto da análise da necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes para a locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento do depósito de resíduos sólidos, é importante destacar que, após a avaliação das demandas logísticas da Secretaria Municipal de Administração de Campestre do Maranhão - MA, verifica-se que não se fazem necessárias contratações adicionais antes da implementação da solução escolhida.

A locação do imóvel deve atender diretamente às necessidades, proporcionando o espaço adequado para o desenvolvimento de suas atividades. Assim, não existem contratações correlatas que sejam imprescindíveis para a viabilização da locação em si. Isso significa que o imóvel, quando alugado, estará disponível imediatamente para uso sem dependências técnicas ou operacionais que necessitem de intervenção externa prévia.

Entretanto, é possível considerar que eventuais manutenções corretivas ou adequações estruturais possam ser necessárias posteriormente, mas estas não configuram contratações preexistentes que impeçam a locação do imóvel. A adaptação do espaço, caso ocorra, poderá ser tratada de forma autônoma e subsequente à locação, por meio de processos futuros de contratação, caso necessário. Dessa forma, as ações planejadas e a locação não dependem de outras contratações prévias para sua efetivação.

Em resumo, a análise conclui que a solução de locação do imóvel se sustenta de forma independente em relação a outras contratações, podendo ser realizada sem a necessidade de procedimentos correlatos anteriores. Assim, a proposta de locação se apresenta como um passo autossuficiente e adequado para atender a demanda existente da Secretaria Municipal de Administração de Campestre do Maranhão - MA.

IMPACTOS AMBIENTAIS

A utilização de área destinada à implantação e funcionamento de depósito de resíduos sólidos urbanos provenientes da coleta municipal possui potencial de geração de impactos ambientais relevantes, os quais devem ser devidamente identificados, controlados e mitigados, conforme a legislação ambiental vigente.

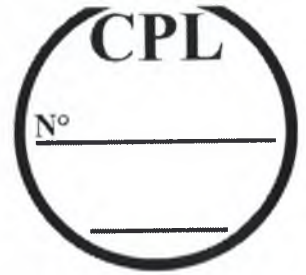
1. Contaminação do Solo

Impacto:

A disposição inadequada de resíduos pode gerar infiltração de líquidos (chorume), provocando contaminação do solo, com alteração de suas propriedades físicas, químicas e biológicas.

Medidas Mitigadoras:

- Impermeabilização do solo com manta geomembrana ou camada de argila compactada;
- Implantação de sistema de drenagem e coleta de chorume;



- Monitoramento periódico da qualidade do solo;
- Definição de áreas específicas para disposição controlada dos resíduos.

2. Contaminação de Águas Superficiais e subterrâneas

Impacto:

O chorume pode atingir lençóis freáticos ou corpos hídricos próximos, comprometendo a qualidade da água e afetando ecossistemas e o abastecimento humano.

Medidas Mitigadoras:

- Implantação de sistema de drenagem pluvial separado do sistema de resíduos;
- Construção de valas de contenção e bacias de retenção;
- Manutenção de distância segura de cursos d'água (APPs);
- Monitoramento da qualidade da água subterrânea e superficial;
- Licenciamento ambiental junto ao órgão competente.

3. Emissão de Gases e Odores

Impacto:

A decomposição de resíduos orgânicos gera gases como metano (CH₄) e dióxido de carbono (CO₂), além de odores desagradáveis, podendo causar desconforto à população e contribuir para o efeito estufa.

Medidas Mitigadoras:

- Cobertura periódica dos resíduos com material inerte (terra);
- Implantação de sistema de ventilação ou queima controlada de gases (quando aplicável);
- Controle da disposição de resíduos orgânicos;
- Manutenção de distância adequada de áreas habitadas.

4. Proliferação de Vetores e Animais

Impacto:

O acúmulo de resíduos atrai insetos (moscas, mosquitos), roedores e outros animais, que podem atuar como vetores de doenças.

Medidas Mitigadoras:

- Cobertura regular dos resíduos;
- Controle de acesso ao local (cercamento);
- Aplicação de medidas de controle de pragas;
- Manutenção da organização e limpeza da área.

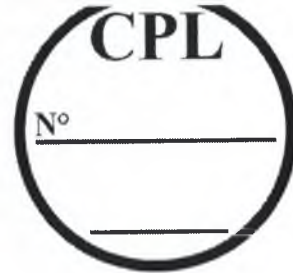
5. Poluição Visual e Degradação Paisagística

Impacto:

A disposição de resíduos a céu aberto pode causar impacto visual negativo e desvalorização do entorno.

Medidas Mitigadoras:

- Cercamento da área com barreiras visuais (muros ou vegetação);
- Organização do espaço com áreas delimitadas;
- Implantação de cortinas vegetais (arborização);
- Manutenção da limpeza e controle do volume de resíduos.



6. Geração de Poeira e Material Particulado

Impacto:

A movimentação de veículos pesados e resíduos pode gerar poeira, afetando a qualidade do ar.

Medidas Mitigadoras:

- Umidificação periódica das vias de acesso;
- Pavimentação ou cascalhamento das áreas de circulação;
- Controle de velocidade dos veículos no local.

7. Riscos à Saúde Pública

Impacto:

A operação inadequada do depósito pode gerar riscos diretos à saúde da população e dos trabalhadores.

Medidas Mitigadoras:

- Uso obrigatório de EPIs pelos trabalhadores;
- Controle de acesso de pessoas não autorizadas;
- Sinalização adequada da área;
- Capacitação da equipe operacional;
- Implantação de rotinas de segurança e higiene.

8. Impermeabilização e Alteração da Drenagem Natural

Impacto:

A compactação do solo e intervenções podem alterar o escoamento natural das águas pluviais.

Medidas Mitigadoras:

- Implantação de sistema de drenagem eficiente;
- Uso de técnicas de drenagem sustentável;
- Manutenção de áreas permeáveis sempre que possível.

9. Impactos Cumulativos e Passivo Ambiental

Impacto:

O uso contínuo e sem controle pode gerar passivos ambientais de difícil recuperação.

Medidas Mitigadoras:

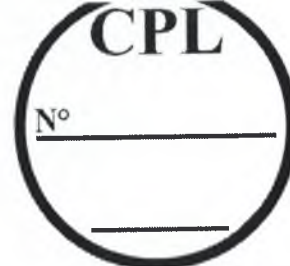
- Planejamento da vida útil da área;
- Execução de plano de recuperação de área degradada (PRAD);
- Monitoramento ambiental contínuo;
- Encerramento adequado da área ao final da utilização.

Considerando os pontos acima citados, entendemos que a implantação e operação de depósito de resíduos sólidos urbanos devem observar rigorosamente as normas ambientais vigentes, especialmente a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010), garantindo que os impactos ambientais sejam controlados, mitigados e monitorados continuamente.



PREFEITURA DE
CAMPESTRE
DO MARANHÃO
Cuidando do nosso ponto!

SEMAD
Secretaria Municipal
de Administração



A adoção das medidas acima assegura não apenas a redução dos danos ambientais, mas também a promoção de uma gestão sustentável, eficiente e alinhada ao interesse público.

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**.

Campestre do Maranhão- MA, 07 de abril de 2026

Juma Aguiar Lima

Secretária Municipal de Administração
Portaria nº 04, de Janeiro de 2025