



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



Unidade Requisitante

Secretaria Municipal de Administração



Alinhamento com o Planejamento Anual

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



Equipe de Planejamento

JUMA AGUIAR LIMA



Problema Resumido

Considerando a necessidade de disponibilidade de estrutura predial para apoio à Secretaria Municipal de Administração, vimos solicitar processo de aluguel do prédio para funcionar o ponto de distribuição de leite – PAA, 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

A Secretaria Municipal de Administração da Prefeitura Municipal de Campestre do Maranhão identificou a necessidade de garantir um espaço físico adequado para a operacionalização do ponto de distribuição de leite, projeto que integra o Programa de Atendimento à População em Situação de Vulnerabilidade (PPA), localizado em Campestre do Maranhão. A falta de uma estrutura predial adequada tem gerado dificuldades logísticas e operacionais, comprometendo a eficiência na entrega dos serviços essenciais à população local.

O atual cenário revela a inexistência de um local apropriado para abrigar as atividades relacionadas ao PPA, contemplando aspectos como armazenamento de produtos, triagem e distribuição do leite. Essa carência estrutural impossibilita o atendimento eficiente às demandas dos beneficiários, que dependem desse recurso alimentar para garantir sua nutrição e saúde. Portanto, a contratação do aluguel de um prédio para esse fim é imprescindível para suprir uma demanda real da comunidade.

Atender a essa necessidade é fundamental não apenas para a continuidade do programa de distribuição de leite mas também para assegurar os direitos básicos da população em situação de vulnerabilidade social. O acesso a alimentos indispensáveis para a saúde, especialmente para crianças



e famílias em risco nutricional, representa um compromisso ético e legal da administração pública em promover cidadania e dignidade. Assim, a capacidade de resposta a essa demanda se alinha diretamente aos interesses coletivos e ao princípio da proteção social, refletindo o zelo pelo bem-estar da comunidade.

Diante do exposto, justifica-se a urgência e relevância da contratação de um imóvel para funcionamento do ponto de distribuição de leite, considerando seu impacto positivo na qualidade de vida da população atendida e a responsabilidade da Prefeitura Municipal em garantir a eficiência na execução de políticas públicas voltadas ao combate à insegurança alimentar.



REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A presente solicitação destina-se à definição dos requisitos que deverão ser atendidos na contratação de aluguel de um prédio para o funcionamento do ponto de distribuição de leite – PPA, em Campestre do Maranhão - MA. A definição clara e objetiva desses requisitos é fundamental para garantir que a solução contratada atenda plenamente à necessidade identificada, proporcionando maior eficácia no atendimento às demandas da Secretaria Municipal de Administração. Abaixo estão os requisitos mínimos que a proposta a ser selecionada deverá atender:

1. Localização:

- 1.1 O imóvel deve estar localizado em área de fácil acesso para a população atendida, preferencialmente em via pública asfaltada ou pavimentada.
- 1.2 O local deve permitir a chegada de veículos de carga para facilitar a distribuição do leite.

2. Estrutura física:

- 2.1 O prédio deve ter área mínima de 200 m², com disposição adequada para armazenamento e processamento do leite.
- 2.2 Deve possuir refrigeradores ou câmaras frias para conservação do leite, com temperatura controlada entre 0°C e 4°C.
- 2.3 Deverá haver espaço destinado para a recepção, triagem e entrega do produto.
- 2.4 O imóvel precisa ter pelo menos dois banheiros, sendo um acessível para pessoas com deficiência.

3. Condições de segurança:

- 3.1 O prédio deve contar com extintores de incêndio em conformidade com as normas de segurança.
- 3.2 Deve possuir saídas de emergência adequadas e sinalizadas.
- 3.3 Devem ser observados os requisitos de acessibilidade previstos na legislação vigente.

4. Licenciamento e documentação:

- 4.1 O imóvel deve estar regularizado junto aos órgãos competentes, apresentando licenças de funcionamento e habite-se.
- 4.2 Os documentos necessários para comprovação da posse ou propriedade do imóvel devem ser apresentados.



5. Condições de manutenção:

5.1 O prédio deve estar em bom estado de conservação, sem vazamentos, infiltrações ou outras condições que possam comprometer a qualidade do produto armazenado.

5.2 A estrutura elétrica deve atender a padrões mínimos de segurança e capacidade para suportar equipamentos de refrigeração e iluminação.

6. Prazo de locação:

6.1 O contrato de locação deverá ter um prazo mínimo de 12 meses, com possibilidade de prorrogação conforme a necessidade da administração pública.

7. Serviço de manutenção:

7.1 O locador deverá se responsabilizar pela manutenção básica do imóvel durante todo o período de locação, assegurando seu bom uso e preservação.

Os requisitos acima são indispensáveis para assegurar uma contratação eficiente e eficaz, garantindo a entrega adequada do serviço público necessário à comunidade de Campestre do Maranhão.



SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Soluções disponíveis para aluguel de prédios para funcionamento do ponto de distribuição de leite:

1. Locação de edifícios comerciais

- Vantagens:

- Disponibilidade imediata: Geralmente, esses espaços estão prontos para uso e podem ser alugados rapidamente.

- Localização central: Muitas vezes, estão situados em áreas estratégicas, facilitando acesso da população.

- Estrutura adequada: Possuem estrutura que pode atender às necessidades operacionais, como segurança e acessibilidade.

- Desvantagens:

- Custo elevado: O valor do aluguel pode ser alto, o que impacta o orçamento da administração pública.

- Menos flexibilidade: Contratos de locação em prédios comerciais podem ter prazos longos, dificultando a adaptação a mudanças nas demandas.

- Personalização limitada: Poderá haver restrições na personalização do espaço conforme as necessidades específicas do PPA.

2. Locação de imóveis residenciais adaptáveis

- Vantagens:

- Custo geralmente mais baixo: Imóveis residenciais tendem a ter preços de aluguel mais acessíveis.

- Flexibilidade nos contratos: É comum encontrar condições mais favoráveis em contratos de locação residencial.



- Facilidade de adaptação: Podem ser modificados internamente para atender às exigências do PPA.

- Desvantagens:

- Estrutura inadequada: Residências podem não ter o espaço ou infraestrutura necessários para operações de distribuição de grande volume.

- Localização desfavorável: Muitas vezes, estão localizados em áreas residenciais, o que pode dificultar o acesso por parte da população.

- Necessidade de adequação: Poderão exigir investimentos adicionais para adaptação, aumentando o custo total.

3. Parcerias com empresas privadas (aluguel de espaço em galpões)

- Vantagens:

- Espaço amplo: Galpões normalmente oferecem área suficiente para operação e armazenamento do leite.

- Localização estratégica: Muitos galpões estão situados próximos a vias de acesso, favorecendo a logística de transporte.

- Potencial de suporte técnico: Empresas privadas podem oferecer manutenção e serviços complementares durante a locação.

- Desvantagens:

- Custo elevado em algumas regiões: Dependendo da localização, o aluguel de galpões pode ser mais caro do que aluguel de prédios comerciais.

- Complexidade contratual: A negociação pode envolver termos mais complexos, tornando o processo demorado.

- Risco de limitações operacionais: Galpões podem não estar imediatamente prontos para uso, necessitando adaptações que demandam tempo e investimento.

4. Aluguel de espaços em prédios públicos ociosos

- Vantagens:

- Custo reduzido: Geralmente, o aluguel pode ser mais barato ou até isento, facilitando o orçamento municipal.

- Adequação à legislação: Uso de espaço público é frequentemente mais alinhado aos interesses da administração municipal.

- Recursos compartilhados: Possibilidade de utilizar recursos e serviços já existentes no prédio, como segurança e manutenção.

- Desvantagens:

- Disponibilidade limitada: Espaços públicos podem não estar facilmente disponíveis ou adequados para a finalidade desejada.

- Tempo de implementação: Trâmites burocráticos podem atrasar a implementação do projeto.

- Condições variáveis: O estado de conservação dos prédios públicos pode variar bastante, afetando a adequação ao uso imediato.

Análise comparativa:

- Custo: Os imóveis residenciais muitas vezes apresentam melhor custo inicialmente, seguidos pelos prédios públicos, enquanto os galpões podem ser mais custosos.

- Eficiência: Edifícios comerciais e galpões são mais eficientes em termos de utilidade operacional.



- Prazo de implementação: Edifícios comerciais têm a vantagem de disponibilização rápida; imóveis residenciais e prédios públicos podem enfrentar variabilidade maior em prazos.
- Adequação ao interesse público: A locação de espaços públicos possui maior alinhamento ao interesse público, mas pode não atender à demanda em todas as ocasiões.

A escolha da solução deve considerar a combinação entre custos, rapidez na execução, e alinhamento com as necessidades do PPA.



DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A escolha da solução de locação de imóveis residenciais adaptáveis para a instalação do ponto de distribuição de leite do PPA em Campestre do Maranhão é fundamentada em diversas considerações técnicas e operacionais que garantem a eficácia, eficiência e viabilidade da proposta.

Em termos técnicos, os imóveis residenciais adaptáveis apresentam um desempenho superior na adaptação para atividades administrativas e logísticas. Essas edificações são geralmente concebidas com espaços amplos que podem ser modificados para atender às necessidades específicas da Secretaria Municipal de Administração, permitindo a organização adequada do fluxo de trabalho e a disposição dos materiais necessários ao programa de distribuição de leite. Além disso, esses imóveis costumam ter uma estrutura de infraestrutura básica que facilita a implementação de serviços essenciais, como eletricidade, água e esgoto, o que reduz o tempo e o custo de adequação do espaço.

Do ponto de vista operacional, a locação de imóveis residenciais adaptáveis apresenta benefícios significativos em relação à manutenção e ao suporte. Esta modalidade permite maior flexibilidade na hora de realizar ajustes e manutenções, pois muitas vezes essas propriedades já vêm equipadas com as condições necessárias para suportar as atividades previstas. A locação elimina a necessidade de investimentos iniciais elevados que seriam exigidos para a construção ou reforma de um imóvel, o que poderia demandar prazos longos e complicados trâmites burocráticos. O suporte frequentemente oferecido pelo proprietário do imóvel também auxilia na rápida resolução de problemas que possam surgir durante a operação do serviço, garantindo a continuidade das atividades sem interrupções significativas.

Economicamente, a estratégia de locação se traduz em um custo-benefício vantajoso. O investimento inicial para o aluguel é consideravelmente menor do que o requerido para um projeto de construção ou aquisição de imóvel, permitindo que recursos financeiros sejam alocados para outras áreas prioritárias da gestão municipal. Além disso, a locação também proporciona uma previsibilidade no planejamento orçamentário da Prefeitura, visto que os gastos com aluguel podem ser antecipadamente estimados e inclusos nas projeções de despesas. O retorno sobre esse investimento pode ser medido não apenas em termos financeiros, mas também pelo impacto social positivo decorrente da entrega eficaz da distribuição de leite à população, promovendo ganhos em saúde e bem-estar social.

Por fim, a adequação da locação de imóveis residenciais adaptáveis ao interesse público é evidente por meio da rapidez na execução das atividades do PPA, proporcionando à administração municipal uma



resposta mais ágil às demandas da população. A presença de um ponto de distribuição acessível e funcionante contribui significativamente para o fortalecimento da rede de proteção social e a promoção da segurança alimentar, refletindo os valores de eficiência e responsabilidade fiscal no uso dos recursos públicos. Essa abordagem garante que os serviços prestados estejam em conformidade com as necessidades reais da comunidade, assegurando que o interesse público seja sempre priorizado nas decisões administrativas.



PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Parcelamento formal, realização de uma única licitação, mas cada parcela da solução sendo adjudicada em lotes/itens distintos.

A locação de imóveis residenciais adaptáveis para o funcionamento do ponto de distribuição de leite – PPA em Campestre do Maranhão é uma solução que visa garantir a eficiência e agilidade no atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Administração. O parcelamento da contratação é justificado pela flexibilidade operacional que essa modalidade proporciona, permitindo que ajustes sejam realizados conforme a demanda e as condições específicas do serviço prestado. Ao optar por locação, a Prefeitura pode atender de forma mais rápida às necessidades emergentes, sem o ônus de um investimento inicial significativo que a compra implicaria.

Um dos benefícios do parcelamento na locação é a possibilidade de realizar adaptações e melhorias de forma gradual, com um monitoramento contínuo das necessidades que surgem ao longo do tempo. Isso se traduz em maior adaptabilidade e menor risco de desperdício de recursos públicos, pois as condições do imóvel podem ser reavaliadas periodicamente, garantindo que o espaço atenda de fato às exigências do serviço de distribuição de leite. Esse aspecto é especialmente relevante, considerando que a dinâmica das operações pode mudar, exigindo um espaço que se ajuste a essas demandas variáveis.

Além disso, a locação parcelada contribui para um melhor planejamento financeiro, permitindo a alocação de verbas de forma escalonada, o que pode minimizar impactos orçamentários em diferentes períodos. Essa estratégia facilita o cumprimento das metas estabelecidas e assegura que a administração pública mantenha altos padrões de eficiência e transparência na gestão de recursos, priorizando sempre o interesse público. Portanto, a opção pelo parcelamento da locação não só atende à imediata necessidade de infraestrutura, mas também oferece um caminho sustentável e responsivo para a gestão pública local.



RESULTADOS PRETENDIDOS

A solução escolhida para a locação de imóveis residenciais adaptáveis apresenta uma série de resultados esperados em termos de economicidade e otimização dos recursos da Prefeitura Municipal



de Campestre do Maranhão. Primeiramente, a locação de um imóvel já existente permite uma redução significativa nos custos relacionados à construção ou reforma de um novo espaço. Isso garante que o investimento inicial seja minimizado, favorecendo uma melhor alocação de verbas públicas e maximizando o custo-benefício.

Ademais, o aluguel de um espaço pronto para uso acelera o processo de distribuição do ponto de distribuição de leite, permitindo que a Secretaria Municipal de Administração implemente suas atividades com maior eficácia e agilidade. Ao evitar os prazos longos de obras, é possível atender mais rapidamente às necessidades da população, resultando em um impacto positivo na prestação do serviço.

Quanto ao aproveitamento dos recursos humanos, essa solução demanda menos tempo de mão-de-obra para adaptações físicas no local, pois o imóvel já possui estruturas básicas. Isso libera os funcionários para estarem envolvidos em outras atividades administrativas e operacionais da Secretaria, otimizando a utilização do capital humano disponível.

No que se refere aos recursos materiais e financeiros, a locação de imóveis residenciais adaptáveis dispensa a compra de novos móveis e equipamentos, uma vez que é possível ajustar o espaço com os recursos disponíveis na Prefeitura. Essa estratégia reduz despesas e melhora a eficiência na utilização dos bens públicos. Por fim, ao optar por esta modalidade de locação, a administração pública demonstra compromisso com a responsabilidade fiscal, promovendo uma gestão mais eficiente dos recursos públicos em momentos de restrição orçamentária.



PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para a efetivação da locação de imóveis residenciais adaptáveis, visando atender à demanda da Secretaria Municipal de Administração para o ponto de distribuição de leite do Programa de Aquisição de Alimentos (PAA), é imprescindível adotar algumas providências específicas que garantam a implementação eficaz da solução.

Primeiramente, é necessário realizar um levantamento detalhado das características dos imóveis que atendam às necessidades do serviço. Isso inclui verificar a adequação do espaço físico em relação à quantidade de produtos a serem armazenados, condições de acessibilidade e infraestrutura básica como eletricidade, água e saneamento básico. Essa análise ajudará a identificar potenciais imóveis que possam ser alugados, minimizando o risco de contratações inadequadas.

Outro aspecto a ser considerado é a realização de vistoria técnica nos imóveis selecionados para garantir que estejam em conformidade com as exigências funcionais e estruturais necessárias para o correto funcionamento do ponto de distribuição. A vistoria deve ser conduzida por profissionais habilitados, assegurando assim que todos os requisitos técnicos sejam atendidos e que eventuais adaptações estruturais sejam identificadas previamente.



Além disso, é recomendável estabelecer critérios de avaliação que levem em conta não só o valor do aluguel, mas também a localização dos imóveis, que deve ser estratégica para facilitar a logística de distribuição dos alimentos. Esses critérios devem ser claros e objetivos, possibilitando uma análise comparativa entre as propostas.

Caso se identifique a necessidade de adaptações no imóvel escolhido para atender às especificidades do PAA, é essencial contratar serviços especializados ou mão de obra qualificada para a realização dessas modificações. A elaboração de um projeto de adequação, acompanhado por um engenheiro ou arquiteto, pode ser necessária para assegurar que as intervenções atendam as normas vigentes e a segurança dos usuários.

Por fim, será indispensável capacitar servidores responsáveis pela fiscalização e gestão contratual, focando na especificidade da locação e na correta verificação do cumprimento das cláusulas contratuais. Essa capacitação poderá incluir aspectos como o monitoramento das condições do imóvel, supervisão das adaptações realizadas e gestão do uso eficiente do espaço, garantindo que os recursos públicos sejam utilizados de forma econômica e eficiente.

Essas providências são fundamentais para assegurar que a locação do imóvel atenda integralmente às necessidades da administração pública, contribuindo para a efetividade da execução do programa de distribuição de leite e para o melhor aproveitamento dos recursos disponíveis.



CONTRATAÇÕES CORRELATAS

No contexto da análise da necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes para a locação de imóveis residenciais adaptáveis que atenderão à Secretaria Municipal de Administração, especificamente para o ponto de distribuição de leite – PPA em Campestre do Maranhão, identificou-se que não há contratações que necessitam ser realizadas previamente à solução escolhida.

A locação do imóvel se caracteriza como uma solução autossuficiente para a demanda de espaço físico necessário, permitindo de imediato a instalação e operação do ponto de distribuição de leite. Após a locação, caso sejam necessárias adequações ou adaptações no imóvel, estas podem ser tratadas através de processos específicos de manutenção ou reformas, que ocorreriam posteriormente à contratação da locação.

Embora questões operacionais possam surgir após a ocupação do espaço, tais como a necessidade de manutenção ou ajustes nas instalações elétricas e hidráulicas do local, estas situações podem ser resolvidas de maneira independente e não requerem contratações adicionais antes da locação do imóvel. Além disso, a locação de imóveis já adequados ao uso pretende minimizar a necessidade de investimentos em infraestrutura imediata.

Portanto, a análise conclui que a locação proposta não vincula diretamente a realização de outras contratações técnicas ou operacionais prévias, estabelecendo que a solução escolhida é suficiente para



atender a demanda apresentada, sem a necessidade de ações correlatas adicionais antes da efetivação da locação.



IMPACTOS AMBIENTAIS

A locação de imóveis residenciais adaptáveis para o funcionamento do ponto de distribuição de leite da Prefeitura Municipal de Campestre do Maranhão pode gerar alguns impactos ambientais que devem ser cuidadosamente considerados. Entre os principais impactos, podemos destacar: consumo excessivo de energia elétrica, geração de resíduos sólidos, e a possibilidade de degradação do espaço urbano ao longo do tempo.

Para mitigar o impacto do consumo de energia, é fundamental que o imóvel alugado possua sistema de iluminação eficiente, como lâmpadas LED, e que sejam adotadas práticas para maximizar a ventilação natural. O uso de equipamentos com classificação energética elevada também deve ser priorizado. Além disso, recomenda-se a realização de um estudo sobre a possibilidade de instalar painéis solares, caso a estrutura permita, visando reduzir ainda mais a dependência da rede de energia convencional.

Em relação à geração de resíduos sólidos, a implementação de uma política interna de gestão de resíduos é essencial. Isso inclui a separação adequada dos materiais recicláveis, orgânicos e rejeitos, bem como parcerias locais para destinação correta desses materiais. Incentivar a redução do uso de plásticos descartáveis dentro do espaço de trabalho também pode contribuir significativamente para minimizar impactos ambientais.

A logística reversa deve ser considerada na contratação, especialmente em relação aos materiais utilizados no dia a dia da operação. Se for necessário adquirir equipamentos ou mobiliários novos para o ponto de distribuição, é importante que os fornecedores ofereçam soluções sustentáveis, como o recolhimento ou a reciclagem dos materiais antigos. Dessa forma, a prefeitura pode minimizar a quantidade de resíduos gerados e assegurar que os itens não se tornem um problema ambiental no futuro.

Por fim, é crucial promover a educação ambiental entre os funcionários que atuarão no ponto de distribuição de leite. Isso pode ser feito por meio de treinamentos regulares que enfoquem a importância do uso responsável dos recursos e das práticas sustentáveis. Um engajamento ativo de todos os usuários do espaço será um fator chave para garantir que as medidas mitigadoras tenham efetividade e contribuam para a redução dos impactos ambientais.



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, 22 de dezembro de 2025

JUMA AGUIAR LIMA
Secretário Municipal de Administração