



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



Unidade Requisitante

Secretária Municipal de Educação



Alinhamento com o Planejamento Anual

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



Equipe de Planejamento

Jarisson de Oliveira Teixeira, Jasiel de Oliveira Lima



Problema Resumido

contratação considerará a necessidade de disponibilidade de estrutura predial para apoio à Secretaria Municipal de Educação, vimos solicitar processo de aluguel do prédio para funcionar Depósito de Merenda, localizado na Avenida Bernardo Sayão, s/n, bairro Centro, 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 Prefeitura Municipal de Campestre do Maranhão identifica uma necessidade premente na área de infraestrutura para atendimento às demandas da Secretaria Municipal de Educação. A atual situação requer a contratação de um espaço físico adequado para o funcionamento de um Depósito de Merenda, com a finalidade de garantir o armazenamento e a gestão eficiente dos alimentos destinados à alimentação escolar.

O problema observado é a insuficiência de estrutura disponível para esse uso específico, o que compromete a efetividade das ações educativas e nutricionais voltadas aos estudantes da rede municipal. O funcionamento de um depósito exige considerações como segurança, acessibilidade e condições adequadas de higiene, que atualmente não estão sendo atendidas nas instalações disponíveis na secretaria.

A localização proposta para o aluguel do prédio, situado na Avenida Bernardo Sayão, s/n, bairro Centro, Campestre do Maranhão, é estratégica para permitir acesso facilitado tanto para a logística de recebimento e distribuição das merendas quanto para os profissionais envolvidos no processo. Esse



fator contribui diretamente para a eficiência operacional que a administração pública deve proporcionar no atendimento à população estudantil.

O atendimento correto desta demanda é imprescindível para assegurar que os alunos possam usufruir de uma alimentação de qualidade, conforme estabelecido nas diretrizes educacionais e de saúde pública. Ademais, a promoção de uma alimentação adequada é um fator relevante para a melhoria do rendimento escolar e do desenvolvimento integral das crianças, refletindo positivamente no interesse público.

Portanto, a necessidade de locação de um prédio destinado ao Depósito de Merenda apresenta-se como uma questão urgente e estratégica, essencial para a manutenção dos serviços públicos de educação e alimentação, garantindo assim o bem-estar e o direito à alimentação escolar aos alunos da rede municipal de ensino.



REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A elaboração do estudo técnico preliminar para a contratação de aluguel de um prédio destinado ao depósito de merenda escolar requer a definição clara e objetiva dos requisitos que a solução contratada deverá atender. Esses requisitos são essenciais para garantir que o espaço atenda às necessidades da Secretaria Municipal de Educação da Prefeitura Municipal de Campestre do Maranhão.

Requisitos:

1. Área construída mínima de 67 m², e área total terreno de 139m², permitindo adequada armazenagem e organização dos itens de merenda.
2. Estrutura física compatível com os padrões de segurança alimentar, incluindo controle de temperatura e ventilação adequada.
3. Acesso viável para veículos de carga, facilitando o transporte e descarregamento das mercadorias.
4. Localização em área central ou de fácil acesso, preferencialmente próximo à rede de distribuição da merenda escolar.
5. Condições de higiene, com instalações sanitárias adequadas para o pessoal responsável pela gestão do depósito.
6. Sistema de segurança implementado, incluindo câmeras de monitoramento e controle de acesso às dependências.
7. Disponibilidade de infraestrutura elétrica e hidráulica apta a suportar os equipamentos necessários (ex.: refrigeradores, freezers).
8. Garantia de contrato de locação por prazo mínimo de 12 meses, com possibilidade de renovação conforme a continuidade da demanda.
9. Documentação regular da propriedade, incluindo certidões negativas de débitos e comprovação de que o imóvel está em conformidade com as normas municipais de uso e ocupação do solo.

Esses requisitos visam assegurar a seleção da proposta mais vantajosa, contemplando as exigências necessárias para atender à demanda do depósito de merenda de forma eficiente e segura.



SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Soluções disponíveis para o problema de locação de prédio para Depósito de Merenda:

1. Aluguel de imóvel já existente

Vantagens:

- Custo: Pode ser mais econômico a curto prazo, pois requer menos investimento inicial.
- Rapidez: O tempo de implementação é reduzido, geralmente pode ser ocupado rapidamente após a assinatura do contrato.
- Flexibilidade: Possibilidade de negociar prazos e termos variados com o proprietário.

Desvantagens:

- Qualidade: A qualidade do espaço pode variar bastante, podendo não atender plenamente às necessidades específicas da Secretaria Municipal de Educação.
- Adequação: O imóvel pode exigir reformas ou adaptações, que embora possam ser discutidas com o locador, podem complicar a relação.

2. Opção de construção sob medida

Vantagens:

- Adequação: O espaço pode ser projetado e construído de acordo com as necessidades exatas da Secretaria, garantindo eficiência no armazenamento e logística.
- Durabilidade: Imóvel construído pode oferecer maior durabilidade e resistência, além de atender normas adequadas de segurança e higiene.

Desvantagens:

- Custo: Alto investimento inicial, o qual pode não ser viável dependendo da disponibilidade orçamentária.
- Tempo de implementação: Prazo mais longo devido à necessidade de planejamento, contratação de mão de obra e finalização da obra.

3. Locação de imóveis através de consórcio ou cooperativa

Vantagens:

- Custo: Posiciona-se como uma opção econômica em comparação à locação tradicional, já que o coletivo pode obter melhores condições de negociação.
- Suporte: Possível acesso a serviços de gestão coletiva dos imóveis, minimizando preocupações administrativas.

Desvantagens:

- Flexibilidade: Menos flexibilidade na escolha do imóvel, podendo limitar opções que atendam plenamente às necessidades específicas da Secretaria.
- Complexidade: Processos decisórios mais complexos e demorados dentro do consórcio/cooperativa.



4. Parcerias público-privadas (PPPs)

Vantagens:

- Valor agregado: Pode incluir benefícios como manutenção da estrutura, suporte logístico e serviços relacionados, aumentando a eficiência.
- Investimento compartilhado: Reduz os custos irregulares a serem arcados apenas pela Prefeitura.

Desvantagens:

- Burocracia: Processo de negócios e formalizações é mais complexo, exigindo mais tempo e recursos para viabilizar.
- Dependência: A efetividade da solução depende da confiabilidade e capacidade da empresa parceira.

Análise comparativa das soluções:

- Aluguel de imóvel já existente apresenta rápida implementação e custo mais acessível, mas pode não ser ideal em termos de qualidade e adequação.
- Construção sob medida é a solução mais adequada em termos de personalização e durabilidade, porém possui altos custos e longa implementação.
- Locação de imóveis, destaca-se pela economia e suporte, mas limita opções e acarreta maior complexidade.
- Parcerias público-privadas podem trazer maior valor agregado e eficiência, mas envolvem processos burocráticos e dependência de terceiros.

Escolher a melhor solução dependerá da análise do orçamento disponível, do tempo necessário para implementação e das especificidades das necessidades da Secretaria Municipal de Educação para garantir uma operação eficiente do depósito de merenda.



DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

Aspectos Técnicos da Escolha

A escolha pelo aluguel de um imóvel já existente para a função de depósito de merenda se justifica, em primeira análise, pelos aspectos técnicos relacionados à infraestrutura necessária. O prédio localizado na Avenida Bernardo Sayão apresenta características adequadas para o armazenamento seguro e adequado dos insumos alimentares, como área suficiente, ventilação apropriada e condições estruturais que atendem aos requisitos de higiene e segurança alimentar. Além disso, a posição geográfica do imóvel facilita o acesso tanto para a logística de entrada dos produtos quanto para a distribuição às escolas, minimizando o tempo e os custos de transporte.

A compatibilidade do espaço com as necessidades da Secretaria Municipal de Educação é outro ponto relevante. O imóvel já adaptado elimina a necessidade de realizar modificações ou obras significativas, o que seria demandar mais tempo e recursos financeiros. A facilidade de implementação, por sua vez,



permite que a operação comece em um curto período, garantindo o atendimento imediato das demandas educacionais relacionadas ao fornecimento de merendas.

Benefícios Operacionais

Do ponto de vista operacional, a escolha pelo aluguel traz vantagens significativas. Primeiro, não haverá a responsabilidade pela manutenção estrutural significativa do local, uma vez que isso ficou sob a responsabilidade do proprietário do imóvel. Isso reduz a carga administrativa e operativa da Prefeitura, permitindo que os recursos humanos e financeiros sejam direcionados para atividades mais prioritárias, como a melhoria da qualidade da merenda escolar, na rede municipal de ensino.

Além disso, o modelo de aluguel possibilita escalabilidade em resposta a eventuais mudanças nas demandas. Caso haja aumento no número de alunos ou alteração na logística de distribuição da merenda, a Prefeitura pode negociar novos termos contratuais ou, se necessário, buscar outros imóveis que melhor atendam à nova demanda, sem o ônus da propriedade a longo prazo.

Vantagem Econômica

Em termos econômicos, o aluguel de um imóvel já existente oferece um custo-benefício superior em comparação à construção de um novo espaço. A economia gerada com a locação pode ser notável, considerando que a aquisição de terrenos e a construção envolvem investimentos elevados e longos prazos de execução. Com a solução de aluguel, o retorno esperado em relação ao investimento é imediato, pois a Prefeitura pode começar a operar assim que o contrato for firmado.

Outro fator importante a ser considerado é a previsão de variação de custos. O aluguel evita gastos imprevistos decorrentes de construção e manutenção de um bem imóvel, representando uma alternativa mais segura em tempos de incerteza econômica. A capacidade de reavaliar o contrato anualmente conforme a necessidade também proporciona flexibilidade financeira, permitindo à administração pública realinhar seus gastos de acordo com a disponibilidade orçamentária e obrigações sociais.

Conclusão

A escolha da solução de aluguel para o funcionamento do Depósito de Merenda representa uma decisão estratégica que favorece a eficiência operacional e a gestão financeira da Secretaria Municipal de Educação. A conjugação de elementos técnicos favoráveis, benefícios operacionais robustos e uma vantagem econômica clara torna o aluguel do prédio uma solução viável e adequada ao interesse público, promovendo um atendimento eficaz às necessidades do município e assegurando o acesso à alimentação escolar de qualidade aos alunos.



QUANTITATIVOS E VALORES

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO

R\$ 7.000,00(sete mil, reais)



PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

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

A contratação do aluguel de um imóvel já existente para funcionar como depósito de merenda da Secretaria Municipal de Educação representa uma solução imediata e eficaz para a questão enfrentada pela Prefeitura Municipal de Campestre do Maranhão. A opção pelo aluguel, em vez de aquisição ou construção de novos espaços, permite que a administração pública utilize um imóvel que já está estruturado e pronto para uso, evitando assim os longos prazos envolvidos na burocracia de construção ou projetos de adequação. Diante da urgência da demanda, não se justifica o parcelamento da contratação, uma vez que a necessidade é premente e o aluguel proporciona uma resposta rápida à situação atual.

Além disso, o parcelamento pode trazer desafios operacionais que comprometeriam a efetividade do serviço. O aluguel já previsto nas condições atuais possibilita a ocupação imediata do imóvel, garantindo que os insumos alimentares destinados à merenda escolar sejam armazenados de forma adequada e segura. Qualquer tentativa de parcelamento poderia atrasar essa implementação, inviabilizando a logística necessária para atender a demanda da educação municipal. Assim, ao optar pelo aluguel imediato, a gestão pode garantir a continuidade do fornecimento de merenda escolar sem interrupções.

Por fim, a escolha por não parcelar essa contratação reforça o compromisso da administração pública com a eficiência e a eficácia no atendimento do interesse público. A disponibilidade imediata de um espaço adequado para o armazenamento de merenda escolar traduz-se em benefícios diretos para as crianças atendidas pelas escolas municipais, além de assegurar a correta gestão dos recursos públicos, evitando desperdícios e promovendo ações ágeis frente às necessidades emergenciais da educação. Portanto, a decisão de optar pelo aluguel de imóvel já existente sem parcelamento é a medida mais racional e eficaz diante do cenário apresentado.



RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação do aluguel de um imóvel já existente para o funcionamento do Depósito de Merenda traz benefícios significativos em termos de economicidade. Ao optar por essa solução, evita-se o alto custo e o tempo prolongado que seriam necessários para a construção de novas instalações. O aluguel permite que os recursos financeiros sejam direcionados para outras áreas prioritárias da Secretaria Municipal de Educação, contribuindo para uma gestão mais eficiente dos recursos disponíveis.

Em relação ao aproveitamento dos recursos humanos, a escolha pelo aluguel do imóvel facilita a rápida adaptação e operação do Depósito de Merenda. Isso garante que a equipe técnica e administrativa da Secretaria possa ser mobilizada de forma imediata, sem a necessidade de treinamentos extensivos ou realocações complexas de pessoal. A utilização de um espaço já pronto reduz a demanda por mão de



obra extra para obras e adequações, permitindo que os servidores se concentrem nas atividades essenciais relacionadas à merenda escolar.

Do ponto de vista material, o aluguel de um imóvel já existente elimina a necessidade de aquisições de materiais de construção, mobiliário e equipamentos novos, que seriam requeridos caso uma nova estrutura fosse construída. Essa abordagem maximiza o uso do atual estoque de bens móveis e imóveis da Secretaria, além de reduzir a geração de resíduos e impactos ambientais associados à construção civil.

Em suma, a solução de aluguel de um imóvel para o Depósito de Merenda em Campestre do Maranhão propõe uma gestão econômica de recursos, promovendo um uso racional e eficaz dos recursos financeiros, humanos e materiais da Prefeitura Municipal de Campestre do Maranhão. Com isso, espera-se não apenas atender à demanda emergente por um espaço adequado, mas também reforçar o compromisso com a eficiência e a responsabilidade fiscal na administração pública.



PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para atender à necessidade de aluguel de um imóvel para funcionamento do Depósito de Merenda da Secretaria Municipal de Educação em Campestre do Maranhão, é imperativo que a Administração tome uma série de providências operacionais e estruturais específicas. Essas ações visam garantir a eficácia da solução escolhida, oferecendo um ambiente adequado para o armazenamento de merenda escolar e possibilitando a operação eficiente do serviço.

Primeiramente, deve-se realizar uma avaliação técnica detalhada do imóvel selecionado, verificando se atende aos requisitos de estrutura, condição de conservação, iluminação, ventilação e segurança exigidos para um espaço que armazenará alimentos. Essa análise deve incluir a conformidade com normas sanitárias vigentes, considerando a integridade dos produtos alimentares que serão armazenados.

Em relação à infraestrutura do imóvel, é crucial verificar a existência e a adequação das instalações elétricas e hidráulicas para garantir que as condições de temperatura sejam mantidas adequadamente, prevenindo a deterioração dos insumos. Caso necessário, devem ser planejadas intervenções, como adequações nos sistemas de refrigeração e climatização, assegurando a manutenção da qualidade dos alimentos.

Adicionalmente, é fundamental prospectar e planejar a logística de transporte dos insumos alimentares até o local de armazenamento. Essa logística deve considerar o roteamento e os meios de transporte mais eficazes, garantindo eficiência operacional e minimizando custos.

Outra providência relevante é a definição de um plano de gestão e fiscalização do contrato de locação, que inclua parâmetros claros sobre a utilização do espaço, responsabilidades perante eventuais danos ao imóvel e cláusulas que garantam a rescisão contratual em caso de não cumprimento das obrigações estipuladas.



No que tange à capacitação, poderá ser necessária uma formação específica para os servidores responsáveis pela gestão do contrato e pela fiscalização da adequação do espaço às normas de segurança alimentar. Essa capacitação deve enfatizar aspectos técnicos relevantes, como a manipulação e o armazenamento seguro de alimentos, garantindo que sejam adotadas práticas de controle rigorosas no depósito.

Essas providências são fundamentais para assegurar que a solução de aluguel do imóvel atenda de forma adequada às necessidades da Secretaria Municipal de Educação e contribua para a sustentabilidade e eficácia na alimentação escolar, respeitando os princípios de economicidade, eficiência e eficácia estabelecidos pelas boas práticas do Tribunal de Contas da União.



CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A análise realizada em relação à contratação do imóvel para o funcionamento do Depósito de Merenda revelou que, no contexto da solução escolhida – aluguel de um prédio já existente –, não há a necessidade de contratações correlatas ou interdependentes que precisem ser realizadas antes dessa contratação. A estrutura predial proposta atende às necessidades específicas da Secretaria Municipal de Educação para o armazenamento de merenda escolar, eliminando a demanda por adequações ou implementações adicionais.

No entanto, é importante observar que, embora não sejam identificadas contratações imediatas necessárias antes do aluguel, podem-se considerar algumas futuras, que poderiam incluir serviços pontuais e específicos para garantir a adequação do espaço. Exemplos dessas contratações poderiam compreender:

1. Manutenção preventiva e corretiva das instalações elétricas e hidráulicas do imóvel alugado, garantindo a segurança e funcionalidade do local.
2. Pequenas obras de adaptação interna, como adequações na disposição de prateleiras ou espaços de armazenamento para melhor aproveitamento do espaço.
3. Serviços de limpeza e desinfecção do imóvel antes da ocupação, assegurando condições adequadas de higiene para o armazenamento dos alimentos.

Entretanto, essas contratações não se enquadram como dependências que precisam ser resolvidas antes da solução do aluguel em si, visto que são intervenções que podem ser programadas após a efetivação do contrato de locação. Dessa forma, conclui-se que a solução do aluguel do imóvel é suficiente para atender a demanda imediata, sem a necessidade de outras contratações prévias.



IMPACTOS AMBIENTAIS



Ao considerar a contratação do aluguel de um imóvel para funcionar como Depósito de Merenda da Secretaria Municipal de Educação em Campestre do Maranhão, é importante identificar os potenciais impactos ambientais associados a essa solução, bem como propor medidas mitigadoras adequadas.

Um dos principais impactos ambientais relacionados ao funcionamento do depósito pode ser o aumento do consumo de energia elétrica, que poderia resultar em emissões de gases de efeito estufa, dependendo da matriz energética utilizada na região. Para mitigar este impacto, recomenda-se a adoção de sistemas de iluminação e equipamentos de baixo consumo energético, como lâmpadas LED e eletrodomésticos com selo Procel de eficiência energética. Além disso, a instalação de temporizadores e sensores de presença pode contribuir para uma maior eficiência no uso da energia.

Outro impacto relevante pode estar relacionado ao gerenciamento de resíduos gerados durante as operações do depósito. A logística reversa deve ser implementada, garantindo que os materiais recicláveis, como embalagens, sejam separados e encaminhados para a reciclagem. Essa prática não apenas reduz a quantidade de resíduos enviados aos aterros sanitários, mas também promove a reutilização de recursos naturais, minimizando a extração de matéria-prima e os impactos ambientais decorrentes.

Adicionalmente, é essencial garantir que o local escolhido para o depósito possua infraestrutura adequada para o manejo de produtos alimentícios, evitando contaminações que poderiam afetar o solo e os corpos d'água nas proximidades. Medidas de contenção, como plataformas impermeáveis e sistema de drenagem adequado, devem ser implementadas para evitar vazamentos e infiltrações.

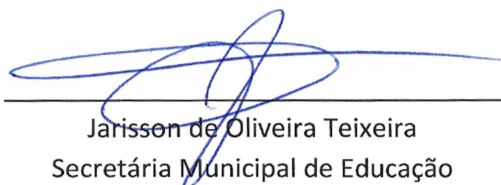
Por fim, é importante estabelecer um plano de manutenção regular do imóvel, assegurando que as instalações elétricas, hidráulicas e de armazenamento estejam em condições adequadas. Isso minimizará riscos de desperdício de água e energia, além de contribuir para a prolongação da vida útil do espaço alugado. Essas medidas, quando adotadas em conjunto, promovem não apenas a sustentabilidade ambiental da operação, mas também garantem um uso responsável dos recursos disponíveis, alinhando-se às boas práticas de gestão ambiental.



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, 30 de junho de 2025


Jarisson de Oliveira Teixeira
Secretária Municipal de Educação