



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,



Problema Resumido

considerando a necessidade de disponibilidade de estrutura predial para apoio à Secretaria Municipal de Educação, vimos solicitar processo de aluguel do prédio para funcionar a Estação Tec, localizado na Rua Tocantins, nº130, 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 - MA identificou a necessidade de alocação de um espaço físico adequado para o funcionamento da Estação Tec, equipamento destinado ao apoio e desenvolvimento das atividades da Secretaria Municipal de Educação. A atual estrutura disponível não comporta as demandas e as ações educativas que são essenciais para o fortalecimento da educação municipal, comprometendo assim a qualidade do serviço prestado à população.

O prédio localizado na Rua Tocantins, nº130, bairro Centro, Campestre do Maranhão - MA, apresenta características adequadas em termos de localização, espaço e infraestrutura, permitindo a realização das atividades programadas pela Secretaria. A falta de um espaço apropriado tem gerado limitações significativas no alcance e na efetividade dos programas educacionais, inviabilizando iniciativas que poderiam beneficiar diretamente a formação e capacitação de alunos, professores e demais membros da comunidade escolar.

Atender à demanda por um local ideal para a Estação Tec é crucial para garantir que as ações voltadas à educação pública tenham continuidade e sejam efetivas. A inexistência de uma estrutura adequada para estas atividades representa um entrave ao desenvolvimento de projetos inovadores e à melhoria da aprendizagem dos alunos, evidenciando o caráter urgente dessa medida. Além disso, atende ao

Rua. Onildo Gomes, nº 134 - Centro, CEP:65968-000, Campestre do Maranhão-MA
CNPJ: 01.598.550/00001-17
www.campestredomaranhao.ma.gov.br



interesse público ao buscar a otimização dos recursos destinados à educação, visando sempre à maximização dos benefícios sociais e à promoção do acesso à educação de qualidade para todos os cidadãos.

Em suma, a necessidade de locação do prédio mencionado resulta da urgência de proporcionar um ambiente adequado para as atividades educacionais da Estação Tec, resposta esta que se alinha tanto à missão da Secretaria Municipal de Educação quanto aos princípios do desenvolvimento social que a administração pública busca promover, contribuindo assim para o fortalecimento da política educacional no município.



REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A elaboração do estudo técnico preliminar para a contratação de um prédio visando atender à Secretaria Municipal de Educação requer a definição precisa dos requisitos que a solução deverá atender. Estes requisitos são essenciais para garantir que o espaço alugado seja funcional, adequado e atenda às necessidades da Estação Tec, promovendo um ambiente propício para as atividades educativas e administrativas.

Requisitos para a contratação do aluguel do prédio:

1. Localização: O imóvel deve estar situado na Rua Tocantins, nº 130, bairro Centro, Campestre do Maranhão - MA, conforme especificado na solicitação.
2. Área útil: O prédio deve ter uma área mínima de 200 m², distribuída em ambientes que permita a realização de atividades educacionais, administrativas e de reuniões.
3. Ambientes: O imóvel deve possuir:
 - a. Pelo menos cinco salas devidamente dimensionadas para atividades pedagógicas;
 - b. Um auditório com capacidade mínima para 50 pessoas com sistema de som;
 - c. Banheiros acessíveis e comuns, atendendo ao número de usuários previstos.
4. Estrutura física: Deve apresentar condições adequadas, incluindo:
 - a. Paredes e tetos em bom estado de conservação;
 - b. Piso anti-derrapante, limpo e em boas condições;
 - c. Ventilação natural em todos os ambientes.
5. Infraestrutura elétrica: O prédio deve contar com instalações elétricas em conformidade com as normas técnicas vigentes, incluindo:
 - a. Iluminação adequada em todas as dependências;
 - b. Tomadas suficientes para uso de equipamentos eletrônicos.
6. Acessibilidade: O imóvel deve garantir acessibilidade total para pessoas com deficiência, incluindo rampas de acesso e corrimãos.
7. Segurança: O imóvel deve ser equipado com sistema de segurança, compatível com a necessidade



de proteção das instalações e dos usuários, como alarmes e extintores.

8. Vagas de estacionamento: O local deve dispor de pelo menos cinco vagas de estacionamento para visitantes e funcionários, respeitando normas de mobilidade urbana.

9. Comodidades: O prédio deve contar com infraestrutura para acesso à internet e telefone fixo, além de disponibilizar um espaço para copa ou cozinha.

10. Condições de locação: O contrato de locação deve prever garantias adequadas de cumprimento das obrigações por parte do locatário, com vigência mínima de 12 meses e possibilidade de prorrogação.

Esses requisitos foram elaborados com o objetivo de assegurar uma competição justa e equitativa, garantindo a seleção da proposta mais vantajosa para a Prefeitura Municipal de Campestre do Maranhão - MA.



SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Soluções disponíveis para a necessidade de estrutura predial para apoio à Secretaria Municipal de Educação:

1. Aluguel de Prédio Comercial

- Vantagens:

- Flexibilidade: Possibilidade de locação em diferentes tamanhos e contextos, facilitando a adaptação ao projeto da Estação Tec.

- Tempo de implementação: Relativamente rápido, pois cessa-se o aluguel e pode ser ocupado imediatamente após formalização do contrato.

- Baixo custo inicial: Geralmente, menos oneroso do que a construção de um novo prédio.

- Desvantagens:

- Custo contínuo: Pagamentos mensais podem se tornar um ônus permanente sobre o orçamento.

- Limitação na personalização: Dificuldade em realizar alterações estruturais significativas no imóvel alugado.

- Dependência de terceiros: Questões como manutenção e reforma são responsabilidade do proprietário, podendo impactar na qualidade do espaço.

2. Locação com opção de compra

- Vantagens:

- Agregação de valor: Parte do valor pago pelo aluguel pode ser revertido na compra, proporcionando um patrimônio à administração pública.

- Flexibilidade: Até a decisão de compra, pode-se avaliar a adequação do espaço às necessidades da Estação Tec.

- Desvantagens:

- Compromisso financeiro: É necessária uma análise criteriosa do impacto financeiro a longo prazo.

- Imobilização de recursos: Mesmo com a opção de compra, recursos podem ficar comprometidos durante o período de locação.



3. Parcerias Público-Privadas (PPP) para construção do prédio

- Vantagens:
 - Inovação e tecnologia: Possibilita acesso a modernizações e inovações oferecidas pelo setor privado.
 - Compartilhamento de riscos: O risco financeiro é compartilhado entre a administração pública e o parceiro.
- Desvantagens:
 - Complexidade: Necessidade de elaboração de contratos complexos, o que pode demandar tempo e esforço adicional.
 - Prazo de implementação: Geralmente mais longo, considerando planejamento, licitações e execução das obras.

4. Construção de prédio próprio

- Vantagens:
 - Controle total: Total liberdade para projetar o prédio segundo os requisitos específicos da Estação Tec.
 - Potencial valorização: O imóvel construído se torna patrimônio público, além de poder ser utilizado para outras atividades futuras.
- Desvantagens:
 - Alto custo inicial: Gastos elevados com projeto, construção e eventuais adaptações.
 - Tempo de implementação: Processo demorado desde o planejamento até a entrega da obra, podendo levar meses ou anos.
 - Risco orçamentário: Possibilidade de superação de custos em função de imprevistos durante a construção.

Análise Comparativa das Soluções:

Solução	Custo Inicial	Custo Contínuo	Tempo de Implementação
Adaptação/Personalização	Controle	Complexidade Contratual	
-----	-----	-----	-----
-----	-----		
Aluguel de Prédio Comercial	Baixo	Alto	Rápido
Menor	Simples		Limitada
Locação com Opção de Compra	Moderate	Moderado	Rápido
Limitada	Moderado	Simples	
PPP para Construção	Alto	Baixo	Longo
Elevado	Alta		Completa
Construção de Prédio Próprio	Muito Alto	Nulo	Muito Longo
Total	Muito Alta		Completa

Com base na análise acima, a solução mais adequada deve considerar o equilíbrio entre custo inicial e continuidade de despesas, assim como as necessidades específicas da Secretaria Municipal de Educação e a urgência em estabelecer a Estação Tec.



DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A escolha pelo aluguel de um prédio comercial para funcionamento da Estação Tec na Secretaria Municipal de Educação de Campestre do Maranhão - MA é justificada por diversos fatores técnicos, operacionais e econômicos que garantem a melhor solução frente à demanda apresentada.

Em termos técnicos, o imóvel localizado na Rua Tocantins, nº 130, apresenta uma estrutura predial compatível com as necessidades da Estação Tec. O espaço físico disponível foi projetado para atender a atividades educacionais e administrativas, oferecendo ambientes distintos para aulas, reuniões e atendimento ao público. A facilidade de implementação deste espaço surge da prontidão do local; ao contrário da construção de um novo edifício, que demandaria tempo, recursos e a superação de diversas etapas regulatórias, o aluguel permite uma rápida adaptação ao ambiente já existente. O desempenho do prédio em conformidade com a finalidade proposta minimiza os riscos associados à adequação física e funcional, garantindo uma operação eficiente desde o início.

Do ponto de vista operacional, o aluguel do imóvel traz benefícios significativos relacionados à manutenção e suporte. Ao optar por um espaço já estruturado, a Prefeitura se exime de responsabilidades quanto à construção e instalação inicial, pois estas já estão consolidadas. Ademais, o proprietário do imóvel será responsável por eventuais problemas estruturais que possam surgir durante o período de locação, o que gera uma economia direta nos custos com manutenção. Em relação à escalabilidade, o aluguel permite à administração pública se adaptar rapidamente a futuras mudanças de demanda, possibilitando a revisão de contrato e ajuste do espaço conforme as necessidades evoluírem, sem os comprometimentos de investimentos permanentes.

Economicamente, a escolha pelo aluguel se mostra vantajosa quando comparada à construção ou aquisição do imóvel, que envolveria altos custos iniciais e obrigações de longo prazo. O retorno esperado sobre este investimento considera tanto a economia direta com despesas operacionais reduzida — evitando investimentos iniciais, elevados para construção — quanto os ganhos indiretos pela disponibilização imediata da Estação Tec, gerando valor social ao incentivar a educação tecnológica na região. O custo-benefício do aluguel, assim, demonstra-se superior, considerando que a agilidade no início das atividades e a possibilidade de redirecionar recursos públicos para outras áreas prioritárias fortalecem a posição da gestão municipal na busca por soluções sustentáveis e eficazes.

Por fim, a opção pelo aluguel do prédio comercial representa uma escolha que não apenas atende às exigências operacionais da Secretaria Municipal de Educação, mas também respeita os princípios de eficiência e viabilidade financeira da administração pública. A análise robusta dos fatores técnicos, operacionais e econômicos aponta para essa estratégia como a mais adequada, contribuindo para um uso otimizado dos recursos disponíveis e realização efetiva das funções educativas indispensáveis ao município.



PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO



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

A escolha pelo aluguel de um prédio comercial para a instalação da Estação Tec, que irá apoiar a Secretaria Municipal de Educação, dispensa o parcelamento da contratação. O imóvel em questão deve estar disponível para uso imediato, permitindo uma rápida implementação das atividades educacionais e técnicas desejadas. Ao optar por um único contrato de locação, garantimos que toda a estrutura necessária esteja acessível de forma contínua e sem interrupções, essenciais para o bom andamento dos serviços.

O parcelamento, se considerado, poderia gerar desafios operacionais relacionados à coordenação das entregas e à compatibilidade de diferentes períodos de locação. Além disso, é possível que a fragmentação do ato de locar proporcione riscos de descontinuidade no serviço prestado, prejudicando a eficiência e a qualidade do atendimento à comunidade, que já enfrenta demandas urgentes na área educacional. Um contrato único facilita a gestão financeira, evitando complicações administrativas que poderiam surgir com múltiplos contratos.

Por fim, a decisão em não parcelar a locação atenda ao interesse público, pois assegura que os recursos públicos sejam utilizados de maneira eficiente e eficaz. A agilidade na contratação do aluguel do imóvel permitirá que a Estação Tec comece suas atividades sem demora, atingindo diretamente as necessidades da população em termos de desenvolvimento educacional e tecnológico. Assim, a escolha pela locação direta reforça o compromisso da administração pública com a transparência e a otimização dos serviços oferecidos à comunidade.



RESULTADOS PRETENDIDOS

A solução escolhida para a necessidade de estrutura predial de apoio à Secretaria Municipal de Educação, através do aluguel do prédio comercial localizado na Rua Tocantins, nº130, bairro Centro, Campestre do Maranhão - MA, apresenta resultados esperados significativos em termos de economicidade e otimização dos recursos.

Em relação à economicidade, o aluguel do prédio se mostra como uma alternativa mais viável quando comparado à construção ou reforma de um novo espaço. O custo inicial de aluguel é consideravelmente menor do que os investimentos exigidos para criar uma nova estrutura física. Além disso, o aluguel permite que a Prefeitura tenha acesso imediato a um espaço já pronto e adaptado para as atividades da Estação Tec, eliminando gastos com prazos de construção e riscos associados a obras.

O aproveitamento eficiente dos recursos humanos ocorre pela possibilidade de alocar servidores municipais e educadores para a Estação Tec de forma imediata, utilizando suas competências em um espaço adequado sem a necessidade de longas adaptações que comprometeriam o cronograma das atividades. A utilização do prédio alugado também facilita a integração de diferentes setores que podem colaborar com a Secretaria Municipal de Educação, promovendo um uso mais eficaz das equipes disponíveis.



No que diz respeito aos recursos materiais e financeiros, o aluguel do espaço representa uma melhor gestão orçamentária, pois evita a sobrecarga financeira que poderia advir de investimentos de longo prazo em construção. Isso permite que a Prefeitura direcione verbas para outras áreas prioritárias, garantindo uma melhor distribuição e uso do orçamento público em benefício da população. Em síntese, o aluguel do prédio comercial se revela como uma solução que maximiza o custo-benefício, promovendo economicidade e eficiência no uso dos recursos disponíveis.



PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para a implementação eficaz da solução escolhida, que é o aluguel de um prédio comercial para a Estação Tec, diversas providências operacionais e estruturais devem ser consideradas. Essas ações visam garantir não apenas a adequação do imóvel às necessidades da Secretaria Municipal de Educação, mas também assegurar o correto uso dos recursos públicos.

Primeiramente, é essencial realizar uma vistoria técnica no imóvel localizado na Rua Tocantins, nº130, bairro Centro, Campestre do Maranhão - MA. Essa avaliação deve verificar se a estrutura está apta para as atividades educacionais previstas, considerando acessibilidade, condições de segurança e conforto. A vistoria deve incluir a análise de instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias para garantir que atendem às normas vigentes.

Outra providência importante é a elaboração de um laudo técnico que ateste as condições do imóvel e sua adequação para a função proposta. Esse documento deve ser elaborado por profissionais habilitados e será fundamental para validar a escolha do espaço alugado. Ademais, a Administração deve buscar fornecer adequações ou melhorias necessárias no espaço, caso sejam identificadas deficiências durante a vistoria.

Considerando a especificidade das atividades a serem desenvolvidas na Estação Tec, pode ser necessária a contratação de serviços adicionais, como serviços de Internet com capacidade adequada para suportar as demandas das tecnologias educacionais. A Administração deve avaliar a proposta de tecnologia disponível na região e registrar um termo de referência que contemple essa necessidade.

Adicionalmente, priorizando a sustentabilidade financeira e a eficiência dos recursos utilizados, a Administração pode investigar a possibilidade de parcerias com instituições de ensino superior ou organizações não governamentais para compartilhamento de custos com infraestrutura e recursos tecnológicos, contribuindo para um ambiente mais colaborativo.

Por fim, caso haja a identificação de uma complexidade significativa na gestão do contrato de locação, recomenda-se a capacitação dos servidores responsáveis pela fiscalização e gestão contratual. Esta formação deve ser focada em conhecimentos sobre gestão de contratos de locação, assegurando que os servidores estejam preparados para lidar com questões específicas dessa modalidade de contratação.



Essas providências visam a otimização dos recursos públicos, alinhando-se aos princípios de economicidade, eficiência e eficácia no atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Educação, promovendo um ambiente educacional adequado na Estação Tec.



CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Na análise da necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes relativas à solução escolhida, que é o aluguel do prédio comercial para funcionamento da Estação Tec, pode-se concluir que não há contratações adicionais essenciais à realização deste processo. A justificativa para esta conclusão se baseia na natureza específica da solução proposta.

O aluguel do imóvel local indicado atende diretamente à demanda da Secretaria Municipal de Educação por uma estrutura predial apropriada para suas atividades. Nesse sentido, a solução selecionada, que visa a locação somente do espaço físico, não requer outras contratações prévias ou concomitantes que sejam imprescindíveis para a sua implementação imediata.

Apesar da possibilidade de haver necessidades relacionadas à manutenção do prédio ou adequações prediais após a contratação do aluguel, estas questões podem ser geridas como ações subsequentes, sem a necessidade de que constituam condição prévia para o início do uso do imóvel. Assim, essas atividades podem ser programadas e executadas posteriormente, conforme as exigências operacionais que forem surgindo.

Portanto, considerando o foco da análise nas contratações com dependência técnica ou operacional direta, a escolha do aluguel do prédio já satisfaz a necessidade principal da prefeitura, sendo suficiente em si mesma para a implantação das atividades desejadas pela Secretaria Municipal de Educação. Isso reforça a conclusão de que não existem contratações correlatas ou interdependentes que devem ser realizadas antes da efetivação da locação.



IMPACTOS AMBIENTAIS

A análise dos possíveis impactos ambientais relacionados ao aluguel do prédio comercial para funcionamento da Estação Tec deve considerar diversos aspectos. Em primeiro lugar, o impacto mais direto diz respeito ao consumo de energia. O uso intensivo de eletricidade para iluminação, climatização e operação de equipamentos pode gerar uma demanda significativa sobre a rede elétrica, contribuindo para a emissão de gases de efeito estufa e aumentando os custos operacionais.

Para mitigar esse impacto, é fundamental implementar soluções de eficiência energética. Recomenda-se a utilização de lâmpadas LED com baixo consumo energético, sistemas de ventilação natural ou climatização eficiente, além da instalação de dispositivos de automação para controlar o consumo de energia. A adoção de painéis solares, quando viável, pode também ajudar na geração de energia limpa e reduzir a dependência da rede elétrica convencional.



Outro impacto ambiental relevante é a geração de resíduos sólidos durante as atividades da Estação Tec. É essencial promover a gestão adequada desses resíduos, que podem incluir papel, plásticos e eletrônicos. Para mitigar essa questão, recomenda-se a implementação de um programa de redução de resíduos, priorizando a coleta seletiva e a reciclagem. É importante estabelecer parcerias com empresas de reciclagem e informar regularmente os usuários sobre as práticas de descarte correto.

Além disso, para minimizar o impacto relacionado ao uso de recursos naturais, como água, devem ser adotadas práticas de conservação. Isso pode incluir a instalação de torneiras e descargas de baixo fluxo, além de promover campanhas de sensibilização sobre o uso responsável da água entre todos os colaboradores e visitantes da Estação Tec.

Por fim, a logística reversa é uma estratégia eficaz para minimizar o impacto ambiental associado ao desfazimento de bens e refugos. No caso de materiais como eletrônicos e outros produtos descartáveis, é imprescindível garantir que haja um sistema de devolução para os fabricantes ou importadores que assumem a responsabilidade pelo seu ciclo de vida. Estabelecer diretrizes claras para o descarte e a recuperação de produtos pode contribuir significativamente para a redução de resíduos e estimulá-los a adotar práticas mais sustentáveis em seus processos produtivos.

Em síntese, os principais impactos ambientais associados ao aluguel do prédio comercial para a Estação Tec envolvem o consumo excessivo de energia, a geração de resíduos sólidos, o uso irresponsável de água e a gestão inadequada de materiais. As medidas mitigadoras propostas visam garantir eficiência energética, gestão integrada de resíduos e estímulo à logística reversa, promovendo uma operação sustentável e responsável para a Secretaria Municipal de Educação.



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, 04 de agosto de 2025


JARISSON DE OLIVEIRA TEIXEIRA
Secretária Municipal de Educação