



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E  
PLANEJAMENTO  
SETOR DE PLANEJAMENTO E AÇÕES ESTRATÉGICAS  
CNPJ Nº 06.019.491/0001-07

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

### Unidade Requisitante

Secretaria Municipal de Administração e Planejamento, 06.019.491/0001-07

### Alinhamento com o Planejamento Anual

A necessidade objeto do presente estudo possui previsão no plano de contratações anual elaborado na Organização para o exercício 2024.

### Equipe de Planejamento

Julia Melissa Benigno Lopes

### Problema Resumido

Existe uma carência de espaço físico adequado para a realização das atividades do Mercado do Peixe no Município de São Mateus 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.

## 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1. A Secretaria Municipal de Administração e Planejamento identificou a existência de uma carência significativa de espaço físico adequado para a realização das atividades do Mercado do Peixe, localizado no município. Tal situação tem acarretado em diversos problemas e desafios para os comerciantes, consumidores e demais partes interessadas neste importante ponto de comércio da região.

1.2. A falta de infraestrutura apropriada compromete a organização e a higiene do mercado, dificultando a manutenção de padrões de qualidade e segurança necessários para o bom funcionamento das atividades ali realizadas. Além disso, a limitação de espaço pode prejudicar a oferta de produtos, a circulação de pessoas e veículos, bem como a satisfação dos clientes que frequentam o local em busca de pescados frescos e de qualidade.

1.3. Diante dessa realidade, torna-se imprescindível a adoção de medidas que visem suprir essa carência de espaço físico adequado para o Mercado do Peixe, de forma a atender às demandas da população, garantir a



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E  
PLANEJAMENTO  
SETOR DE PLANEJAMENTO E AÇÕES ESTRATÉGICAS  
CNPJ Nº 06.019.491/0001-07

segurança alimentar, promover o desenvolvimento econômico local e preservar os interesses públicos envolvidos nesse contexto. A adequada solução desta necessidade é fundamental para a melhoria das condições de trabalho dos feirantes, o fortalecimento do comércio de pescados na região e a promoção do bem-estar e qualidade de vida dos munícipes de São Mateus do Maranhão/MA.

## 2. REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

- 2.1. Adequação do espaço físico para as atividades do Mercado do Peixe: o local deverá possuir infraestrutura adequada para a comercialização de pescados, incluindo áreas específicas para a limpeza e armazenamento dos produtos, assim como para a exposição e venda.
- 2.2. Localização estratégica: o espaço físico deverá estar situado em uma área de fácil acesso para os fornecedores e consumidores, garantindo a viabilidade logística das operações do Mercado do Peixe.
- 2.3. Condições sanitárias adequadas: o ambiente deverá atender às normas de higiene e segurança alimentar, proporcionando condições sanitárias ideais para a manipulação e comercialização de pescados.
- 2.4. Espaço suficiente: o local deve contar com uma área que atenda à demanda de comercialização de pescados no Município de São Mateus do Maranhão, garantindo a capacidade necessária para abrigar todos os feirantes e clientes.
- 2.5. Estrutura física adaptável: o espaço físico deverá ser flexível e adaptável, permitindo eventuais modificações para atender às necessidades futuras do Mercado do Peixe.
- 2.6. Segurança no local: o ambiente deve oferecer segurança aos comerciantes e frequentadores, com medidas de prevenção contra furtos e roubos, assim como sistemas de vigilância e monitoramento.
- 2.7. Esses são os requisitos mínimos que a solução contratada deverá atender para eliminar a carência de espaço físico adequado para o Mercado do Peixe em São Mateus do Maranhão/MA e garantir o funcionamento eficiente e seguro das atividades comerciais no local.

## 3. SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

### 3.1. Construção de um novo mercado de peixe:

Vantagens: Possibilidade de projetar um espaço adequado às necessidades específicas do Mercado do Peixe; Melhoria da infraestrutura física, contribuindo para a valorização do local.

Maior controle e organização das atividades realizadas no mercado;

Desvantagens: Custo elevado de construção e manutenção do novo mercado;

Possível necessidade de desapropriação de terrenos e realocação de comerciantes;



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E  
PLANEJAMENTO  
SETOR DE PLANEJAMENTO E AÇÕES ESTRATÉGICAS  
CNPJ Nº 06.019.491/0001-07

Prazo longo para execução da obra, o que poderia impactar nas atividades do Mercado do Peixe durante esse período.

**3.2. Reforma do mercado existente:**

Vantagens: Menor custo em comparação com a construção de um novo mercado;

Possibilidade de revitalizar e modernizar a estrutura já existente;

Menor tempo de execução em relação à construção de um novo mercado;

Desvantagens: Limitações na adaptação da estrutura existente às necessidades atuais do Mercado do Peixe;

Possíveis interrupções nas atividades durante o processo de reforma;

Pode haver restrições quanto às intervenções possíveis de serem feitas no prédio já existente.

**3.3. Parceria público-privada (PPP) para construção e administração de um novo mercado de peixe:**

Vantagens: Possibilidade de dividir os custos e riscos entre o setor público e privado;

Potencial para atrair investimentos privados e inovações na gestão do mercado;

Expansão da capacidade de investimento da Prefeitura sem comprometer significativamente o orçamento municipal;

Desvantagens: Complexidade na elaboração e gestão do contrato de PPP.;

Dependência da eficiência e comprometimento da empresa privada parceira.

Possibilidade de conflitos de interesses entre o setor público e privado ao longo da parceria.

#### 4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

**4.1.** A escolha da locação de um imóvel para o funcionamento do Mercado do Peixe no Município de São Mateus do Maranhão se dá em virtude da carência de espaço físico adequado para a realização das atividades necessárias.

**4.2.** A locação de um imóvel traz diversas vantagens técnicas e operacionais para a solução desse problema. Primeiramente, a locação permite uma rápida implementação da solução, uma vez que não é necessário realizar obras de construção para adequar um espaço existente às necessidades do mercado. Isso proporcionará uma melhoria imediata nas condições de trabalho dos comerciantes e na experiência dos consumidores.

**4.3.** Além disso, a locação de um imóvel oferece flexibilidade às autoridades públicas, possibilitando a mudança de local em caso de necessidade futura, sem os custos e as complexidades envolvidas na compra ou na construção de um imóvel próprio. Também é possível negociar contratos de curto prazo, permitindo ajustes conforme a demanda e as necessidades do mercado ao longo do tempo.

**4.4.** Outra vantagem da locação é a possibilidade de escolher um imóvel que atenda especificamente às exigências de infraestrutura e localização para o funcionamento do Mercado do Peixe, garantindo assim a adequação do espaço às atividades a serem realizadas. Além disso, a locação de um imóvel pode ser mais econômica a curto prazo do que a construção de uma instalação permanente.



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E  
PLANEJAMENTO  
SETOR DE PLANEJAMENTO E AÇÕES ESTRATÉGICAS  
CNPJ Nº 06.019.491/0001-07



4.5. Portanto, a escolha da locação de um imóvel para o funcionamento do Mercado do Peixe no Município de São Mateus do Maranhão se mostra como a solução mais viável e eficiente para atender à demanda por um espaço físico adequado, garantindo melhorias significativas na operacionalização das atividades do mercado e na qualidade dos serviços prestados aos cidadãos.

## 5. QUANTITATIVOS E VALORES

Item	ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO Descrição	Unidade	Quant.	R\$	R\$ Total
				Unid.	
1	Locação de Imóvel para funcionamento do Mercado do Peixe na sede deste Município, visando atender as necessidades da Secretaria Municipal de Administração e Planejamento do Município de São Mateus do Maranhão /MA.	Mês	9	R\$ 8.000,00	R\$ 72.000,00

## 6. PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

6.1. A contratação não será parcelada, não é aplicável em razão das características do contrato, visto que o objeto é único e indivisível, logo não há que se falar em parcelamento do objeto.

## 7. RESULTADOS PRETENDIDOS

7.1. Com a locação de um imóvel para o funcionamento do Mercado do Peixe, espera-se alcançar uma economia significativa em comparação à construção de um novo prédio. Isso porque os custos com obras, licitações e tempo de execução seriam evitados, resultando em uma melhor utilização dos recursos financeiros disponíveis.

7.2. Além disso, a locação de um imóvel já existente permitirá um melhor aproveitamento dos recursos humanos e materiais, uma vez que a estrutura necessária para as atividades do mercado já estaria disponível. Isso significa uma maior eficiência na realização das atividades, sem a necessidade de deslocamento de equipamentos e pessoal para um local diferente.

7.3. Dessa forma, a contratação da solução de locação de um imóvel para o Mercado do Peixe traz benefícios claros em termos de economicidade e otimização dos recursos disponíveis para a Prefeitura Municipal de São Mateus do Maranhão.



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E  
PLANEJAMENTO  
SETOR DE PLANEJAMENTO E AÇÕES ESTRATÉGICAS  
CNPJ Nº 06.019.491/0001-07



## 8. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

- 8.1. Realizar levantamento junto à comunidade para identificar a demanda e preferências relacionadas ao Mercado do Peixe.
- 8.2. Realizar estudo de viabilidade econômico-financeira da locação do imóvel para funcionamento do Mercado do Peixe.
- 8.3. Realizar pesquisa de mercado para identificar possíveis imóveis disponíveis para locação na região.
- 8.4. Elaborar termo de referência detalhando as especificações necessárias para o imóvel a ser locado.
- 8.5. Realizar processo licitatório para contratação da locação do imóvel.
- 8.6. Capacitar servidores para a fiscalização e gestão do contrato de locação do imóvel.
- 8.7. Providenciar estrutura física e equipamentos necessários para o funcionamento adequado do Mercado do Peixe no novo local.
- 8.8. Estabelecer um sistema de monitoramento e avaliação para acompanhar a eficácia da solução implementada.

## 9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS

- 9.1. Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

## 10. IMPACTOS AMBIENTAIS

- 10.1. A contratação alinha-se às finalidades do órgão e é viável do ponto de vista ambiental, econômico e estratégico, conforme demonstra este estudo.

## 11. CONCLUSÃO

- 11.1. 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.

São Mateus do Maranhão - MA, 12 de março de 2024.

  
Julia Melissa Benigno Lopes

Assessora Técnica II

Mat. nº 000402-1

Portaria nº 008/2024 - GP