



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E  
PLANEJAMENTO  
SETOR DE PLANEJAMENTO E AÇÕES ESTRATÉGICAS  
CNPJ N° 06.019.491/0001-07



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

### Unidade Requisitante

Secretaria Municipal de Educação, 31.043.226/0001-01

### 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

Espaço para acomodar o Anexo da Unidade Escolar Municipal Benedito Leite.

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 Educação identificou a necessidade urgente de encontrar um espaço adequado para acomodar o Anexo da Unidade Escolar Municipal Benedito Leite. Atualmente, a escola enfrenta dificuldades em atender adequadamente os alunos devido à falta de estrutura física adequada. A falta de salas de aula suficientes, espaços para atividades extracurriculares, laboratórios e áreas de convivência comprometem o ensino e aprendizado dos estudantes.

1.2. Além disso, a ausência de espaços específicos para a prática esportiva, recreativa e cultural limita o desenvolvimento integral dos alunos, prejudicando seu desempenho acadêmico e socioemocional. É fundamental garantir um ambiente escolar confortável, seguro e propício para o aprendizado, buscando sempre atender às necessidades educacionais da comunidade e promover a igualdade de oportunidades no acesso à educação de qualidade.

1.3. Dessa forma, é imprescindível que a Prefeitura Municipal de São Mateus do Maranhão encontre uma solução viável e sustentável para garantir um espaço adequado para o Anexo da Unidade Escolar Municipal



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E  
PLANEJAMENTO  
SETOR DE PLANEJAMENTO E AÇÕES ESTRATÉGICAS  
CNPJ N° 06.019.491/0001-07

Benedito Leite, visando atender às demandas educacionais locais e contribuir para o desenvolvimento e bem-estar da comunidade escolar.

## 2. REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

- 2.1. Espaço físico adequado para acomodar todos os alunos e funcionários do Anexo da Unidade Escolar Municipal Benedito Leite, considerando o número de salas de aula, áreas administrativas, espaços de convivência e demais necessidades do ambiente escolar.
- 2.2. Infraestrutura básica de qualidade, incluindo sistemas elétrico, hidráulico e de comunicação, garantindo o pleno funcionamento das atividades da escola.
- 2.3. Ambientes seguros e acessíveis para pessoas com deficiência, respeitando as normas de acessibilidade vigentes.
- 2.4. Qualidade dos materiais de construção e acabamento, assegurando durabilidade e resistência.
- 2.5. Ambientes confortáveis e adequados ao bem-estar dos usuários, como iluminação natural, ventilação adequada e isolamento acústico.
- 2.6. Proximidade com serviços públicos essenciais, como transporte público, saúde e segurança.
- 2.7. Atendimento às normas técnicas e legislação vigente, garantindo a legalidade e segurança da obra.
- 2.8. Planejamento arquitetônico que considere o crescimento futuro do anexo, permitindo expansões e melhorias posteriores, se necessário.
- 2.9. Sustentabilidade ambiental, com medidas de economia de recursos naturais e energéticos, visando a redução do impacto ambiental da edificação.
- 2.10. Orçamento compatível com os recursos disponíveis, buscando a melhor relação custo-benefício para a Prefeitura Municipal de São Mateus do Maranhão.

## 3. SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

- 3.1. Construção de um prédio próprio:  
Vantagens: Espaço exclusivo para o Anexo da Unidade Escolar Municipal Benedito Leite.  
Possibilidade de personalização do espaço de acordo com as necessidades do anexo.  
Maior durabilidade da estrutura construída.  
Valorização do patrimônio público.



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

Desvantagens: Alto custo inicial de construção.  
Tempo necessário para planejar e executar a obra.  
Possíveis imprevistos durante a construção que podem aumentar o custo final.  
Necessidade de licitação para a contratação da empresa responsável pela construção.

3.2. Locação de um imóvel já existente:

Vantagens: Rapidez na disponibilização do espaço para o Anexo da Unidade Escolar Municipal Benedito Leite  
Flexibilidade para mudar de localização caso seja necessário no futuro.  
Possibilidade de negociação de contratos mais curtos conforme a demanda.

Desvantagens: Limitações de personalização do espaço, uma vez que se trata de um imóvel já existente.  
Dependência do proprietário do imóvel para eventuais reformas ou ajustes necessários.  
Possibilidade de aumento dos custos de locação ao longo do tempo.  
Baixa valorização do patrimônio público.

3.3. Parceria público-privada (PPP) para construção e gestão da unidade escolar:

Vantagens: Compartilhamento de investimento entre setor público e privado.  
Rápida disponibilização do espaço, já que a empresa privada assume parte do processo.  
Possibilidade de inovação na gestão da escola por parte da empresa privada.  
Transferência de riscos financeiros para o setor privado.

Desvantagens: Complexidade na elaboração do contrato de PPP.  
Possibilidade de conflito de interesses entre o setor público e privado.  
Dependência da eficiência e idoneidade da empresa privada na gestão da escola.  
Risco de aumento dos custos ao longo do tempo devido aos lucros da empresa privada.

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

4.1. A escolha pela locação de um imóvel para acomodar o Anexo da Unidade Escolar Municipal Benedito Leite se dá em virtude de diversos fatores técnicos, operacionais e econômicos que tornam essa a opção mais viável e eficiente para a Prefeitura Municipal de São Mateus do Maranhão.

4.2. Em primeiro lugar, a locação de um imóvel já existente é uma solução mais ágil e prática do que a construção de uma nova unidade escolar. O tempo necessário para a elaboração de projetos, licitações e execução da obra seria significativamente maior do que o processo de locação, o que permitiria que a escola fosse instalada e funcionando em um prazo muito mais curto.

4.3. Além disso, a locação de um imóvel pronto para uso elimina a necessidade de investimento inicial por parte da prefeitura na construção da infraestrutura necessária para a escola. Isso reduz os custos iniciais do projeto e possibilita um melhor planejamento financeiro, considerando que as despesas com reformas e adaptações do imóvel locado podem ser incluídas no contrato de locação.



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E  
PLANEJAMENTO  
SETOR DE PLANEJAMENTO E AÇÕES ESTRATÉGICAS  
CNPJ N° 06.019.491/0001-07

4.4. Outra vantagem da locação é a flexibilidade que ela proporciona à administração pública. Caso haja alguma mudança nas necessidades do anexo no futuro, como aumento do número de alunos ou necessidade de novos espaços, a locação permite que a prefeitura ajuste o contrato de acordo com essas demandas, sem os transtornos e os custos adicionais que uma obra de ampliação poderia acarretar.

4.5. Por fim, a locação de um imóvel para acomodar o Anexo da Unidade Escolar Municipal Benedito Leite também pode trazer benefícios operacionais, como a localização estratégica do imóvel escolhido, que pode facilitar o acesso dos alunos e professores, bem como a integração do anexo com a comunidade local.

4.6. Diante desses argumentos, fica evidente que a escolha pela locação de um imóvel para o Anexo da Unidade Escolar Municipal Benedito Leite é a mais adequada do ponto de vista técnico, operacional e econômico, garantindo uma solução rápida, eficiente e sustentável para a Prefeitura Municipal de São Mateus do Maranhão.

## 5. QUANTITATIVOS E VALORES

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO					
Item	Descrição	Unidade	Quant.	R\$ Unid.	R\$ Total
1	Locação de Imóvel para funcionamento do Anexo da Unidade Escolar Municipal Benedito Leite, visando atender as necessidades do Programa PROEDUCAR no Município de São Mateus do Maranhão /MA.	Mês	10	R\$ 600,00	R\$ 6.000,00

## 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 do imóvel para o Anexo da Unidade Escolar Municipal Benedito Leite, espera-se alcançar resultados significativos em termos de economicidade e melhor aproveitamento dos recursos disponíveis. Em termos de economicidade, a contratação da solução de locação pode ser mais vantajosa financeiramente do que a construção de um novo prédio, pois evita gastos com obras e manutenção a longo prazo. Além disso, permite que a Prefeitura utilize os recursos financeiros de forma mais eficiente, direcionando-os para outras áreas prioritárias.



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E  
PLANEJAMENTO  
SETOR DE PLANEJAMENTO E AÇÕES ESTRATÉGICAS  
CNPJ N° 06.019.491/0001-07

7.2. Em relação ao aproveitamento dos recursos humanos, a locação do imóvel já existente para a unidade escolar permite uma rápida implementação do anexo, sem a necessidade de contratação de mão de obra adicional para construção e supervisão das obras. Isso significa que os profissionais da educação podem ser realocados de forma mais eficaz, garantindo um ensino de qualidade desde o início do funcionamento do anexo.

7.3. Por fim, em termos de recursos materiais, a locação do imóvel pode permitir um melhor aproveitamento dos espaços já disponíveis, adaptando-os às necessidades do anexo de forma mais ágil e econômica. Além disso, evita o desperdício de materiais que poderiam ser utilizados na construção de um novo prédio.

7.4. Portanto, a contratação da solução de locação do imóvel para o Anexo da Unidade Escolar Municipal Benedito Leite apresenta resultados positivos em termos de economicidade e melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis pela Prefeitura Municipal de São Mateus do Maranhão.

## 8. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

8.1. Realizar levantamento das necessidades de espaço para acomodação do Anexo da Unidade Escolar Municipal Benedito Leite.

8.2. Realizar pesquisa de mercado para identificar imóveis disponíveis para locação e que atendam às demandas do anexo da unidade.

8.3. Realizar análise de viabilidade financeira para locação do imóvel, considerando o orçamento disponível para a contratação.

8.4. Elaborar termo de referência com as especificações técnicas necessárias para a locação do imóvel.

8.5. Realizar processo licitatório para a contratação da locação do imóvel conforme a legislação vigente.

8.6. Capacitar servidores responsáveis pela fiscalização e gestão contratual, para garantir o correto acompanhamento da execução do contrato.

## 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.



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E  
PLANEJAMENTO  
SETOR DE PLANEJAMENTO E AÇÕES ESTRATÉGICAS  
CNPJ N° 06.019.491/0001-07

## 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. n° 000402-1  
Portaria n° 008/2024 - GP